

Stadskade Almelo

Stedenbouwkundig plan

De Stadskade ademt cultuur

De Stadskade ademt cultuur door een levendige woonwoning voor mensen die van het stedelijk leven houden. Het is een aantrekkelijke openbare ruimte. Deze voorstelling is een programma en hoge ruimtelijke kwaliteit. Het is een nieuwe iconische plek in de binnenstad van Almeloo. Het is een invulling aan de motie Het Vlaggenschip op 15 oktober 2024.

Een plek waar bezoekers, bewoners en andere mensen de kade en elkaar tegenkomen in de levendige terras of in de luwte in een van de groene

ltuur!

evendige programmering,
elijk leven houden en een
rsmelting van bijzonder
t maakt van de Stadskade een
van Almelo. We geven hiermee
o van Almelo die ondertekend is

andere Almeloërs flaneren langs
endige openbare ruimte, op het
e binnentuinen.

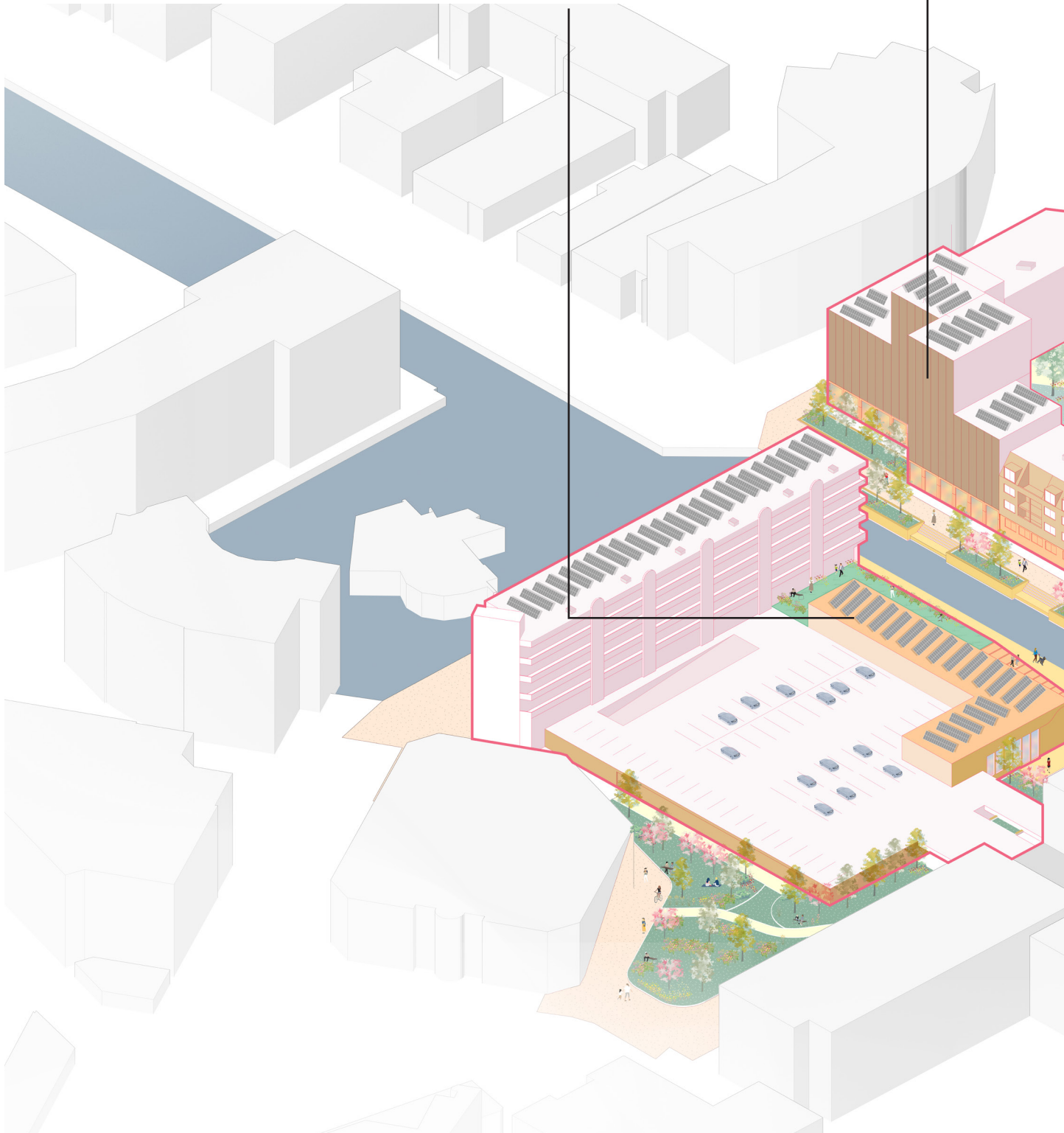
Een glimp van de toekomst

Havenpassage

Dé cultuurhotspot van Almelo met een daktuin, een plek langs het water en een nieuwe ingang

Nieuwe w

Een gevarieerd
voor alle inkom



oningen

woningaanbod
ens

Stadsbaken

Een nieuwe parkeergarage met
groene gevels, fietsparkeren en
woningen

Groene kade

Een fijne verblijfsplek aan het
water voor alle Almeloërs

Binnentuinen

Luwe binnentuinen zorgen voor
rust en groen voor bezoekers en
bewoners



Inhouds opgave

1. Opgaven en identiteitsdragers

1.1 Inleiding P.10

- Aanleiding
- Projectgebied
- Kaders en opgaven
- Het vlaggenschip van Almelo
- Leeswijzer

1.2. De identiteitsdragers P.12

- Een nieuwe culturele hotspot voor Almelo
- Een aantrekkelijke entree voor de binnenstad
- Vergroenen, verblijven en verbinden
- Een binnenwereld van hoven, stegen en tuinen
- Voor bewoners die van levendigheid houden

2. Hoofdstructuur

2.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten p.20

- Verbonden met de omgeving
- Een raamwerk van bouwblokken
- Hoogteopbouw

2.2 Deelontwikkelingen noordzijde p.22

- Nieuwbouw Stadsbaken
- Voormalig pand ANWB
- Voormalig pand ABN Amro
- Sint Joseph
- Verbinding Rosa Luxemburgstraat - Stadhuisplein

2.3 Deelontwikkelingen zuidzijde p.24

- Ontsluiting Havenpassage
- Trappartij Havenpassage
- Paviljoen Havenpassage
- Fly-over Kloosterhofpad
- Herinrichting De Werf-Kloosterhofpad
- Technische haalbaarheid en flexibiliteit

2.4 Havenpassage als publiekstrekker p.26

2.5 Programmatische invulling p.28

- Wonen
- Cultuur en horeca
- Parkeren

2.6 Raamwerkkaart p.30

- Flexibiliteit en sturing
- Mobiliteit

3. Openbare ruimte

3.1 Essentie van de openbare ruimte p.34

- Inbedding in de stad
- Zes typen openbare ruimte en hun betekenis

4. Kaders voor de uitwerking

4.1 Straatbeeld p.44

- Gebouwen en oriëntatie
- Bouwhoogten

4.2 Rooilijnen en programma p.45

- Rooilijnen
- Programmamix

4.3 De Binnentuinen p.47

- Toegankelijkheid
- Inrichting binnentuinen

5. Beeldkwaliteit

5.1 Nieuwbouw Stadskade noord p.50

- Straatbeeld
- Interactie en vormgeving
- Materialisering en detaillering
- Natuurinclusief bouwen

5.2 Bestaand vastgoed noord p.52

- Aanpassing gevels grenzend aan de openbare ruimte
- Aansluiting gevels grenzend aan de binnentuin

5.3 Binnentuinen p.53

- Inrichting
- Toegankelijkheid en overgangen

5.4 Nieuwbouw Stadsbaken p.54

- Straatbeeld
- Interieur
- Techniek

5.5 Havenpassage p.56

- Gevel waterfront
- Trappartij waterfront
- Gevel De Werf
- Fly-over Kloosterhofpad

6. Fasering ontwikkeling

6.1 Fasering p.60

- Publiek-privaat gestuurde gebiedsontwikkeling
- Ontwikkelstappen: fasering en prioritering

1

Opgave en identiteitsdragers

Met de ontwikkeling van de Stadskade wordt het centrum van Almelo verrijkt met een uniek, centrumstedelijk woonmilieu in een groenblauwe setting.

Een groene openbare ruimte aan het water vormt het fundament voor een ensemble van bouwblokken. Elk bouwblok is opgebouwd uit een mix van woningtypes voor diverse doelgroepen met diverse culturele functies en andere ontmoetingsfuncties in de plinten.

De Stadskade ontwikkelt zich daarmee tot een bijzondere verrijking van de binnenstad van Almelo.



1.1 Inleiding

De Stadskade zal een flinke transformatie ondergaan; van een onaantrekkelijke entree van de binnenstad naar een plek waar cultuur, wonen en stedelijke activiteit samensmelten in een groene openbare ruimte.



De Stadskade in haar context.

Aanleiding

De gemeente Almelo werkt aan een sterke, levendige en gastvrije binnenstad. De ontwikkeling van de Stadskade levert hieraan een essentiële bijdrage. De Stadskade wordt de huiskamer van de binnenstad, een plek waar je je welkom voelt en waar het fijn wonen is. Een prachtige en groene entree van de binnenstad. Een plek waar cultuur en stedelijke levendigheid samensmelten.

Projectgebied

De Stadskade vormt een belangrijke entree voor de binnenstad vanaf de noordwestzijde van Almelo. Via het water wordt de Stadskade verbonden met het groene buitengebied rond Almelo. Naast het water is de belangrijkste verbinding door het gebied de route tussen het treinstation en de binnenstad die via de Rosa Luxemburgstraat loopt. Beide verbindingen doorsnijden de Stadskade van oost naar west. De twee delen van de Stadskade, het noordelijk gelegen Stadsblok en het zuidelijk gelegen Havenblok, worden met elkaar verbonden via het Marktpllein en de brug tussen de Klara Zetkinstraat en Rosa Luxemburgstraat. Aan de oostzijde grenst de Stadskade aan het kernwinkelgebied van Almelo en het Marktpllein. Aan de noordzijde grenst het gebied aan het oude stadhuis. Aan de westzijde grenst het gebied aan onder andere de bibliotheek en Restaurant Kreta. Aan de zuidzijde grenst het gebied onder andere aan de voormalige Rabobank, waar recent een nieuwe invulling in is gekomen.

Kaders en opgaven

De ontwikkeling van de Stadskade bouwt nadrukkelijk voort op het reeds ingezette gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de koers op de binnenstad. Het brede beleidskader is samengevat en uitgewerkt in het Stedenbouwkundig programma van Eisen Stadskade (SPVE Stadskade) dat een belangrijk fundament vormt voor de ontwikkeling. Voor een nadere uiteenzetting van de opgaven wordt dan ook verwezen naar het SPVE Stadskade.

De bestaande parkeergarage Stadsbaken vormt een belangrijk onderdeel van de noordzijde van de Stadskade. Uit de modellenstudie en het participatietraject worden geconcludeerd

dat vervanging stedenbouwkundig wenselijk is. Daarnaast kent de parkeergarage diverse (constructieve) uitdagingen. Ook staan in het plangebied de voormalige ABN-Amro- en ANWB-locaties leeg; hier ligt een sloop-nieuwbouwopgave. Het zuidelijke deel van de Stadskade wordt grotendeels gevormd door de Havenpassage. Het parkeerdek van deze parkeervoorziening is aan vervanging toe. In de directe omgeving zijn er verder meerdere kansen en aandachtspunten die vragen om een integrale aanpak. De achterzijden van de bebouwing aan De Werf vormen momenteel geen representatieve entree tot de Stadskade. Ook de plint aan de waterkant is op dit moment niet actief, maar er zijn mogelijkheden om deze te activeren.

Daarnaast wordt parallel aan dit project de Visie Openbare Ruimte Binnenstad (VORB) voor Almelo ontwikkeld. Er is afstemming zodat er geen tegenstrijdigheden komen tussen de twee projecten, maar ze elkaar juist aanvullen. Tot slot sluiten we in de Stadskade aan op de visie Kanaalpark. Hierin wordt een visie geschetst voor de hele kanaalzone, waar ook de Stadskade onderdeel van is.

Het Vlaggenschip van Almelo

Met dit Stedenbouwkundig Plan geven we invulling aan de motie Het Vlaggenschip van Almelo die aangenomen is op 15 oktober 2024. We leggen de basis voor een ambitieuze ontwikkeling om totale gebied te ontwikkelen. Het betreft een architectonisch hoogstaand plan voor het totale gebied, met de te transformeren Havenpassage als echte smaakmaker. Door een slimme ontwikkelstrategie kan de ontwikkeling in de loop van de jaren gefaseerd gerealiseerd worden.

Leeswijzer

Op de volgende pagina's zijn de belangrijkste identiteitsdragers voor de Stadskade beschreven. Vervolgens beschrijft hoofdstuk 2 de hoofdstructuur van de Stadskade en hoofdstuk 3 de inrichting van de openbare ruimte. Daarna zijn in hoofdstuk 4 de kaders voor de ontwikkeling van de Stadskade opgenomen, inclusief een mogelijk eindbeeld. Hoofdstuk 5 gaat in op de beoogde beeldkwaliteit. Tot slot wordt in het laatste hoofdstuk ingegaan op de fasering.

1.2 De identiteitsdragers

In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Stadskade is de basis gelegd voor vijf identiteitsdragers voor de verdere planontwikkeling. Op de volgende pagina's worden deze identiteitsdragers nader ingevuld.



Krämerbrücke, Erfurt - ontwerp: Rehwaldt Landschaftsarchitekten

Een nieuwe culturele hotspot voor Almelo

Almelo staat aan de vooravond van een koerswijziging: cultuur wordt een structurele pijler van stadsontwikkeling, identiteit en sociale cohesie. Deze beweging past binnen de bredere ambitie om Almelo te ontwikkelen tot een aantrekkelijke stad in balans.

Cultuur als identiteitsdrager voor de Stadskade

Almelo werkt hard aan de binnenstad. Zo is er met het terugbrengen van het water en verschillende nieuwe ontwikkelingen een kwaliteitsimpuls gegeven aan het centrum. Met de ontwikkeling van de Stadskade ontstaat er een nieuwe kans voor de binnenstad: de realisatie van een nieuw te realiseren cultuurkwartier. We sluiten hiermee naadloos aan op de conclusie van het bidboek cultuur waarin de Stadskade wordt aangewezen als veelbelovende locatie voor het ontwikkelen van een cultuurkwartier. Stap voor stap bouwen we aan een iconische ontwikkeling waar wonen, kunst, cultuur en andere publieke functies samensmelten.

Culturele programmering

Almelo beschikt over een compact maar waardevol cultureel veld, bestaande uit professionele instellingen en particuliere initiatiefnemers uit de stad. Met de aanwezigheid van de Bibliotheek Almelo is er al een sterke culturele trekker aanwezig in de directe nabijheid van de Stadskade. Ook liggen er ideeën voor herontwikkeling van de Burgerzaal van het oude stadhuis met een cultureel programma. De ontwikkeling van de Stadskade zal een belangrijk vliegwiel worden van de verdere ontwikkeling van een culturele hotspot.

De plinten van de nieuwbouw aan de openbare ruimte kunnen deels worden ingevuld met cultureel programma. Boven deze levendige plinten wordt een diversiteit aan woningen gerealiseerd voor doelgroepen die van de levendigheid van de binnenstad van Almelo houden. Ook bij de inrichting van de openbare ruimte zijn er kansen voor versterking van de culturele identiteit. Direct aansluitend op de plinten in het openbaar gebied volgt een levendige overgang tussen binnen en buiten. Dit is als het ware een culturele etalage voor het programma binnen. Ook worden gesloten geveldelen en infrastructurele werken voorzien van kunstuitingen. De Stadskade ademt cultuur!



Binnentuinen worden ingericht met een publiek toegankelijke kunstroute - Shakespeare's New Place, Engeland (ontwerp: Gillespies).



Cultureel programma op de begane grond gaan een levendige relatie aan de openbare ruimte - MOCAP, Polen (ontwerp: Claudio nardi architects).



Gesloten geveldelen en infrastructurele werken worden verbijzonderd met kunstuitingen - Papiermolenburg, Groningen (ontwerp: Syb van Breda & Co architects)

Een aantrekkelijke entree voor de binnenstad

Als voorportaal van het centrum vanaf de westflank van Almelo vormt de Stadskade een belangrijke entree voor de binnenstad. Ook de aanwezigheid van publieke parkeervoorzieningen voor zowel fiets als auto spelen hierin een belangrijke rol.

Functionele entree binnenstad

De Stadskade vormt een belangrijke entree voor de Almelse binnenstad. Het is niet alleen het voorportaal van het centrum vanaf de westflank van Almelo, ook is het door de aanwezigheid van publieke parkeervoorzieningen een belangrijk startpunt voor veel bezoekers van de binnenstad. Door het toevoegen van een publieke fietsparkeervoorziening voor centrumbezoekers en het verbeteren en aantrekkelijker maken van parkeervoorzieningen voor auto's zal de entreefunctie van de Stadskade in de toekomst alleen maar sterker worden.

Vanaf de Stadskade zorgen we ervoor dat bezoekers hun weg naar het centrum verder te voet afleggen. Voetgangers (en fietsers) hebben dan ook nadrukkelijk voorrang op het andere verkeer in de Stadskade.

Vernieuwing parkeervoorzieningen

De bestaande parkeergarage Stadsbaken zal plaats maken voor een nieuwe parkeervoorziening. In deze parkeervoorziening wordt het parkeren door bewoners slim uitgewisseld met de parkeerbehoefte van de centrumbezoeker. Een optimale benutting van de aanwezige parkeerplaatsen en daarmee een duurzaam gebruik van de parkeervoorziening.

Door verschillende functies, waaronder stalling voor fietsen en scooters, deelauto systemen en voorzieningen voor pakketdiensten vormt de nieuwe Stadsbaken een aantrekkelijke meerwaarde voor de binnenstad van Almelo. Ook de Havenpassage zal een transformatie ondergaan. Aanpassing van de in- en uitrit maakt aanpassing van de parkeergarage aan zowel de waterkant als aan De Werf mogelijk. Verdere uitwerking van de plannen op architectonisch en bouwkundig niveau is nodig om te bepalen op welke manier dit technisch uitvoerbaar is. Hier ligt een duidelijke opdracht voor de vervolgfase van de Stadskade.



Fietsroutes naar de binnenstad worden verbonden met een nieuwe publieke fietsparkeervoorziening - Lieven Amsterdam (ontwerp: Arons en Gelauff architecten en B plus B).



Een nieuwe multifunctionele parkeervoorziening geeft een kwaliteitimpuls aan de Stadskade - Parkeerhuis, Nijmegen (ontwerp: Korth Tielens).

Vergroenen, verblijven en verbinden

Waar het gebied nu vooral wordt gebruikt als transitieruimte en flink verhard is, zal het in de toekomst een groene verblijfsplek zijn. De stenige openbare ruimte wordt ingericht tot een groene stedelijke ruimte met een levendige relatie met het water.

Verblijfskwaliteit centraal

Bij het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte staan voetgangers, fietsers en verblijfskwaliteit centraal. Dit betekent dat de openbare ruimte zo groen als mogelijk wordt ingericht en een prettige, menselijke maat heeft. Ook wordt de auto nabij de randen van de Stadskade afgevangen door een nieuwe parkeergarage (Stadsbaken) en een getransformeerde parkeergarage (Havenpassage). Hierdoor ontstaat vanaf daar een autovrije entree naar de binnenstad.

De openbare ruimte wordt gevormd door het waterfront, cultuurroutes die de Stadskade met de omgeving verbinden en royale binnentuinen.

Een levendig waterfront

Gekoppeld aan het Marktplain ligt het waterfront. De bestaande kade wordt vergroend en door een aantal trappartijen wordt het water beter beleefbaar gemaakt. Dit deel van de kade zal transformeren van een transitieruimte tot een groene stedelijke verblijfsruimte. Daarbij wordt rekening gehouden met bereikbaarheid voor hulpdiensten. Ook aan de zuidzijde zal het water beter beleefbaar worden gemaakt. Door de transformatie van de Havenpassage ontstaat er ook aan deze zijde van de Stadskade ruimte voor een wandelroute langs het water. Langs deze wandelroute zorgen we met cultureel programma in de plinten voor een levendige dynamiek tussen water, kade en bebouwing.

Het waterfront transformeert daarmee tot een levendige en bovenal groene openbare ruimte. Zowel bewoners als omwonenden kunnen gebruik maken van deze levendige plek. Het waterfront wordt daarmee één van de visitekaartjes van de binnenstad van Almelo.

Hier kom je thuis in een aantrekkelijke en groene openbare ruimte!



In de Stadskade wordt de kade straks een groene verblijfsplek aan het water waar het aangenaam vertoeven is- Kroyers Plads, Kopenhagen (ontwerp: Cobe).

Een binnenwereld van hoven, stegen en tuinen

De stedelijke ruimte aan de kade is gekoppeld aan een groene binnenwereld. Waar aan de randen van de Stadskade de levendigheid de basis vormt voor de identiteit, heerst er aan de binnenzijde een wereld van luwte, groen en sereniteit.

Uitnodigende poorten leiden naar groene binnentuinen

De nieuwe Stadskade wordt gevormd door een aaneenschakeling van gebouwen rond een groene, luwe binnenwereld dat in contrast staat met de levendigheid van de binnenstad. Toegangen tot deze binnenwereld hebben een uitgesproken ontwerp, zijn uitnodigend, geven identiteit en zijn herkenbaar. Zo ontstaan helder gedefinieerde collectieve ruimten met een aangenaam groen karakter. De binnentuinen bieden kansen voor een rijk cultureel programma met bijvoorbeeld een kunstenroute of inrichting als beeldentuin.

Natuurinclusief

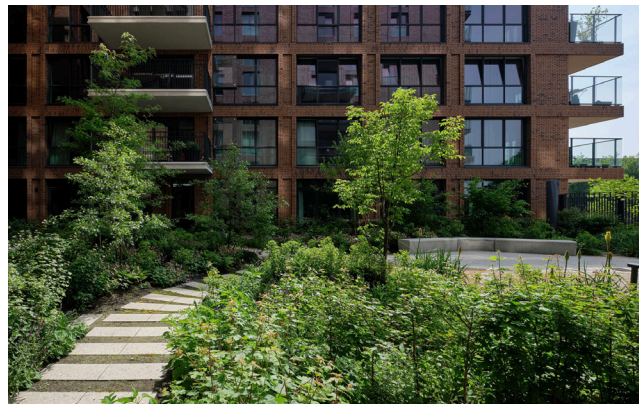
De binnenwereld wordt ook een stedelijk, groene leefomgeving, met variatie in beplanting die bijdraagt aan de biodiversiteit. De groene ruimtes staan in contact met andere groene plekken in en rond het centrum, en als zodanig wordt het ecologisch netwerk in de binnenstad van Almelo versterkt. Door ruimte te bieden aan een breed palet aan bomen krijgen vogels, insecten en verschillende zoogdieren de kans zich hier te vestigen. Door de samenwerking tussen de flora en fauna ontstaat er op die manier binnen het stedelijk gebied een natuurlijke kringloop.

Klimaatadaptatie

De binnentuinen hebben een belangrijke rol in het klimaatadaptief maken van de Stadskade. Regenwater bufferen en hittestressbestendigheid zijn de belangrijkste onderwerpen in het creëren van een toekomstbestendig gebied. De binnentuinen en royaal groen in de openbare ruimte dragen bij aan het voorkomen van wateroverlast door het vasthouden van regenwater. Beplanting zorgt door schaduw en verdamping voor het beperken van hittestress. Voor bestaande bomen die plaats moeten maken voor de herinrichting van het gebied kan worden onderzocht of deze voldoende levensverwachting en ecologisch belang hebben om herplant te worden op een andere locatie binnen de ontwikkeling. Als dit niet mogelijk is worden er nieuwe bomen geplant.



Toegangen tot de binnentuinen zijn onderdeel van het hoofdvolume en hebben een rijke uitstraling - Spaandammerhart, Amsterdam (ontwerp: Korthtielens architecten en M_L_A).



De binnentuinen krijgen een royale groene inrichting en vormen een oase van rust in de dynamiek van de binnenstad - Paleiskwartier, Den Bosch (ontwerp: BplusB en KENK architecten).



In één van de binnentuinen smelten groen, cultuur en ontmoeting op een bijzondere manier samen - Shakespeare's New Place, Engeland (ontwerp: Gillespies).

Voor bewoners die van de levendigheid houden

Een raamwerk van groene openbare ruimten vormt het kader voor een ensemble van bouwblokken die zijn opgebouwd uit nieuwe en bestaande gebouwen. Elk bouwblok is opgebouwd uit een mix van woningtypes voor diverse doelgroepen.

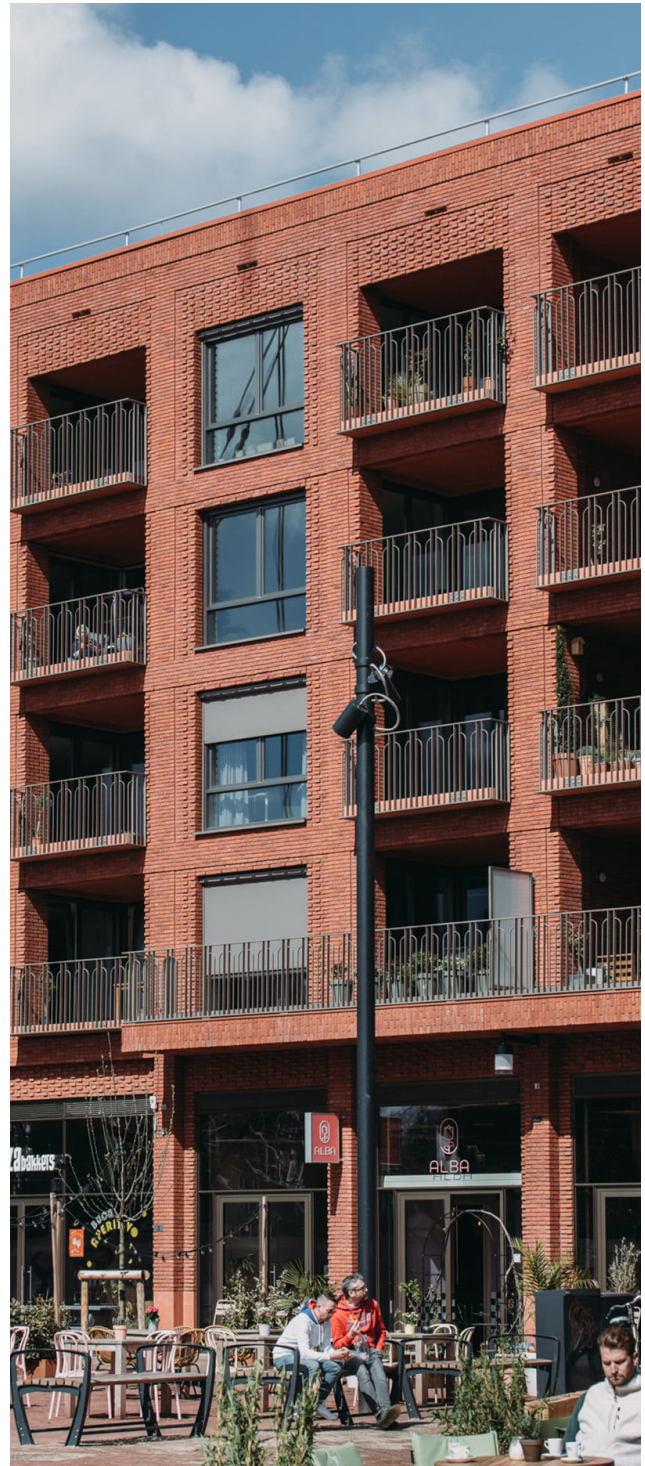
Ensemble van blokken rond collectieve tuinen

Voor de ontwikkeling van de Stadskade zetten we in op een levendige en gemengde ontwikkeling die zorgvuldig in de context is ingepast. Er wordt ingezet op een levendige menging van appartementen en stadswoningen rondom binnentuinen. Er wordt een woonmilieu beoogd dat zich voegt in de lokale context, en daar een nieuwe laag aan toevoegt. De blokken bestaan dan ook uit een combinatie van bestaande en nieuwe (woon-)gebouwen. Door de combinatie van de stedelijkheid van het centrum en nieuwe (culturele) functies ontstaat een dynamisch woonmilieu. Ook versterkt de sociale veiligheid door de hele Stadskade. Het woonmilieu is fijnmazig, grotendeels autovrij en heeft een hoge kwalitatieve uitstraling van groene openbare ruimte, hoven en gebouwen. Het leest als een geheel, maar biedt ook de ruimte tot individuele expressie op gebouwniveau.

Programmaverdeling en doelgroepen

In totaal biedt de Stadskade ruimte voor toevoeging van rond de 100 woningen. Op pagina 28 zijn per te ontwikkelen gebouw bandbreedtes opgenomen van aantal en type woningen. Het aandeel sociale woningbouw zal in de Stadskade niet toenemen. Sociale huurwoningen en betaalbare appartementen hebben een gebruiksoppervlakte van minimaal 55 m² GO, danwel 50 m² indien de gemiddelde oppervlakte in een gebouw minimaal 60 m² bedraagt.

Echter willen we ook ruimte maken voor het ontwikkelen van betaalbare (goedkope) woningen voor jonge doelgroepen. Denk hierbij aan bijzondere woonvormen zoals “friends-woningen”. Om deze reden is er (beperkte) mogelijkheid voor het verder naar beneden afwijken van het hierboven genoemde minimum, namelijk minimaal 40 m² GO. Voorwaarde is dan wel dat er collectieve functies (zoals werkplekken of wasbar) worden ontwikkeld.



Ambachtelijke baksteen als verbindend element in de beeldkwaliteit - Hart van de Waalsprong, Nijmegen (ontwerp: De Zwarte Hond).

2

Hoofdstructuur

Een set aan ruimtelijke uitgangspunten vormen de basis van de hoofdstructuur van de Stadskade. De uitgangspunten positioneren en verankeren de Stadskade in haar omgeving en geven sturing aan de verdere planvorming.



2.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

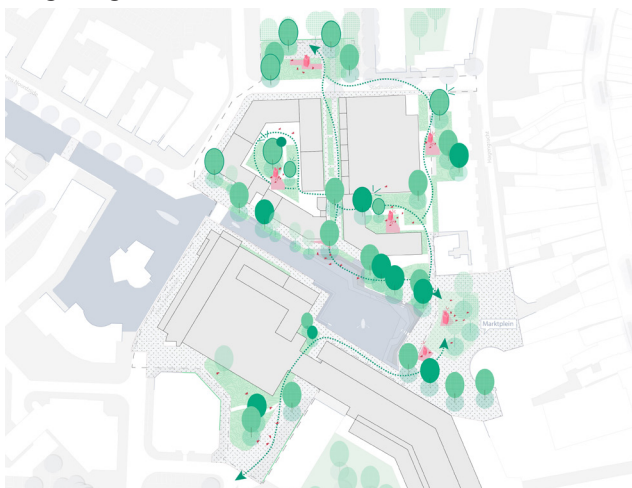
Verschillende stedenbouwkundige uitgangspunten vormen het fundament voor een naadloze ontwikkeling van de Stadskade binnen het stedelijke weefsel wat uiteindelijk moet leiden tot een vanzelfsprekende verrijking van de binnenstad van Almelo.

Verbonden met de omgeving

De Stadskade heeft een sterke relatie met haar omgeving, welke in de toekomst verder zal worden versterkt. Zo verbindt een nieuwe route het Marktplaatsplein met het Stadhuisplein. De daaraan gelegen oude Burgerzaal krijgt daarmee een directe verbinding met het centrum. Deze verbinding wordt mogelijk gemaakt door nieuwbouw van Stadsbaken. Een combinatie van nieuwe en bestaande gebouwen begeleiden de route met deels levendige plinten. Door deze nieuwe verbinding krijgt de Hagenstraat een meer secundair karakter.

Via het Marktplaatsplein is het noordelijk deel met het zuidelijk deel van de Stadskade verbonden. Ondanks dat de herinrichting van het Marktplaatsplein geen directe opgave is binnen de ontwikkeling van de Stadskade, zien we het wel als belangrijke schakel in de ontwikkeling. Om deze reden wordt het Marktplaatsplein als studiegebied aangeduid. In onderstaand schema is het Marktplaatsplein dan ook als groene stapsteen tussen het noordelijk en zuidelijk deel weergegeven.

Ook aan de zuidkant van de Stadskade wordt een nieuwe verbinding gerealiseerd. Door de aanpassing van parkeergarage Havenpassage ontstaat ruimte voor een voetgangersverbinding tussen het Kloosterhofpad en de Klara Zetkinstraat langs het water. De ontwikkeling van de Stadskade zorgt daarmee voor een nog sterkere verankering in de omgeving.



Een raamwerk van bouwblokken

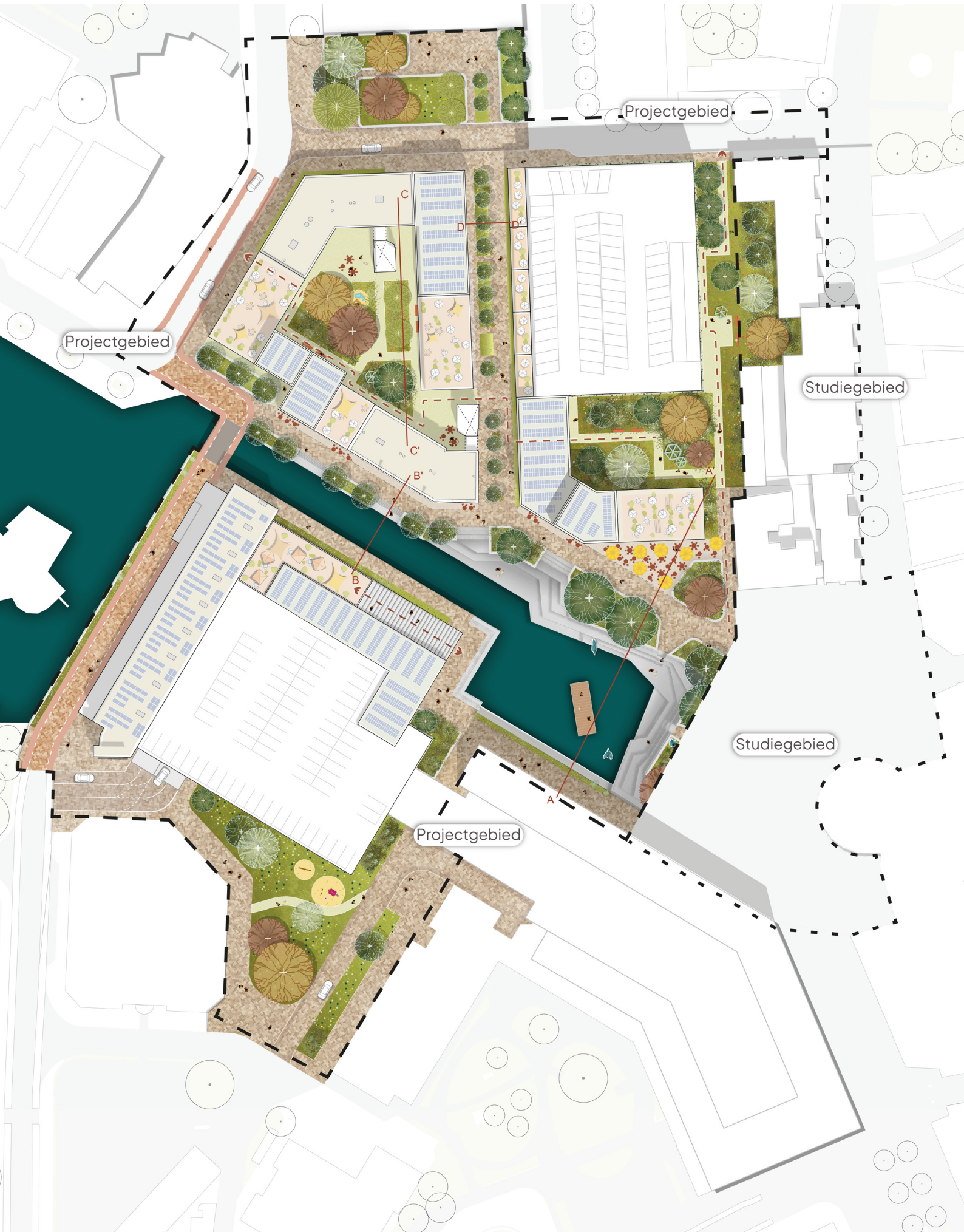
De maat en schaal van de stedenbouwkundige opzet sluit aan op de structuur van de binnenstad van Almelo. Bouwblokken definiëren op een heldere manier een groenstedelijke openbare ruimte. De nieuwbouw wordt in heldere rooilijnen gebouwd. Hierdoor ontstaat een stedelijke leefomgeving, waar routes en openbare ruimten helder zijn gedefinieerd.

De rooilijnen aan de randen van de Stadskade liggen vast en sluiten zo veel als mogelijk aan op bestaande en omliggende rooilijnen. Hierdoor wordt de basis gelegd voor een samenhangend ensemble van bouwblokken waar nieuwe en bestaande gebouwen op een vanzelfsprekende manier samensmelten. Dankzij slimme ontwerpkeuzes zijn grote volumes opgedeeld in kleinere delen, waardoor ze beter aansluiten bij de schaal van de omgeving en het dagelijks gebruik. Hierbij is onder andere gekeken naar de indeling van de percelen, de stapeling van functies, het gebruik van terugliggende gevels en extra bouwlagen, de materiaalkeuze en opvallende elementen in het straatbeeld.

Hoogteopbouw

De Stadskade wordt in de basis gevormd door bouwblokken met een gemiddelde hoogte van vier tot zeven bouwlagen. Deze bouwhoogten sluiten aan op de stedelijke laag van de binnenstad van Almelo. Stevig en stedelijk, maar toch met een aantrekkelijke menselijke maat.

Deze stedelijke laag biedt binnen de Stadskade ruimte voor een tweetal hoogteaccenten. De situering van de hoogteaccenten volgt logisch vanuit de stedenbouwkundige context. Het centrale accent, welke stedenbouwkundig gezien de meest belangrijke is, is gelegen in de zichtas vanaf het Waagplein en gaat daarmee een visuele relatie aan met de rest van het centrum. Het tweede en secundaire accent ligt in de westhoek van de van de Stadskade. Het vormt een markering van de entree van de binnenstad.



2.2 Deelontwikkelingen noordzijde

Aan de noordzijde van de Stadskade spelen er verschillende vastgoedontwikkelingen. Sloop en nieuwbouw van de Stadsbaken maakt ruimte voor een nieuwe stedenbouwkundige structuur met verbinding tussen kade en Stadhuisplein.

Nieuwbouw Stadsbaken

Sloop-nieuwbouw van Stadsbaken is randvoorwaardelijk voor de opzet van het nieuwe stedenbouwkundig plan. Door de nieuwe parkeergarage te draaien ten opzichte van de huidige positionering ontstaat er ruimte voor een nieuwe verbinding tussen de Rosa Luxemburgstraat en het Stadhuisplein.

De nieuwe Stadsbaken, welke voor gemotoriseerd verkeer wordt ontsloten via de noordzijde, zal in de basis ruimte bieden voor circa 400 parkeerplaatsen, circa 63 per verdieping. Dit stedenbouwkundig plan biedt de flexibiliteit om door middel van een extra bouwlaag het aantal parkeerplaatsen te maximaliseren. Ook is op de begane grond ruimte gereserveerd voor een publieke fietsenstalling voor bezoekers van het centrum. Deze heeft een capaciteit van ruim 900 plekken en is vanaf het noorden ontsloten. De entrees voor voetgangers is gekoppeld aan de nieuwe verbinding tussen de Rosa Luxemburgstraat en het Stadhuisplein.

Als uniek element in het gevelbeeld worden tegen de westgevel van de nieuwe parkeergarage vierlaags grondgebonden stadswoningen ontwikkeld. Hier wordt verder op ingegaan in hoofdstuk 5.4.

Voormalig pand ANWB

Het voormalige pand van de ANWB op de hoek van de Rosa Luxemburgstraat en de Hagenstraat zal plaats maken voor een multifunctioneel woongebouw met in de plint ruimte voor publieke voorzieningen zoals daghoreca en cultuurfuncties. De nieuwbouw heeft een basishoogte van vier tot zes bouwlagen met een accent van tien lagen in het verlengde van een zichtas vanaf het Waagplein.

Voormalig pand ABN Amro

Op de hoek van Rosa Luxemburgstraat en Het Baken zal het voormalige pand van de ABN Amro plaats maken voor nieuwbouw. Ook hier zal een woongebouw worden gerealiseerd met een



Op de plek van de voormalige ANWB is er ruimte voor een hoogteaccent, een unieke markering van de binnenstad van Almelo - Meelfabriek, Leiden (ontwerp: Piet Oudolf i.s.m. LOLA Landscape Architects)

multifunctionele plint. De plint oriënteert zich zowel naar het de Rosa Luxemburgstraat als de binnentuin. Het biedt ruimte voor collectieve voorzieningen voor bewoners van de nieuwbouw en publieke voorzieningen zoals kleinschalige horeca of cultuurfuncties. De nieuwbouw heeft een basishoogte van vijf lagen met een accent van acht lagen ter markering van de entree van de binnenstad.

Sint Joseph

Aan de noordzijde van de Stadskafe, aan de Rosa Luxemburgstraat en op de hoek van Het Baken - Stadhuisplein heeft Sint Joseph twee woongebouwen in bezit. Op korte termijn is het niet de verwachting dat er herontwikkeling van deze panden zal plaatsvinden. Echter biedt dit stedenbouwkundig plan wel kaders voor een mogelijke transformatie. Op termijn kan de plint van het pand aan de Rosa Luxemburgstraat worden getransformeerd. De enigszins naar binnen gekeerde woonplint kan dan worden omgebouwd tot een levendige begane grond die in directe relatie staat met de kade. Publieke voorzieningen zoals kleinschalige horeca, cultureel programma of collectieve voorzieningen voor bewoners zullen de plint verlevendigen. Hiervoor moet verder in gesprek worden gegaan met Sint Joseph.

Dit stedenbouwkundig plan biedt ruimte voor een toekomstige optopping van het gebouw van Sint Joseph aan de Rosa Luxemburgstraat met maximaal twee bouwlagen. Op de lange termijn kunnen beide panden volledig worden herontwikkeld (zie fasering op pagina 60.). In het geval van nieuwbouw geldt voor beide panden een bouwhoogte van vijf bouwlagen.

Verbinding Rosa Luxemburgstraat - Stadhuisplein

De beoogde herontwikkeling van de Stadsbaken zorgt voor een nieuwe verbinding tussen de Rosa Luxemburgstraat en het Stadhuisplein. Aan de westzijde van deze verbinding, tussen beide bestaande panden van Sint Joseph is ruimte voor een nieuw woongebouw van vier tot vijf bouwlagen.



De verbinding tussen de Rosa Luxemburgstraat en het Stadhuisplein wordt ingericht als cultuurroute met ruimte voor kunst in de openbare ruimte - Östra Drottninggatan, Zweden (ontwerp: De Karavan landskapsarkitekter)

2.3 Deelontwikkelingen zuidzijde

Aanpassingen aan de in- en uitrit van de Havenpassage zorgen voor unieke ontwikkelmogelijkheden aan zowel de waterzijde als aan De Werf. Hierdoor verandert de naar binnen gekeerde Havenpassage tot een multifunctioneel gebouw.

Ontsluiting Havenpassage

Om verdere ontwikkeling van de Havenpassage mogelijk te maken zal zowel de ontsluiting naar het parkeerdek als de parkeerkelder worden aangepast. Waar de parkeerkelder nu via De Werf wordt ontsloten zal deze op termijn, net als het parkeerdek, worden ontsloten vanaf de Klara Zetkinstraat. De ontsluiting naar de parkeerkelder wordt in de toekomst grotendeels inpandig opgelost. Ook de ontsluiting naar het parkeerdek zal worden aangepast. De bestaande hellingbaan zal, door een steilere helling, worden verkort waardoor het parkeerdek ten opzichte van het water eerder wordt bereikt. Dit maakt ruimte voor een ruime daktuin aan het waterfront.

Trappartij Havenpassage

Waar het waterfront ter plaatse van de Havenpassage vandaag de dag niet toegankelijk is, zal door aanpassing van het gebouw er ruimte worden gemaakt voor een flaneerroute langs het water tussen het Marktpllein en de Klara Zetkinstraat. Ook de bestaande voetgangerstoegang naar het parkeerdek zal worden aangepast. Waar deze nu volledige inpandig is, wat een sociaal onveilige plek oplevert, zal het parkeerdek in de toekomst via een publieke trap parallel aan het water worden bereikt. De trap krijgt een royale vormgeving met ruimte voor groen en verblijfsplekken en vormt als het ware een tribune met zicht op het Marktpllein en het water.

Paviljoen Havenpassage

Aan de waterzijde is er ruimte voor een optopping in de vorm van een paviljoen. Deze optopping zal stedenbouwkundig aansluiting vinden op het aangrenzende bebouwingsfront aan het Marktpllein. Tegelijk is er ruimte om van de optopping een echte architectonische smaakmaker te maken. Hierbij zal ook de liftopgang worden verplaatst. Aansluitend op het paviljoen en de eerder genoemde trappartij komt een groen dak. Zo vergroenen we het dek van de Havenpassage en creëren we een unieke groene plek midden in de binnenstad. De technische opbouw van

de Havenpassage maakt in de basis een opbouw van één bouwlaag mogelijk. Mocht er bij de uitwerking blijken dat het technisch mogelijk is om meerdere bouwlagen te realiseren op de Havenpassage dan is het vanuit stedenbouwkundig perspectief het aantal op te toppen bouwlagen gemaximaliseerd op twee (inclusief beganegrond drie) bouwlagen.

Fly-over Kloosterhofpad

De ophanging van de bestaande fly-over over het Kloosterhofpad dat beide parkeerdekken met elkaar verbindt verkeert in technisch matige tot slechte staat. De noodzakelijke technische verbetering zal worden gecombineerd met een esthetische verbetering op maaiveldniveau. De fly-over zal aan beide zijden met metselwerk worden ingepast waardoor de tunnel visueel onderdeel gaat worden van de bestaande aangrenzende bebouwing.

Herinrichting De Werf-Kloosterhofpad

De aanpassing van de ontsluiting van de Havenpassage maakt, in combinatie met het verplaatsen van de parkeerplaatsen op het maaiveld naar de parkeergarage, ruimte voor een herinrichting van de openbare ruimte. Waar dit gebied nu vooral ingericht is voor de auto, zal het gebied worden vergroend. Ook worden routes voor langzaam verkeer logisch ingepast waardoor er een groene schakel ontstaat vanaf de Wierdensestraat richting het centrum.

Technische haalbaarheid en flexibiliteit

Het verkorten en verplaatsen van de hellingbanen is maatgevend voor de grootte van het paviljoen en de daktuin. Zoals eerder benoemd moet technisch onderzoek uitwijzen op welke manier dit mogelijk wordt gemaakt. Zelfs als de aanpassingen aan de hellingbanen niet mogelijk blijken is het nog steeds mogelijk om een paviljoen, daktuin en trappartij te ontwikkelen aan de waterkant. De uitwerking hiervan zal dan wel afwijken van de verbeeldingen in dit stedenbouwkundig plan.



Aan de waterkant van de Havenpassage wordt een openbare trappartij gemaakt als nieuwe opgang richting het parkeerdek. Tegelijk wordt deze trap royaal opgezet waardoor het ook een verblijfsplek wordt - The Culver Steps, Culver City (ontwerp: Ehrich Yanai Rhee Chaney Architects)



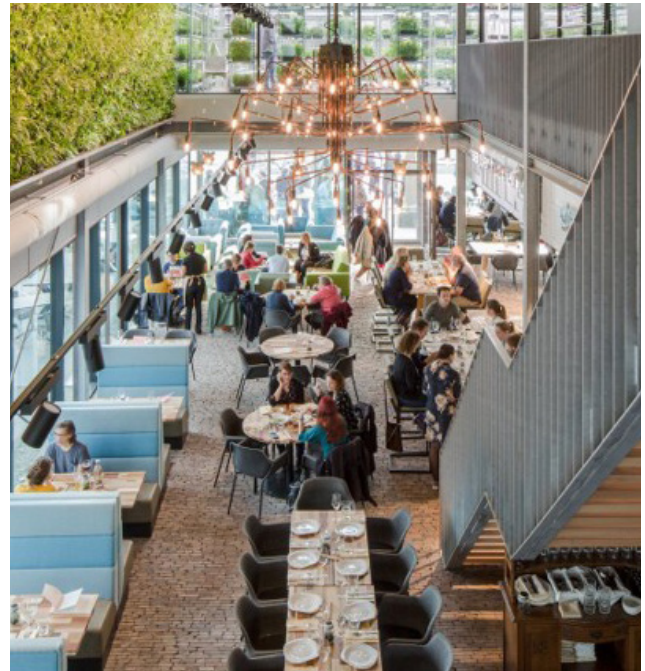
Op het dek van de Havenpassage is ruimte voor vergroening. Het dek is niet alleen publiek toegankelijk voor autoverkeer maar wordt op deze manier ook een uniek onderdeel van de openbare ruimte van de binnenstad - Luchtpark Hofbogen, Rotterdam (ontwerp: ZUS).

2.4 Havenpassage als publiekstrekker

Van een naar binnen gekeerde voormalige supermarkt naar een levendige culturele hotspot voor de stad met unieke architectuur. De Havenpassage heeft veel meer potentie dan je van tevoren zou denken.

De Havenpassage wordt getransformeerd van een van de minst aantrekkelijke plekken van de binnenstad naar een echte publiekstrekker. Er is hier ruimte om architectonisch iets unieks neer te zetten waarin het nieuwe culturele en publieke karakter van het gebouw volledig tot z'n recht komt.

Het paviljoen sluit stedenbouwkundig aan op de bestaande structuur van Beter Wonen complex. Architectonisch zet het gebouw zich juist af tegen haar omgeving waardoor het een echte eye-catcher wordt. Het nieuwe paviljoen (de optopping) en de gevel van de Havenpassage worden als één ensemble ontworpen die qua materialisering in contrast staat met de rationele betonnen kolommenstructuur van de Havenpassage.



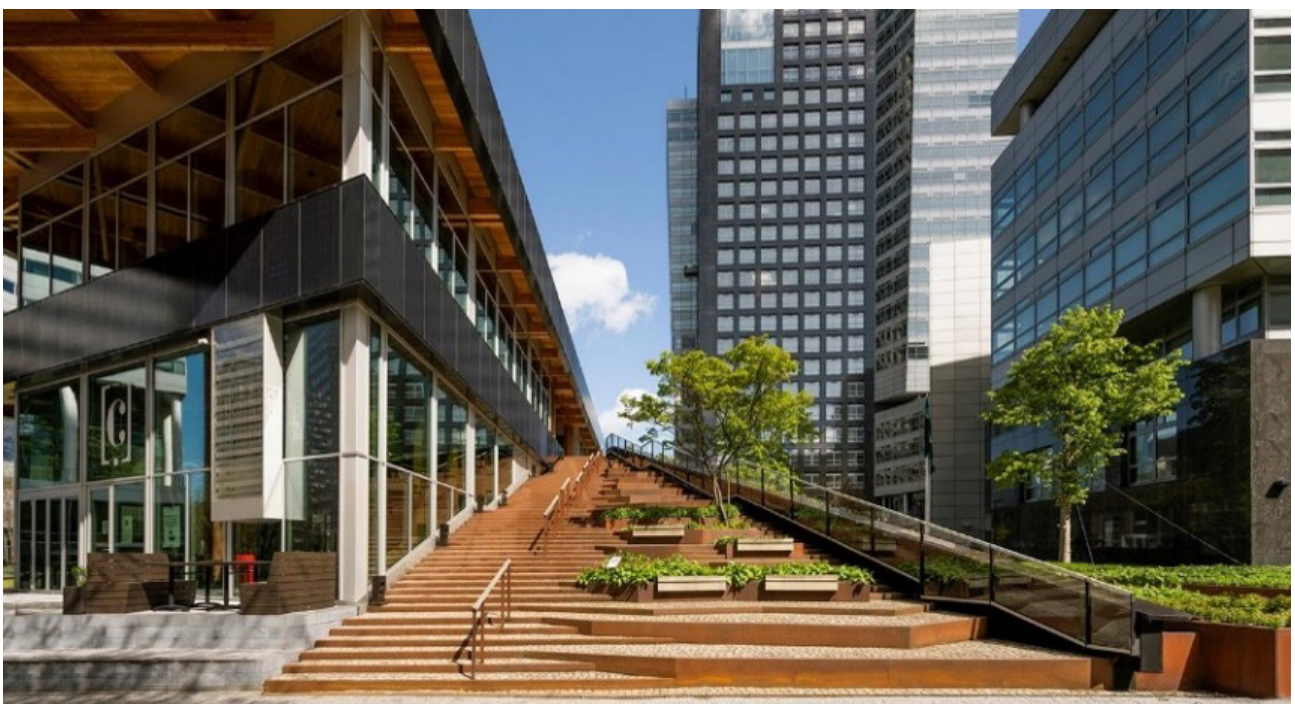
De binnenkant van het paviljoen krijgt een open en licht karakter met een publieke functie - The Greenhouse, Utrecht (ontwerp: cepezed)



Deze tekening is slechts een voorbeelduitwerking van hoe het paviljoen Havenpassage eruit kan komen te zien. Het schetst mogelijke denkrichting en is vooral bedoeld om een sfeerbeeld neer te zetten. Uiteindelijk moet dit verder worden uitgewerkt in een vervolgfase.



De buitenkant van het paviljoen krijgt waar het achterliggend programma dat toelaat een uitnodigend en open karakter. Verder sluit het paviljoen architectonisch en programmatisch aan op het groen van de daktuin op de Havenpassage. - The Greenhouse, Utrecht (ontwerp: cepezed)



De trappartij heeft een duidelijke functie als opgang naar het parkeerdek en de daktuin maar is bovenal een speels en uniek onderdeel van de openbare ruimte in de binnenstad van Almelo - Circle paviljoen, Amsterdam (ontwerp: lcp-circular)

2.5 Programmatische invulling

Wonen, cultuur en horeca zijn de sterkste programmatische dragers van de Stadskade. Er ontstaat hiermee een levendige menging voor bewoners en bezoekers van het centrum van Almelo.

Wonen

De Stadskade krijgt een divers woonprogramma met goedkope, middeldure en dure woningen. Er is een grove onderverdeling gemaakt waar welke woningklassen zouden moeten landen. Zo is er in de nieuwe straat richting het Stadhuisplein plek voor woningen in het goedkope, middeldure én dure segment. In de toren aan het Marktplaatsplein is ruimte voor appartementen in het duurdere segment. Deze "premium" locatie leent zich daar uitstekend voor.

Ook is een indicatie gemaakt van hoeveel woningen er in de woonblokken kunnen worden ontwikkeld. Zie hiervoor onderstaande indicatieve tekening en nevenstaande indicatieve verdeling per blok. De exacte hoeveelheden zijn uiteindelijk afhankelijk van de verdere uitwerking van het plan. Voor een collectieve voorziening in de plint van blok twee, bij de goedkope woningen is circa 150m² bvo nodig.

Blok 1 (voormalig pand ABN AMRO)

Goedkoop	0
Middel	19
Duur	11

Blok 2 (cultuurroute west)

Goedkoop	21 (incl voorziening)
Middel	9
Duur	0

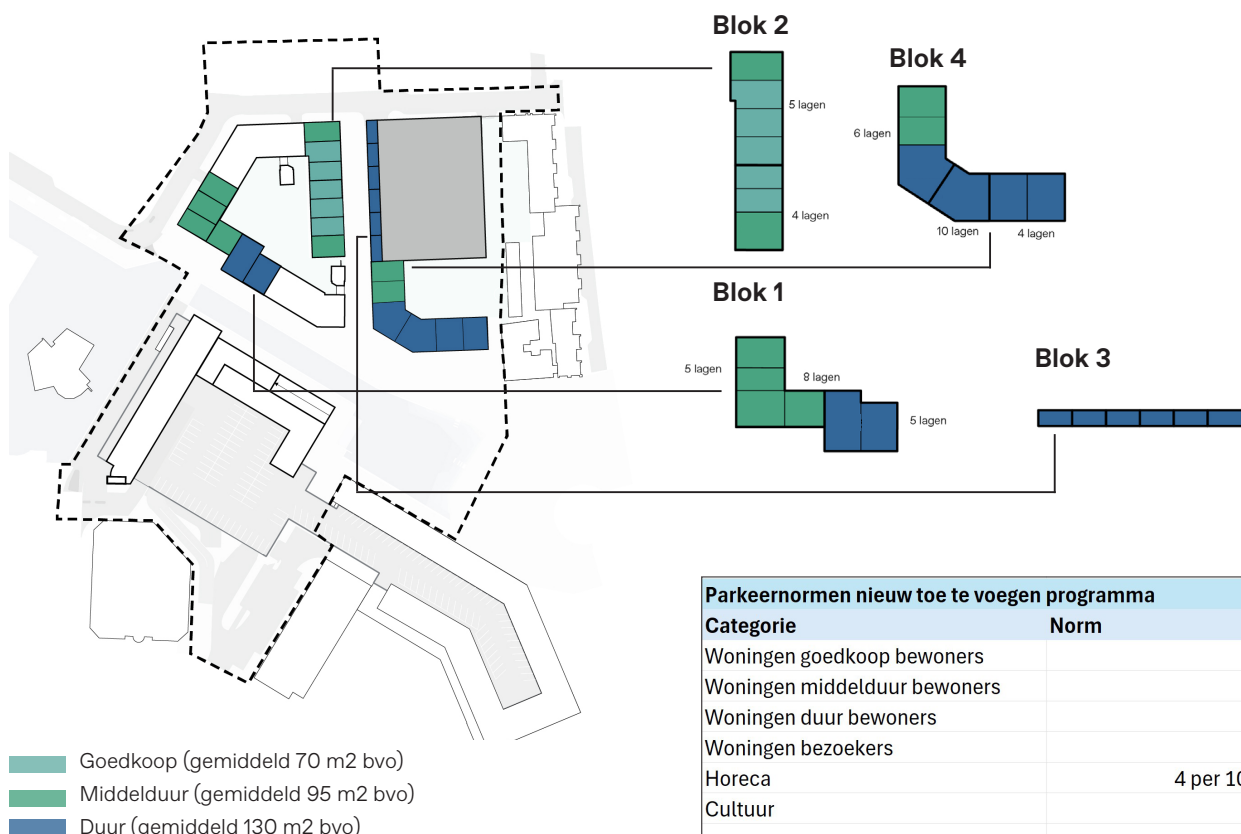
Blok 3 (cultuurroute oost)

Goedkoop	0
Middel	0
Duur	6

Blok 4 (voormalig pand ANWB)

Goedkoop	0
Middel	10
Duur	20

Totaal 96



Cultuur en horeca

En levendige Stadskade kan niet zonder horeca en cultuur. Op het nevenstaande kaartbeeld staat indicatief weergegeven waar het horeca en cultuurprogramma kan landen. We zien de (getransformeerde) Havenpassage als perfecte plek om invulling te geven aan het Cultuurkwartier zoals wordt voorgesteld in het Bidboek Cultuur Almelo (2025). In totaal is er circa 4550m2 bvo aan ruimte beschikbaar voor cultuur in de Stadskade. De culturele organisaties in de Elisabethhof gebruiken op dit moment (excl. theater Hoff 88) circa 3700m2 bvo.

Parkeren

De twee parkeergarages zijn van belang voor de bereikbaarheid van de binnenstad. De huidige garage Stadsbaken telt (incl maaiveld) 447 parkeerplekken met een parkeerbehoefte van 240* plekken. De huidige Havenpassage telt 310 plekken (incl. plekken boven de C&A), met een parkeerbehoefte van 200*.

De nieuwe garage die wordt gebouwd bevat 404 plekken. Door het vervangen van het dek wordt de volledige capaciteit van de Havenpassage weer beschikbaar (160 plekken in de kelder). Tegelijk vervallen er 90 parkeerplekken door de aanpassingen aan de Havenpassage (terugleggen één trafé waterkant, verplaatsen lift, optopping en vervanging neerwaartse hellingbaan). Totaal Havenpassage: 380.

Totale capaciteit: 404+380= 784

De totale parkeerbehoefte van de nieuwe situatie bestaat uit de huidige behoefte plus die van nieuwe ontwikkelingen. Voor wonen (plus bezoekers) en horeca houden de minimale kencijfers in de categorie “sterk stedelijk” van het CROW (2024) aan (zie ook de tabel op de vorige pagina). Maaiveld parkeren binnen het plangebied wordt opgelost in de parkeergarages (m.u.v. enige invaliden plekken). Voor cultuur wordt uitgegaan van de huidige hoeveelheid plekken in en rond de Elisabethhof (incl. theater): ca. 100.



Huidige behoefte:	440*
Vergunningen kelder:	37
Maaiveld parkeren:	36
Toevoeging woningen:	96 woningen 69
Toevoegen horeca:	880m2 35
Toevoegen cultuur:	100
Totaal:	717

Totaal gecorrigeerd voor dubbelgebruik toegevoegd programma:	705
Totale restcapaciteit:	784-705= 79

Bezettingsgraad 705/784*100 ≈ 90%**

De nieuwe parkeergarage Stadsbaken kan geoptimaliseerd worden met 1 extra bouwlaag. Deze parkeerplekken kunnen dan ingezet worden voor eventuele gevolgen constructie, extra bezoekers of kunnen een bijdrage leveren aan nieuwe ontwikkelingen in de omgeving.

*Gebaseerd op gemiddelde piekbezetting tussen eind 2024 en eind 2025
** In de verdere uitwerking wordt gestreefd naar een optimalisatie van 85% bezettingsgraad, dit in afstemming met het nieuwe mobiliteitsbeleid

2.6 Raamwerkkaart

De stedenbouwkundige uitgangspunten vormen de basis voor de verdere uitwerking. Omdat de ontwikkeling van de Stadskade stapsgewijs en in verschillende tempo's zal plaatsvinden is een mate van flexibiliteit noodzakelijk.

Flexibiliteit en sturing

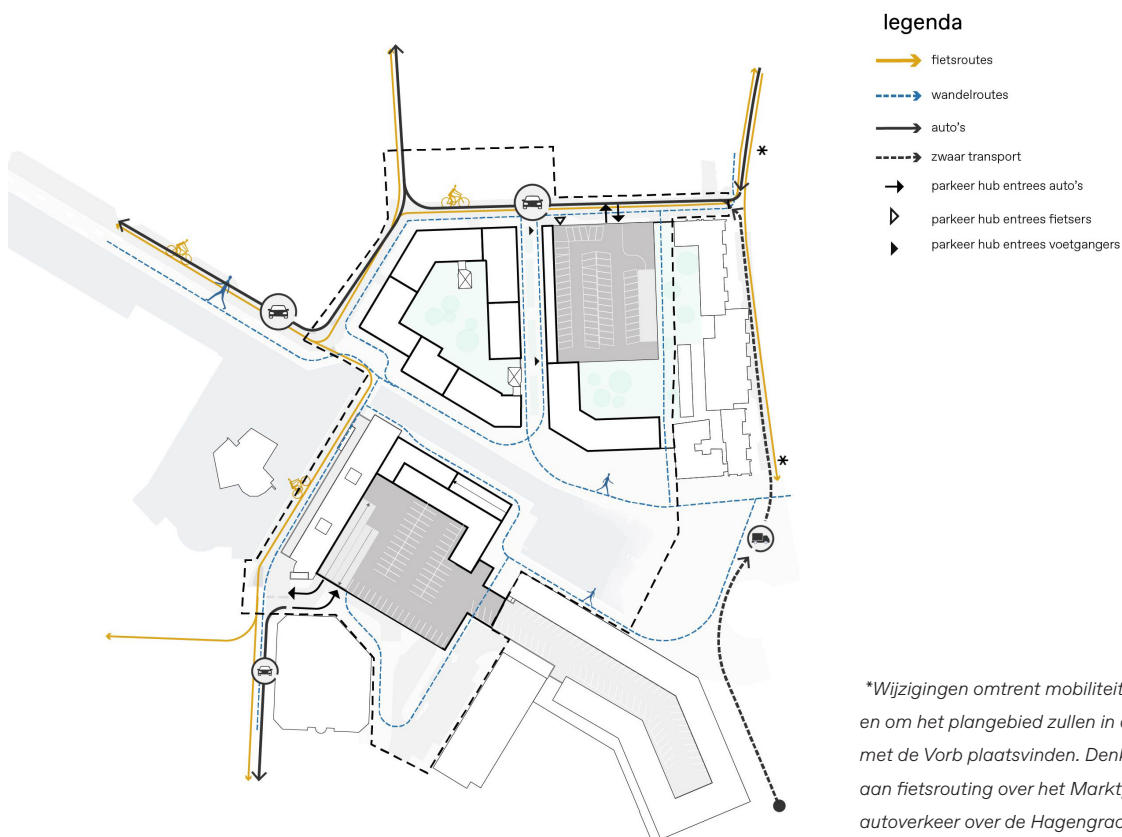
Wat betreft situering, volume en programma kent de raamwerkkaart op onderdelen bepaalde marge, dit om flexibiliteit te houden tijdens het ontwikkelproces en ontwikkelende partijen de ruimte te bieden om te komen tot innovatieve en kwalitatieve oplossingen.

De beoogde flexibiliteit betreft twee aspecten: de programmering van de blokken en de precieze ruimtelijke uitwerking van de blokken. Het programma is niet te strak vastgesteld. Binnen de verschillende blokken zijn contouren aangegeven. Hierbinnen kan de invulling per blok en op lager schaalniveau, per architectonische eenheid worden bepaald. Ook wat betreft een aantal rooilijnen zijn veranderingen mogelijk. Deze flexibiliteit is aangegeven door middel van harde en zachte rooilijnen. Harde rooilijnen veranderen niet,

omdat ze bepalend zijn in relatie tot belangrijke openbare ruimten. Zachte rooilijnen kunnen nog wel veranderen. De bouwhoogten zijn wel aangegeven als een maximum aantal lagen. Daarbij kan omlaag worden afgeweken, maar moeten de hoogteaccenten wel altijd voldoende maat hebben om als échte stadsmarkeringen te fungeren. Het voordeel van deze opzet is dat tijdens de verdere planvorming flexibiliteit behouden blijft en dat het resultaat een optimale integratie is van stedenbouw en architectuur. Op nevenstaande pagina is de raamwerkkaart opgenomen.

Mobiliteit

De ontsluitingsstructuur voor verschillende modaliteiten vormt een belangrijk fundament voor de raamwerkkaart. Daarom is onderstaand schema onlosmakelijk onderdeel van de raamwerkkaart.





*Of max 7 lagen uitgaande van appartementen

**Parkeerlagen

3

Openbare ruimte

Vergroening is één van de belangrijkste onderdelen van dit stedenbouwkundig plan. In binnenstedelijke omgevingen is steeds meer vraag en noodzaak voor verkoeling. In Almelo bereiken we dat door sterk in te zetten op vergroening en door de verbinding met het water op te zoeken.



3.1 Essentie van de openbare ruimte

Voor de openbare ruimte binnen dit stedenbouwkundig plan is een schetsontwerp gemaakt. Hierin wordt de functie en betekenis van de openbare ruimte in de nieuwe stedenbouwkundige situatie gedeut.

Inbedding in de stad

De essentie van het schetsontwerp is een balans tussen vergroening, verblijfskwaliteit en verbondenheid. De nu nog stenige openbare ruimte wordt omgevormd tot een groene stedelijke ruimte met een levendige relatie met het water. Er is ruimte om te flaneren, van het water te genieten en elkaar te ontmoeten vlakbij het Marktpllein. Daarnaast wordt de openbare ruimte inclusief en toegankelijk voor iedereen. Dit alles krijgt samenhang door een aantal verbindende structuren op hoger schaalniveau. Op een hoger schaalniveau verbindt het gebied in oost-westrichting twee werelden en sferen: de landschappelijke wereld die via het kanaal en het Kanaalpark loopt, raakt aan de levendige stedelijke wereld van het Marktpllein en de binnenstad met haar straten, pleinen en stegen. Haaks daarop ligt een structuur van (bestaande) luwe binnentuinen binnen stedelijke blokken, die als een soort groene stapstenen in noord-zuid richting door de stad bewegen. Op het kruispunt van deze twee structuren Ligt de Stadskade. Daar ontstaan de nieuwe bouwblokken en openbare ruimten rond het water. De openbare ruimte rond en binnen de stedelijke blokken is te verdelen in zes typen met elk een eigen karakteristiek en sfeer.

- I. Het kanaal en de kade
- II. Verbinding met het Marktpllein
- III. Cultuurroute
- IV. Binnentuinen
- V. Stadhuisplein
- VI. De Werf

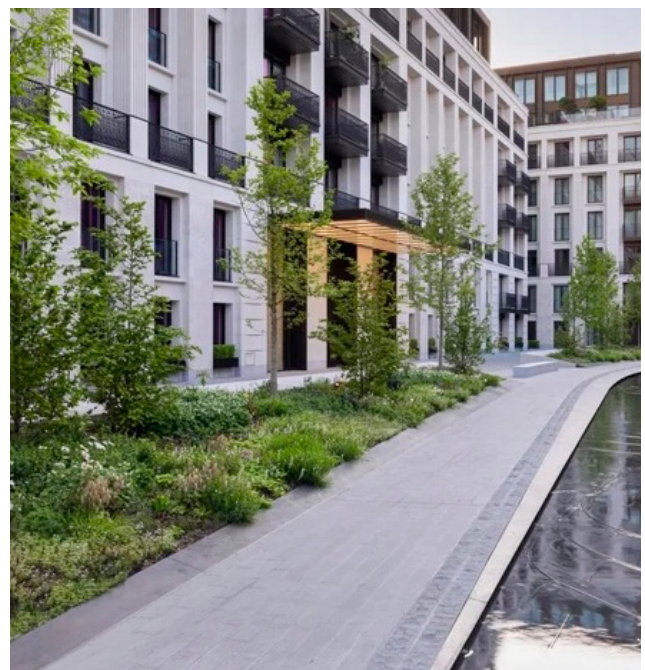
Zes typen openbare ruimte en hun betekenis

I. Kanaal en de kade

De kade is onderdeel van de bredere visie voor het Kanaalpark: een groene verbinding van de haven tot aan het Marktpllein. Binnen deze visie behoudt de Stadskade een meer stedelijk karakter waarbij wel wordt ingezet op stevige vergroening, klimaatadaptatie en verblijfskwaliteit. De beleving van- en het contact met het water is een essentiële

kwaliteit. Dit krijgt vorm door de kade plaatselijk te verlagen en trappen naar het water te maken, gericht op de zon. Tussen de trappen ontstaat ruimte voor groenstroken met bomen. Zo versterken we de lijnvormige groenstructuur langs het kanaal en ontstaat er samenhang met het Kanaalpark. Richting de bestaande trap bij het Marktpllein vouwen de groenvakken zich om het water heen en naar de nieuwe bouwblokken toe. Tussen het groen is ruimte voor terrassen, ontsluiting en verblijfsplekken. Dit alles vergroot de verblijfskwaliteit van het gebied en nodigt uit om het gebied te bezoeken. Het lijkt kansrijk om de bestaande trap richting het westen wat uit te breiden zodat een ruimere aantrekkelijke plek aan het water ontstaat. De Rosa Luxemburgstraat blijft toegankelijk voor fietsers, voetgangers en nooddiensten.

Het vergroenen van de kade biedt veel kansen voor een biodiverse mix van beplanting, schaduwplekken en het opvangen en vasthouden van water. Zo geven we invulling aan de visie op het Kanaalpark.



Chelsea Barracks, London (ontwerp: Gustafson Porter en Bowman)



Met het vergroenen van de kade wordt het water weer beleefbaar. - Chelsea Barracks, London (ontwerp: Gustafson Porter en Bowman)



Een voorbeeld van een harde kade uit Rotterdam waar het toevoegen van groen zorgt dat er een fijne route ontstaat. - Wonen in Rotterdam - (ontwerp: Jan van der Ploeg)

II. Verbinding met het Marktpluin

Het Marktpluin is nadrukkelijk geen onderdeel van dit stedenbouwkundig plan. Ondanks dat speelt het Marktpluin wel een centrale rol als zowel de verbinding tussen beide kades en als overgang van het Kanaalpark naar de binnenstad. Daarom is het Marktpluin in dit stedenbouwkundig plan meegenomen als studiegebied. Het Marktpluin is nu voornamelijk ingericht voor de weekmarkt en andere evenementen in de binnenstad, maar biedt weinig verblijfskwaliteit buiten deze evenementen om. Er ligt dan ook een opgave om op termijn een nieuwe balans te zoeken tussen enerzijds het mogelijk maken van evenementen en anderzijds ruimte maken voor vergroening. Hiermee wordt de kwaliteit en identiteit van het Marktpluin het jaar rond versterkt.

In het ontwerpproces van dit stedenbouwkundig plan zijn een aantal schetsmatige studies gedaan naar de kansen en mogelijke kwaliteiten van een andere inrichting van het Marktpluin. Naar verwachting heeft het vergroenen van het plein geen negatief effect op ruimte voor de weekmarkt en kan de grotere verblijfskwaliteit juist een bijdrage leveren aan de aantrekkingskracht van de markt en evenementen. Daarnaast kan vergroening bijdragen aan het vormen van een aantrekkelijke entree tot de binnenstad en het beter inbedden van de havenkom en trap in haar omgeving. Het Marktpluin neemt een sleutelrol in voor de binnenstad, maar valt nu nog niet binnen de scope van een project. Het verdient aanbeveling om op termijn een studie naar de mogelijke herinrichting van het Marktpluin te doen. Daarbij moet de verbinding met zowel dit stedenbouwkundig plan als de VORB worden gemaakt.



Enkele groenvakken en bomen kunnen al snel een grote kwaliteitsimpuls geven. - Bellamypark, Vlissingen (ontwerp: OKRA)



Groen verhoogt de verblijfskwaliteit van het Marktpluin - Piet Soerplein, Havelte (ontwerp: Polyfern landscape architects)

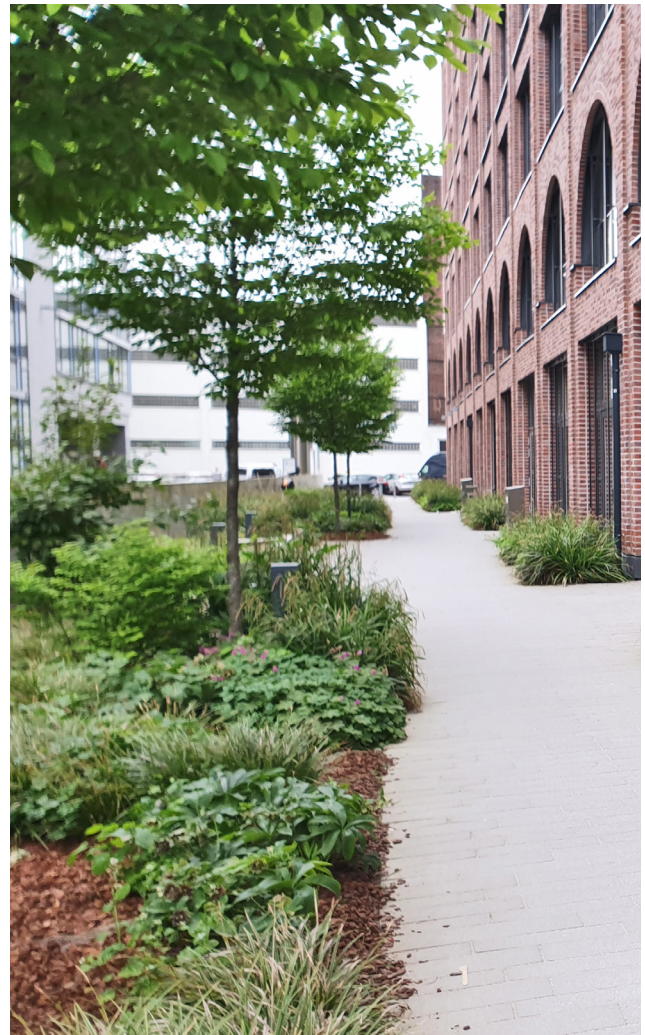
III. Cultuurroute

Tussen het kanaal en het Stadhuisplein ontstaat een groene route te midden van de nieuwe bouwblokken aan de noordzijde van het plangebied. Deze verbindt het water met het voorplein bij het Stadhuisplein. Het compacte profiel biedt ruimte voor een centrale groenstrook met bomen, een fiets- en voetpad en tegen de gevels bijvoorbeeld een Almelose stoep of plantenborder. Daarmee kan de overgang van privé naar openbaar worden vormgegeven. Ook is er ruimte voor tijdelijke exposities in de openbare ruimte.

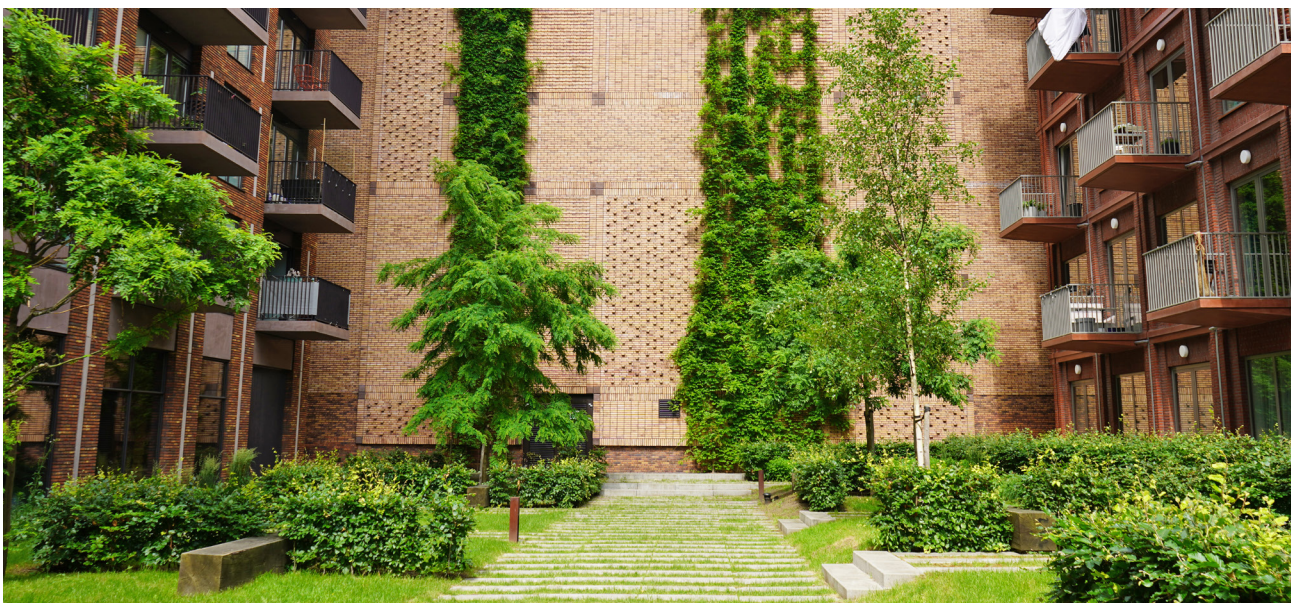
IV. Binnentuinen

Binnen de nieuwe blokken rond Stadsbaken ontstaan luwe binnenterreinen. Deze sluiten aan op de noord-zuidstructuur van bestaande groene stapstenen in de stad. De binnentuinen zijn zoveel mogelijk groen ingericht en kunnen een geheel eigen karakter krijgen, bijvoorbeeld met inbreng van de bewoners zelf.

Daarnaast vervullen ze een rol in het bieden van schaduw, opvangen van water en als plekken met bijzondere beplanting die de biodiversiteit ondersteunt. Informele wandelroutes maken het mogelijk te dwalen door de binnentuinen en om bijvoorbeeld van binnentuin naar binnentuin te bewegen. Dit principe sluit goed aan bij de bestaande stegen en binnentuinen in de stad, die een aangenaam dwaalmilieu vormen door Almelo.



De cultuurroute verbindt de kade en het Stadhuisplein middels een fijne groene verbinding.- Groene borders (foto: Nanda Sluijsmans)



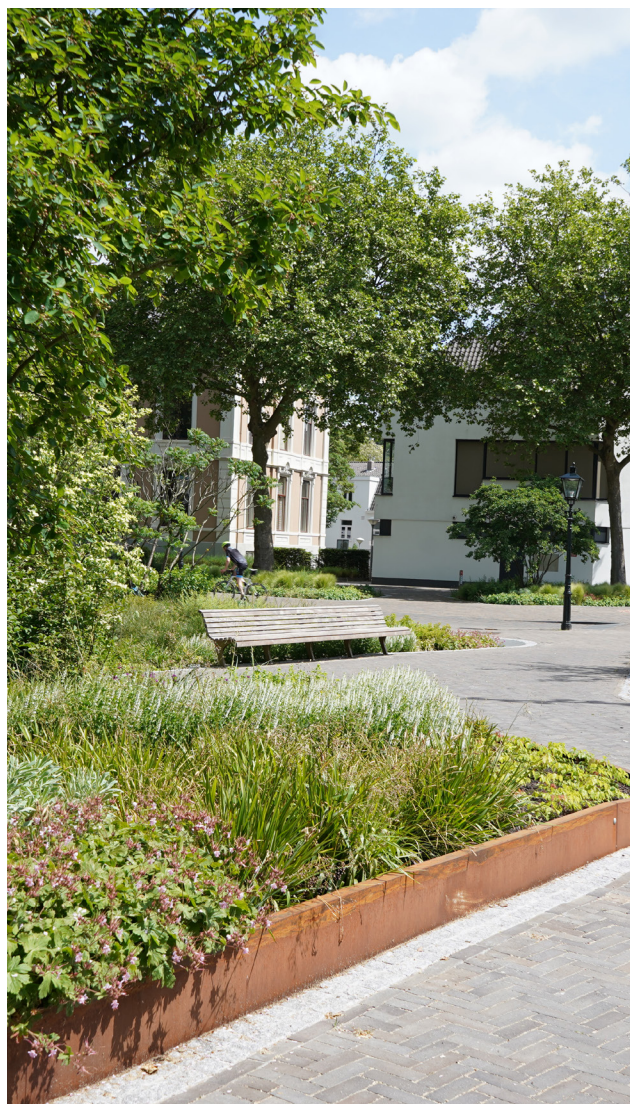
Een fijne luwe binnentuin kan grenzen tegen de parkeergarage. - Groene parkeergarage, Eindhoven (ontwerp: INBO)(foto: Nanda Sluijsmans)

V. Stadhuisplein

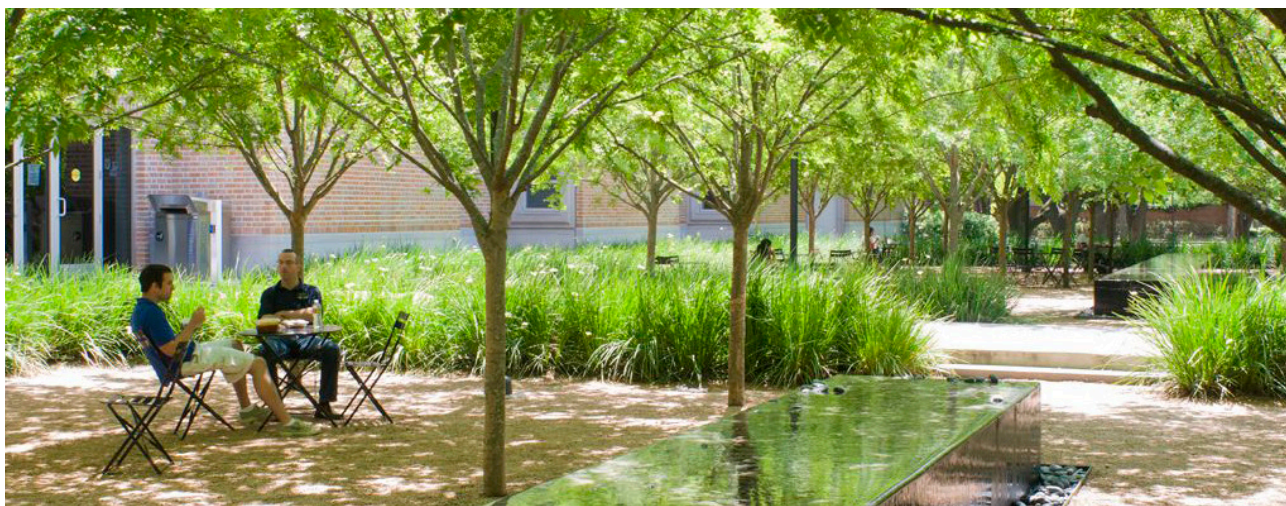
Aan de zuidelijke kopgevel van het voormalige stadhuis ligt het bestaande Stadhuisplein. Deze openbare entreeruimte grenst direct aan het plangebied en vormt een belangrijke schakel tussen het kanaal, de hiervoor genoemde cultuurroute en noordelijke routes zoals De Hoven, Schalderoi en Hagengracht. Binnen dit stedenbouwkundig plan wordt het plein opgevat als een groene entree tot het gebouw, die contrasteert met de stedelijke gevels van de nieuwe blokken rondom Stadsbaken. Behoud van de bestaande bomen, toevoegen van nieuwe bomen en het ontwikkelen van een echt verblijfsplein voor de aanwonenden kunnen dit weer tot een belangrijke openbare ruimte in de binnenstad maken.

VI. De Werf

Aan de zuidkant van het plangebied, tussen de Havenpassage en de voormalige Rabobank, ligt een kans om de openbare ruimte een impuls voor de verblijfskwaliteit te geven. In samenhang met de herontwikkeling van de Havenpassage en de routing op en rond het (parkeer)gebouw, kan hier een aangename verblijfsplek op de zon ontstaan. Deze kan qua betekenis en sfeer aansluiten op de binnenterrein bij bijvoorbeeld de Stadstuin en de binnentuinen binnen de nieuwe blokken rond Stadsbaken. Ook maakt het onderdeel uit van de noord-zuidstructuur van 'groene stapstenen' door het plangebied. Het opwaarderen van de openbare ruimte zorgt er voor dat een aangename verbinding met meer sociale veiligheid voor voetgangers ontstaat tussen het station en de halte Centrumplein.



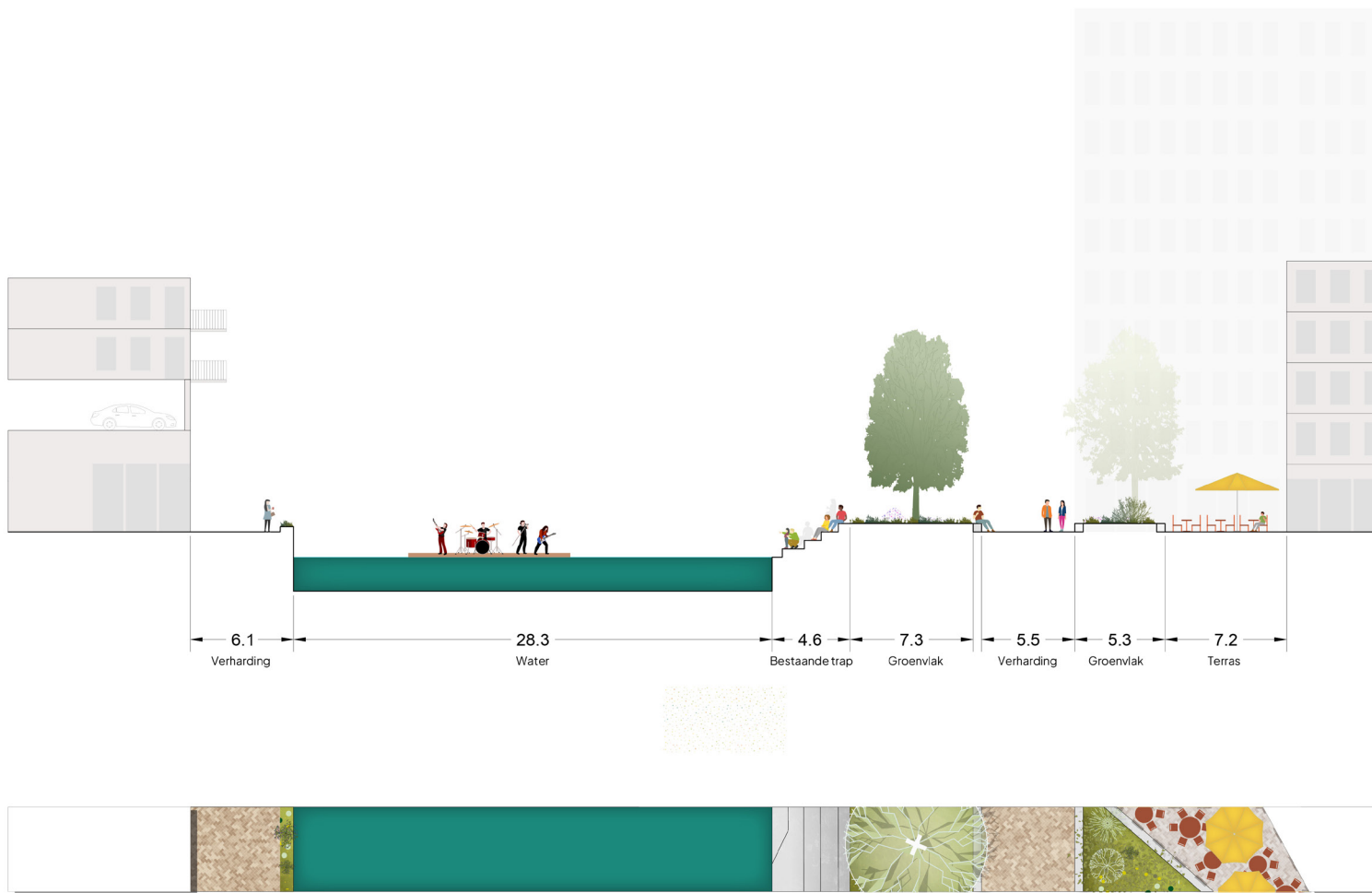
De openbare ruimte aan de Werf krijgt een impuls in verblijfskwaliteit - Groene borders (foto: Nanda Sluijsmans)



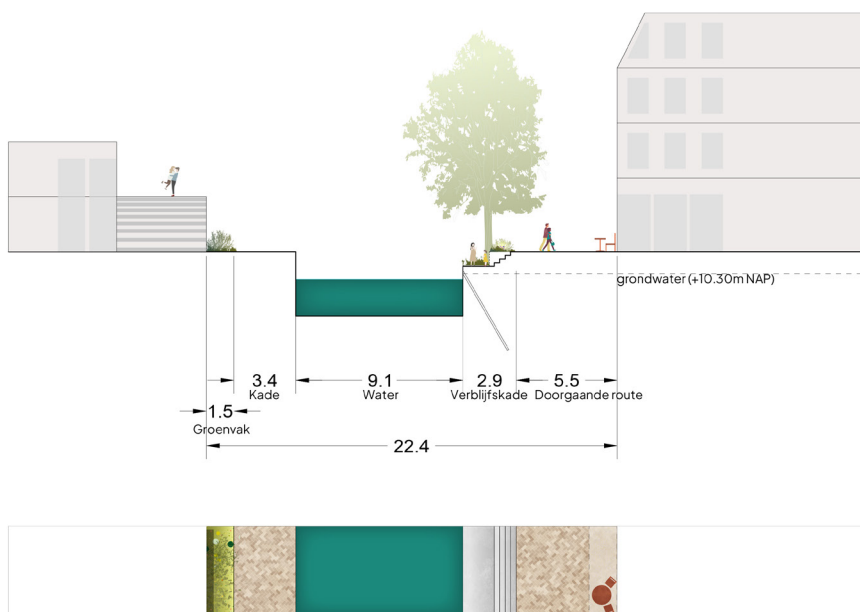
Het Stadhuisplein wordt een groene entree tot het gebouw - Chronicle, Houston (Ontwerp: Raj Mankad)



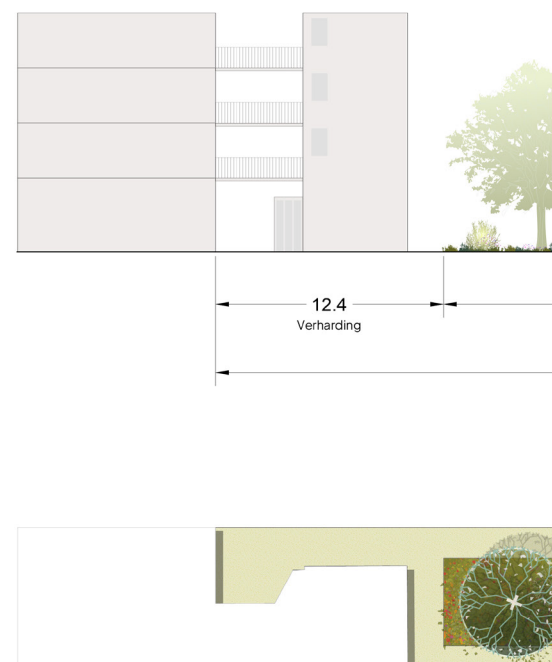
Doorsnede A-A' | Marktplaats



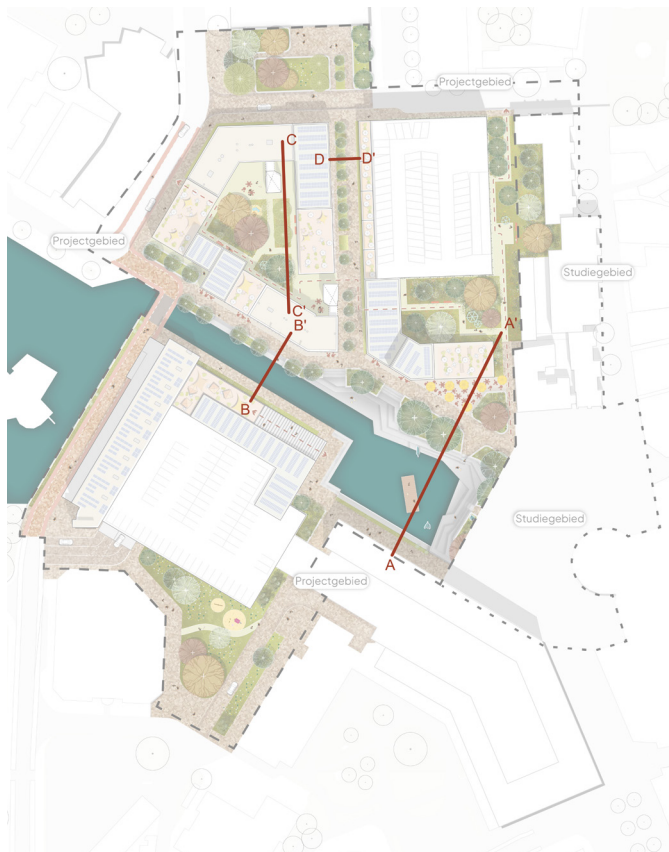
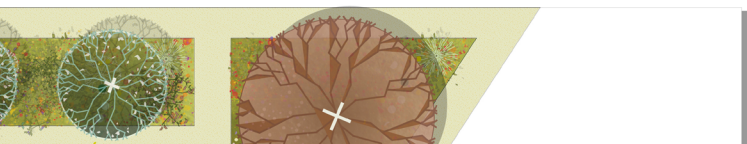
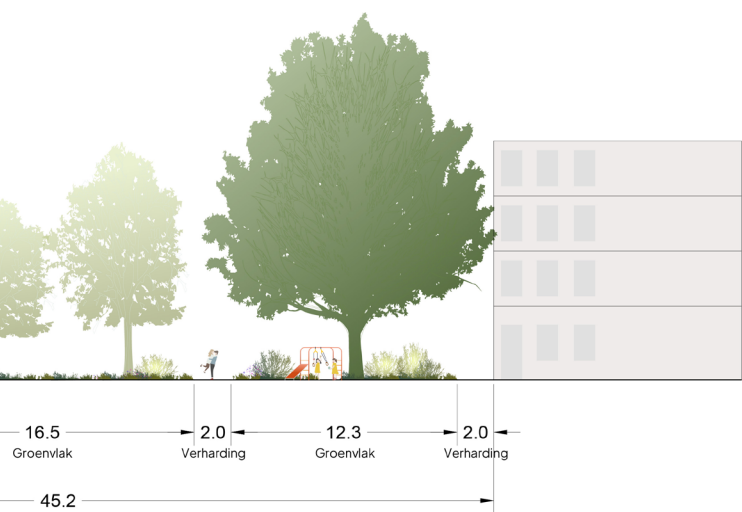
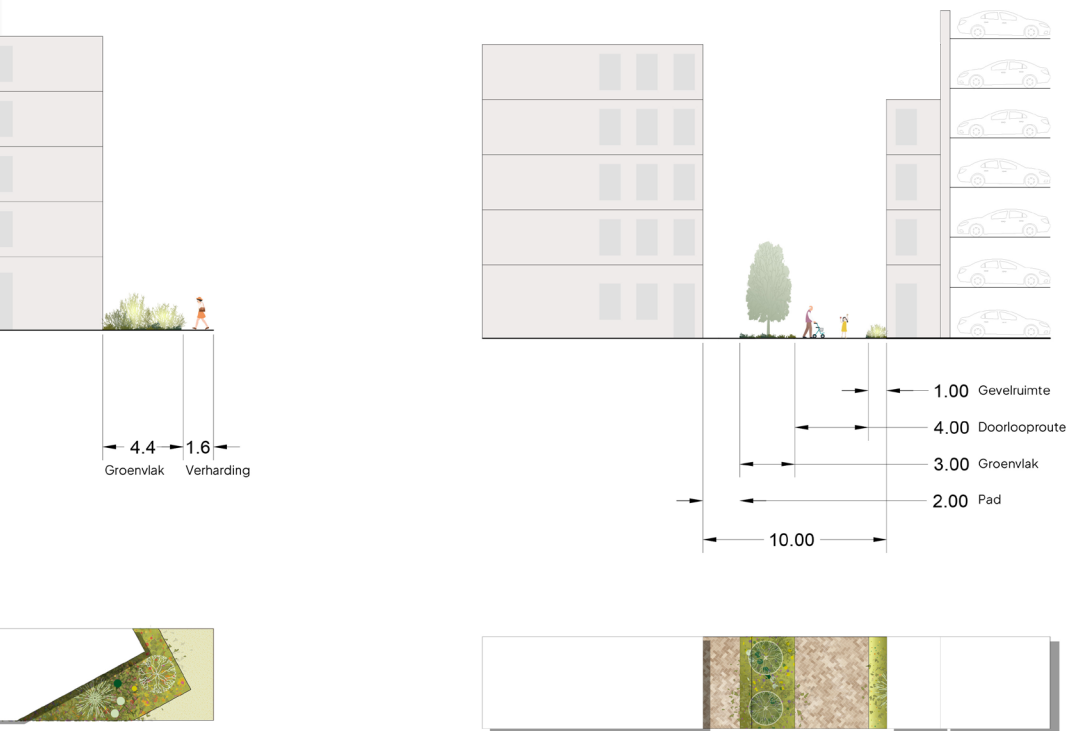
Doorsnede B-B' | Kade



Doorsnede C-C' | Binnentuin privaat



Doorsnede D-D' | Cultuurroute



4

Kaders voor de uitwerking



4.1 Straatbeeld

Gebouwen en oriëntatie

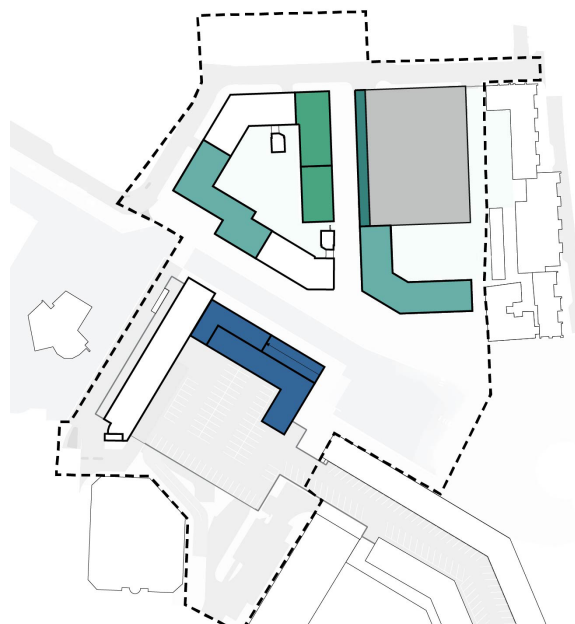
De Stadskade is opgebouwd uit verschillende architectonische eenheden. Een architectonische eenheid is een gebouw of groep gebouwen die als één geheel worden beschouwd door hun samenhangende vorm, materiaalgebruik en detaillering.

- Nevenstaande afbeelding geeft een indicatie van de gewenste menging en grootte van de architectonische eenheden. Elke architectonische eenheid krijgt een individueel ontwerp.
- Woningen op de begane grond hebben altijd een voordeur aan de straat en leefruimtes die zijn georiënteerd op de openbare ruimte. Dit geldt ook voor eventuele appartementen op de begane grond.
- Bovengelegen appartementen zijn via een entreelobby gekoppeld aan de openbare ruimte.
- Hoekwoningen richten zich qua gevelbeeld op beide openbare ruimten waaraan ze gelegen zijn. Hoekwoningen hebben bij voorkeur een voordeur in de zijgevel. Er wordt extra aandacht besteed aan aantallen, situering en grootte van gevelopeningen.
- In verband met brandveiligheid moeten de entrees van de woningen aan de buitenkant van de blokken liggen.

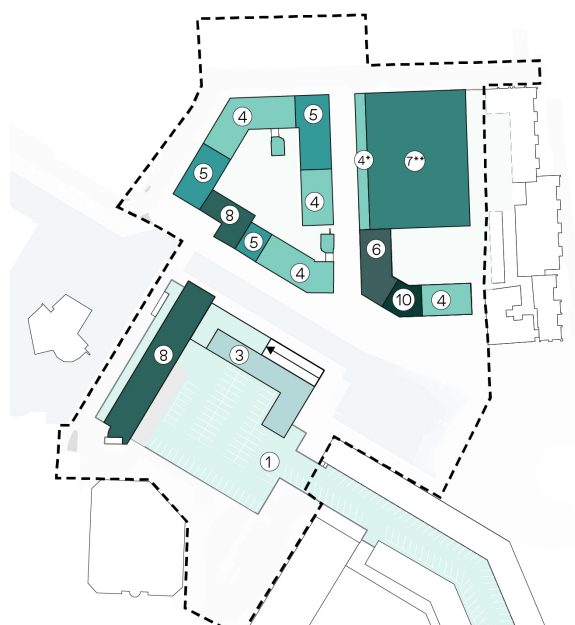
Bouwhoogten

De bouwblokken bestaan uit een aaneengesloten wand van architectonische eenheden die afwisselend zijn in hoogte en variërend in dak beëindigingen.

- Bouwhoogten variëren in de basis van vier tot zeven bouwlagen. Nevenstaande afbeelding toont de opbouw in bouwhoogtes.
- De bouwhoogte van de begane grond van alle nieuwbouw is minimaal 3,5m en maximaal 5m.
- De Stadskade biedt ruimte voor twee accenten. Het primaire accent ligt in de zichtas vanuit het Waagplein met een hoogte van 10 lagen. Het secundaire accent van 8 lagen is gelegen op de hoek van de Rosa Luxemburgstraat en Het Baken.
- Bij gebouwen hoger dan 4 lagen is de hoogste woonlaag teruggelegen ten opzichte van de daar onder gelegen bouwlaag.
- Aanpalende architectonische eenheden hebben alleen bij uitzondering, bijvoorbeeld in het geval van grondgebonden woningen, dezelfde bouwhoogte.
- Daken worden ontworpen als vijfde gevel met ruimte voor energie-opwekking, vegetatie en ontmoetingsruimtes voor bewoners.



- Appartementen
- Appartementen
- Grondgebonden of appartementen
- Unieke architectuur waterfront Havenpassage
- Nieuwe parkeergarage Stadsbaken



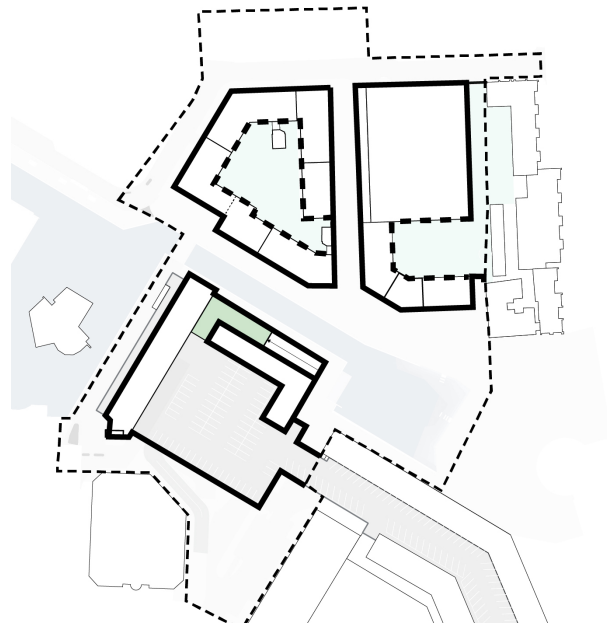
- Gemaximaliseerd aantal bouwlagen
- * Of max 7 lagen uitgaande van appartementen
- ** Parkeerlagen

4.2 Rooilijnen en programma

Rooilijnen

De nieuwbouw wordt in heldere rooilijnen gebouwd. Hierdoor ontstaat een stedelijke woonomgeving, waar routes en openbare ruimte helder zijn gedefinieerd.

- Rooilijnen grenzend aan de openbare ruimte liggen vast. De overige rooilijnen, waaronder die grenzen aan de binnentuinen, zijn flexibel.
- Variabele rooilijnen mogen max. 2m binnen het bouwblok worden verschoven om zo een kwalitatieve overgangszone tussen openbaar en privé gebied te realiseren.
- Het formaat en type overgangszone wordt per architectonische eenheid ontworpen en afgestemd op de beoogde sfeer van de openbare ruimte. De overgangszones hebben een groenstedelijk karakter; denkbare oplossingen zijn geveltuinten, stoepzones of infiltratiestroken.
- Met uitzondering van de accenten mogen woongebouwen tot maximaal 15m diep worden gebouwd.

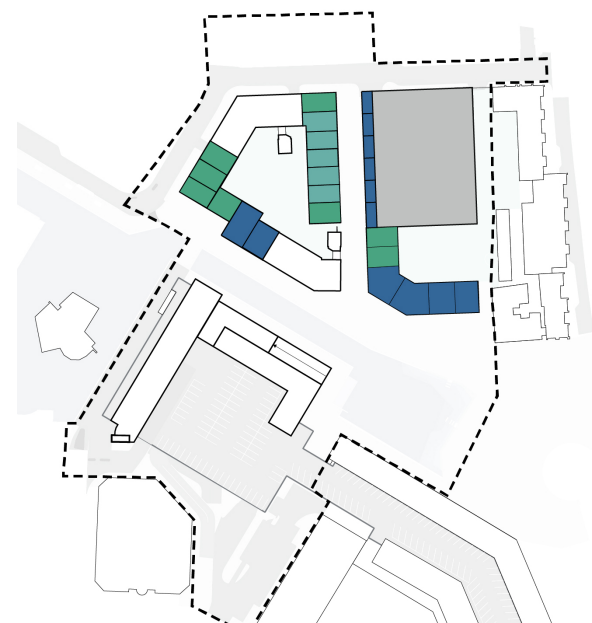


- Vaste rooilijn
- - Indicatieve rooilijn

Programmamix

De Stadskade ontwikkelt zich met een levendige mix van wonen, cultuur en andere publieke voorzieningen.

- Voor de gehele Stadskade geldt de volgende richtinggevende verhoudingen; 40% duur, 40% middelduur en 20% goedkoop (bijzondere woonvormen). Hierdoor ontstaat in combinatie met het bestaande sociale programma een levendige mix aan woningtypen doelgroepen.
- Bijzondere woonvormen zijn een verrijking voor de Almelose woningvoorraad. Bijvoorbeeld in de vorm van bijzondere typologieën voor doelgroepen als jongeren met deelvoorzieningen als werkplekken, leefruimtes of een wasbar. Ook biedt de Stadskade ruimte voor levensloopbestendige woningen.
- Bij een mogelijke toekomstige herontwikkeling van bestaande woongebouwen met sociaal programma zal bij nieuwbouw het aantal sociale woningen niet toenemen ten opzichte van het huidige aandeel sociaal. Eventuele extra woningen ten opzichte van het huidige worden in een gelijke verhouding tussen middelduur en duur gerealiseerd.
- Plinten grenzend aan de Rosa Luxemburgstraat worden geprogrammeerd met levendige functies zoals daghoreca, culturele functies en deelvoorzieningen voor bewoners.



- Goedkoop
- Middelduur
- Duur

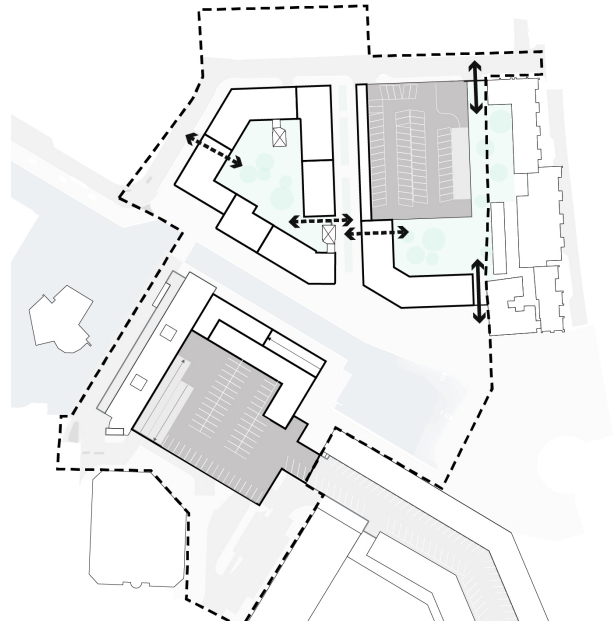


4.3 De Binnentuinen

Toegankelijkheid

Aan de noordzijde van de Stadskade zorgen twee semi-openbare binnentuinen voor vergroening van de binnenstad.

- Elke binnentuin wordt ingericht als gemeenschappelijke ruimte voor bewoners en zijn overdag publiek toegankelijk.
- De binnentuinen worden maximaal groen ingericht. De enige verharding die wordt gebruikt heeft ten doel gebruik en sociale interactie te stimuleren.
- Elke binnentuin heeft twee verbindingen met de openbare ruimte. De verbindingen hebben een minimale maat van 3.5m met een groene en uitnodigende uitstraling en worden voorzien van een ontworpen poort die onderdeel is van het aangrenzende hoofdvolume waarmee de binnentuin kan worden afgesloten.



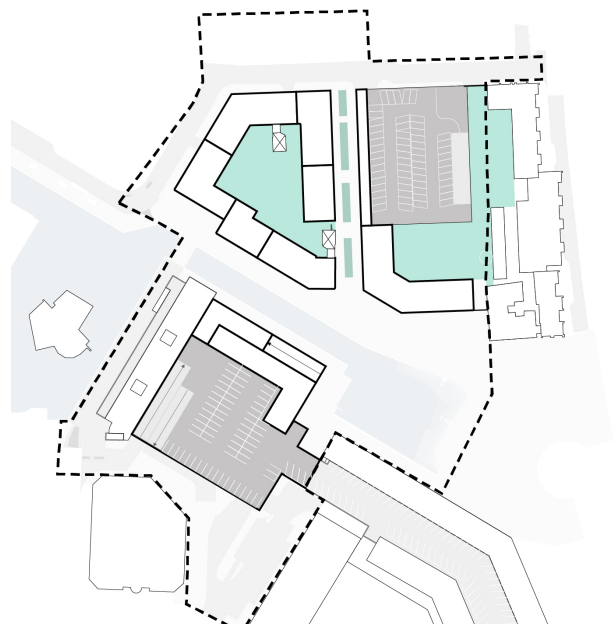
➔ Ligging toegang Collectieve Tuin

➔ Indicatieve ligging toegang Collectieve Tuin

Inrichting binnentuinen

In het collectieve deel van de binnentuinen ontmoeten niet enkel bewoners elkaar, maar wordt ook een aantrekkelijk leefklimaat gerealiseerd voor dieren en insecten.

- Elke binnentuin bevat per 150m² ten minste één boom in de volle grond met voldoende groeiruimte.
- Elke binnentuin wordt voorzien van collectieve objecten zoals speelaanleidingen, zitgelegenheden en bijvoorbeeld een buurtkas.
- Bij de inrichting van de binnentuinen wordt er extra aandacht gevraagd voor inpassing en keuze van beplanting en inrichtingselementen als zitelementen.
- Alle woningen die gelegen zijn op de begane grond hebben grenzend aan de binnentuin een privé buitenruimte van maximaal 4m diep.
- Er wordt extra aandacht gevraagd voor de overgang tussen collectief en privé. Enerzijds dient het de relatie tussen collectief en privé te versterken en anderzijds dient de overgang een robuuste vormgeving te krijgen. Hierbij worden geen schuttingen en andersoortige hoge erfafscheidingen toegepast.



Binnentuin

5

Beeldkwaliteit

Uitgangspunten voor beeldkwaliteit vormen inspiratie voor de architect en een toetsingsdocument bij de verdere planuitwerking. De uitgangspunten geven richting aan de beeldkwaliteit voor de inrichting van de kavel en de vormgeving van de bebouwing.



5.1 Nieuwbouw Stadskade noord

Een rijk vormgegeven baksteen vormt de basis voor de architectuur in de noordzijde van Stadskade. De inzet van een beperkt materiaal- en kleurenpalet zorgt ervoor dat de bebouwing gelezen wordt als een samenhangend ensemble.

Straatbeeld

De noordzijde van de Stadskade is opgebouwd uit architectonische eenheden die aansluiting vinden op de maat en schaal van de binnenstad.

- Elke architectonische eenheid krijgt een individueel ontwerp en heeft bij voorkeur een eigen verticale ontsluiting (zie hoofdstuk 4.1). Trap gaat boven de lift. Er zijn geen galerijen, vluchttrappen e.d. zichtbaar vanaf de openbare ruimte (met uitzondering van de binnentuinen).
- Gebouwen hebben een driedelige opbouw in samenhang met elkaar; plint, midden, kroon. Eenheid in kleur en materiaal zorgt hierbij voor de samenhang.
- Gevels hebben een evenwichtige indeling en stralen rust uit. Ramen, balkons en andere geveltoevoegingen zijn in een helder grid in de gevel gesitueerd en sluiten qua kleur aan op het hoofdmateriaal.
- Binnentuinen zijn toegankelijk via poorten die zowel in materialisering als vormgeving onderdeel zijn van het hoofdvolume.

Interactie en vormgeving

De begane grond van de gebouwen sluiten zorgvuldig aan op de openbare ruimte. Op bovengelegen verdiepingen interacteren balkons, loggia's en erkers met de openbare ruimte.

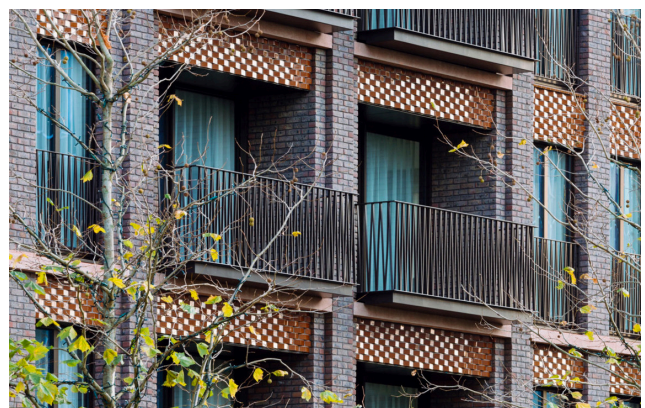
- De plinten van de nieuwbouw hebben een minimale hoogte van 3.5m en een maximale hoogte van 5m.
- Er wordt extra aandacht besteed aan de overgang tussen openbaar en privé, dit bijvoorbeeld door gebouwde buitenruimtes en situering van een royale entreelobby aan de straatzijde.
- De plint krijgt diepte doordat gevelopeningen teruggelegen zijn en benadrukt worden door een kader van uitstekende bakstenen of andere hoogwaardige materialen.
- Fietsenbergingen zijn integraal onderdeel van het hoofdvolume. Er wordt extra aandacht gevraagd aan de inpassing van (fietsen)bergingen in de



Een gelimiteerd materialenpalet bestaand uit warme bruin- en roodtinten vormt de basis van de Stadskade - Hart van de Waalsprong, Nijmegen (ontwerp: De Zwarte Hond).



Bakstenen gevel met een bijzondere kroon krijgen een rijke uitstraling door verbijzondering in metselverbanden - Pillow, Amsterdam (ontwerp: Winhov).



Rijk vorm gegeven gevels gaan een levendige relatie aan met de openbare ruimte - Kings Cross R, Londen (ontwerp: Maccreeanor Lavington).

plint. Er moet worden voorkomen dat er gesloten geveldelen grenzen aan de openbare ruimte.

- Gevels zijn rijk vormgegeven, met bijvoorbeeld erkers, balkons en loggia's, om een optimale interactie met de openbare ruimte en leven op straat te faciliteren.
- Erkers en balkons steken max. 1.5m uit de rooilijn en bevinden zich in gevels grenzend aan de openbare ruimte pas vanaf de tweede verdieping.

Materialisering en detaillering

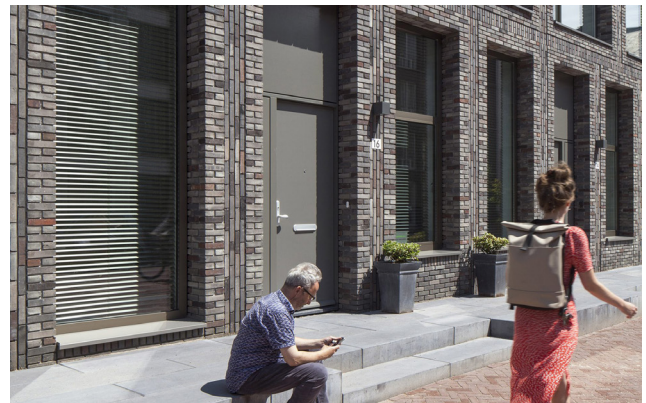
Tussen de verschillende architectonische eenheden is de architectuur door eenheid in materiaal en een zorgvuldige detaillering in samenhang.

- Een zorgvuldig gekozen selectie van bakstenen met warme bruin- of roodtinten vormt het hoofdmateriaal van gevels aan zowel de openbare ruimte als de binnentuinen.
- De baksteen gevel krijgt aan alle gevels een rijke uitstraling door verbijzondering in metselverbanden en/of diepliggend voegwerk.
- De detaillering is zorgvuldig en ingetogen. Zo worden kozijnen en hemelwaterafvoer zorgvuldig meeontworpen met de architectuur van de woning.
- Er wordt extra aandacht gevraagd voor keuze, detaillering en inpassing van elementen als deurbel, brievenbus en hemelwaterafvoer. Deze worden zorgvuldig ingepast in het gevelontwerp.

Natuurinclusief bouwen

Zorgvuldige ingrepen zorgen ervoor dat gebouwen een volwaardige plaats in het ecosysteem innemen.

- Daken worden gebruikt voor energieopwekking of worden groen ingericht als natuurtuin of dakterras.
- Bij het ontwerp van zowel de gevels als de overgang tussen woning en openbare ruimte/ binnentuin vormt natuurinclusiviteit een centraal thema. Ontwerpingrediënten zijn onder meer pergola's, staal-draden waar groen aan kan groeien en nestplaatsen.
- Elk gebouw wordt voorzien van ten minste twee nestplaatsen voor vogels of vleermuizen.



Individuele entrees op de begane grond en een overgangszone zorgen voor een levendige relatie met de openbare ruimte - De Martinus, Arnhem (ontwerp: De Zwarte Hond).



Entreelobbys met publieke functies of collectieve voorzieningen voor bewoners verlevendigen de openbare ruimte - Kings Cross R5, Londen (ontwerp: Maccreanor Lavington).



Binnentuinen zijn toegankelijk door poorten die onderdeel zijn van het hoofdvolume - Spaandammerhart, Amsterdam (ontwerp: Marcel Lok_Architect & Korth Tielens Architects).

5.2 Renovatie bestaand vastgoed Stadskade Noord

Dit stedenbouwkundig plan biedt ruimte voor aanpassing van twee woongebouwen van Sint Joseph gelegen aan de Rosa Luxemburgstraat en de hoek Het Baken-Stadhuisplein. Bij aanpassing zal in beeldtaal worden aangesloten op de nieuwbouw in de Stadskade Noord.

Aanpassing gevels grenzend aan de openbare ruimte

Dit stedenbouwkundig plan biedt ruimte voor een mogelijke optopping van de woongebouwen en sorteert voort op aanpassing van de plint van het woongebouw aan de Rosa Luxemburgstraat.

- Een eventuele optopping wordt gecombineerd met esthetische verbetering van de gevel grenzend aan de openbare ruimte. Hiervoor gelden dezelfde uitgangspunten als de nieuwbouw van Stadskade Noord. Zo vormt een zorgvuldig gekozen selectie van bakstenen met warme bruin- of roodtinten het hoofdmateriaal van de gevel. De baksteen gevel krijgt een rijke uitstraling door verbijzondering in metselverbanden en/of diepliggend voegwerk.
- Dit stedenbouwkundig plan sorteert voort op aanpassing van de plint van het woongebouw aan de Rosa Luxemburgstraat. Deze wordt geprogrammeerd met levendige functies en wordt esthetisch aangepast doordat het een transparant karakter krijgt met royale raampartijen.
- De plint krijgt diepte doordat gevelopeningen teruggelegen zijn en benadrukt worden door een kader van uitstekende bakstenen of andere hoogwaardige materialen.
- Door het creëren van openbare ruimte aan de waterkant van de Havenpassage kunnen deze plinten worden geactiveerd en de gevels worden herontwikkeld.

Aansluiting gevels grenzend aan de binnentuin

De bestaande binnenruimten aan de achterzijde van de woongebouwen zullen transformeren tot groene binnentuinen.

- Een eventuele optopping of andere vorm van renovatie van de woongebouwen wordt gecombineerd met kwaliteitsverbetering van de gevel grenzend aan de binnentuin. Hierbij wordt kleurstelling tussen hoofdmateriaal en geveltoevoegingen zoals deuren, balkons, galerijen en noodtrappen nadrukkelijk op elkaar afgestemd waardoor een evenwichtig en rustig gevelbeeld ontstaat.



Een eventuele optopping wordt gecombineerd met esthetische verbetering van de gevel, daarbij wordt aansluiting gezocht op de nieuwbouw - Brusselplein, Utrecht (ontwerp: De Zwarte Hond).



De plint grenzend aan de Rosa Luxemburgstraat wordt geprogrammeerd met levendige functies en krijgt een transparante en uitnodigende uitstraling - Brusselplein, Utrecht (ontwerp: De Zwarte Hond).



Bij verbetering van gevels aan de binnentuin zorgt afstemming van kleur van de gevel met toevoegingen zoals balkons en trappen voor een rustig beeld - Grunobuurt, Groningen (ontwerp: De Zwarte Hond).

5.3 Binnentuinen

In de noordzijde van de Stadskade vormen semi-openbare binnentuinen het verlengstuk van de woning. De inrichting is zo groen als mogelijk, biedt ruimte voor ecologie en stimuleert sociale interactie tussen de buurtbewoners.

Inrichting

Bij de inrichting van de binnentuin smelten thema's als kunst, cultuur en natuurinclusiviteit samen.

- Er grenzen verschillende gebouwen met verschillende eigendomsstructuren aan de binnentuinen. Desondanks wordt elke binnentuin als eenheid ontworpen met doorgaande padenstructuren en een samenhangend landschappelijk ontwerp. Hekwerken als afscheiding tussen eigendomsgrenzen zijn niet toegestaan, eventueel noodzakelijke afscheidingen zijn bij uitzondering enkel toegestaan in de vorm van hagen.
- Kunst en cultuur staan centraal bij de inrichting van de binnentuinen, dit bijvoorbeeld door ze in te richten als beeldentuin.
- Bij de inrichting van de binnentuinen staat ook natuurinclusiviteit centraal, bijvoorbeeld met een gevarieerde groeninrichting en insectenhôtels.
- Een houten berging in haar natuurlijke kleur vormt een onderdeel van het ontwerp van de overgang tussen het privédomein en de binnentuin.
- Het beheer van de binnentuinen zal via een VVE constructie worden georganiseerd.

Toegankelijkheid en overgangen

In de binnentuinen ontmoeten buurtbewoners elkaar, ook wordt een aantrekkelijk leefklimaat gerealiseerd voor dieren en insecten.

- De toegangen naar de binnentuinen hebben een groene en uitnodigende uitstraling en worden voorzien van een ontworpen poort.
- De binnentuinen worden ingericht als gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners, maar is overdag publiek toegankelijk.
- Er wordt extra aandacht gevraagd voor de overgang tussen collectief/openbaar en privé. De overgang krijgt een landschappelijk karakter in de vorm van brede groene borders. De borders worden eventueel aangevuld met hagen als directe scheiding tussen collectief/ openbaar en privé. Hekwerken zijn niet toegestaan.



Binnentuinen worden maximaal groen ingericht en vormen zowel een verlengstuk voor aangrenzende woningen als een publieke ruimte - Heel Europa, Purmerend (ontwerp: DELVA Landscape Architecture & Urbanism).



Elke binnentuin wordt voorzien van ten minste één collectieve voorziening zoals een buurtkas voor bewoners - Deeltuin, Utrecht (ontwerp: DELVA Landscape Architecture & Urbanism).



De binnentuin wordt ingericht en gebruikt als kunstexpositie, bijvoorbeeld in de vorm van een beeldentuin - Shakespeare's New Place, Engeland (ontwerp: Gillespies).

5.4 Nieuwbouw Stadsbaken

De bestaande parkeergarage Stadsbaken zal plaats maken voor nieuwbouw welke een sterke visuele samenhang krijgt met de overige nieuwbouw aan de noordzijde van de Stadskade. Parkeergarage en woongebouwen vormen een samenhangend ensemble.

Straatbeeld

Een samenspel tussen sterk herkenbare ritmiek van verticale gevelelementen en een daaraan ondergeschikte horizontale gevelgeleding zorgt voor schaalverkleining van de parkeergarage.

Straatbeeld

- De gevels van de parkeergarage die grenzen aan het Stadhuisplein en de nieuwe verbinding tussen de Rosa Luxemburgstraat en het Stadhuisplein bestaat uit de basis in een rijke warme bruine of rode bakstenen gevel en zoekt daarmee een nadrukkelijke relatie met de overige nieuwbouw.
- De gevels grenzend aan de binnentuin bestaat uit een basis van een combinatie van hout en gevelgroen dat geworteld is in de volle grond.
- Een deel van de plint wordt voorzien van een publieke fietsenstalling waarvan de in/uitgang voor voetgangers is gelegen aan de nieuwe verbinding tussen de Rosa Luxemburgstraat en het Stadhuisplein. Op de plekken waar de fietsenstalling gekoppeld is aan de gevel, krijgt deze gevel een transparant karakter met royale raampartijen.

Gevelontwerp

- Een rustige gevelindeling aan zowel de openbare ruimte als de binnentuin vormt de basis voor het ontwerp en zorgt voor schaalverkleining van de gevel.
- Er wordt extra aandacht gevraagd voor het gevelontwerp aan de nieuwe verbinding tussen de Rosa Luxemburgstraat en het Stadhuisplein. Deze gevel wordt bij voorkeur ingepakt met woningen. Alternatieve oplossing is een rijk vormgegeven bakstenen gevel met trappartijen aan de buitenzijde van de gevel die bovengelegen parkeerverdiepingen ontsluiten.
- Grotere gesloten geveldelen worden voorzien van rijke geveldecoraties of metselwerk-kunst en dragen daarmee bij aan de culturele identiteit van de Stadskade.
- Gevels grenzend aan zowel de openbare ruimte worden voorzien van een in de architectuur mee-ontworpen entree voor voetgangers.



Tegen westgevel van de parkeergarage worden woningen ontwikkeld - Parkeerhuis, Nijmegen (ontwerp: Korththielens architecten).



Het ondersteel deel van de plint wordt uitgevoerd in baksteen en voorzien van zitelementen en groenvakken - Parkeerhuis, Nijmegen (ontwerp: Korththielens architecten).



Gevels grenzend aan de binnentuinen bestaan uit een combinatie van hout en vergroening - Tsukuba, Japan (ontwerp: Toda)

- Plinten grenzend aan zowel de openbare ruimte als de binnentuin worden voorzien van in de architectuur geïntegreerde zitelementen.
- Directe uitstraling van verlichting in de parkeergarage en koplampen van gemotoriseerde verkeer wordt richting omliggende woningen, door de indeling van de gevel, zo veel mogelijk vermeden.
- De in- en uitrit van de parkeergarage bevindt zich aan het Stadhuisplein en is als zelfstandig element herkenbaar. De in- en uitrit en wordt mee-ontworpen met de architectuur en sluit aan bij de ritmiek het totale gevelontwerp.
- Vereiste elementen zoals slagbomen en hellingbanen bevinden zich inpandig.

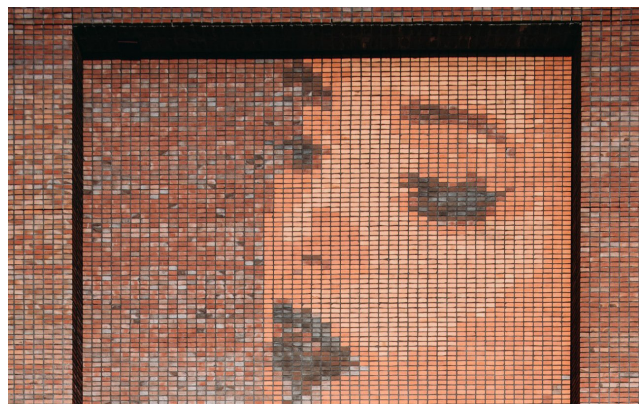


De in- en uitrit van de parkeergarage wordt gesitueerd aan het Stadhuisplein en is zorgvuldig geïntegreerd in de gevel - Grunubuur, Groningen (ontwerp: De Zwarte Hond).

Interieur

De binnenzijde van de parkeergarages straalt door eenduidig kleurgebruik rust uit.

- Binnen de parkeergarages zorgt eenduidig kleurgebruik van plafond, wanden, parkeervakken en wegen voor een rustig en samenhangend beeld.
- Door afstemming in (kleur van) materiaal ontstaat een vloeiende overgang tussen de binnenzijde van de parkeergarage en de openbare ruimte.



Grotere gesloten geveldelen worden voorzien van geveldecoraties of metselwerk-kunst en versterken daarmee de culturele identiteit van de Stadskade - Element, Amersfoort (ontwerp: De Zwarte Hond).

Techniek

Toevoegingen aan het gevelontwerp ten behoeve van techniek zijn integraal onderdeel van de architectuur.

- Nutsvoorzieningen, toegangen tot logistiek en technische ruimtes zijn geïntegreerd in het (gevel) beeld en sluiten qua kleur- en materiaalgebruik aan bij de architectuur van het gebouw.
- Overige technische installaties zijn zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken.
- Zonnecollectoren en andere technische voorzieningen op het dak vormen een integraal onderdeel van de architectuur en zijn niet nadrukkelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte doordat deze op tenminste twee meter afstand van de rand van de dakrand zijn gesitueerd.
- Zonnecollectoren, voor zover aanwezig in de gevels, worden geïntegreerd in het gevelontwerp.



Een fietsenstalling als onderdeel van de plint van de Stadsbaken - Studentenhuisvesting, Eindhoven (ontwerp: Office Winhov)

5.5 Havenpassage

De Havenpassage zal een grote transformatie ondergaan. Van een naar binnengekeerd pand met een sleets karakter naar een smaakmaker voor de binnenstad van Almelo waar cultuur, parkeren en andere functies samensmelten in een bijzonder gebouw.

Gevel waterfront

Aan het waterfront presenteert de Havenpassage zich met een bijzonder gevelontwerp en een levendige programmering.

- De gevel aan het waterfront krijgt waar het achtergelegen programma het mogelijk maakt een sterk transparant karakter waardoor de functie in de bebouwing een directe relatie aan gaat met de nieuwe verbinding tussen het Kloosterhofpad en de Klara Zetkinstraat.
- De nieuwe voetgangersentree naar de parkeergarage, de gevel op de begane grond en een eventuele optopping worden in sterke samenhang met elkaar ontworpen.
- De gevel bestaat in de basis uit glas en een bijzonder materiaal, zoals bijvoorbeeld rijk gedetailleerd metselwerk, metaal of hout.
- Gesloten geveldelen worden verbijzonderd met metselwerk-kunst, decoratieve perforaties of andere bouwkundige verbijzonderingen.
- Het gevelontwerp volgt logisch uit de technische opbouw van de Havenpassage. Dit betekent een gevelontwerp met een heldere ritmiek.
- Het groen van de daktuin is, bijvoorbeeld door overhangende beplanting, zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
- Er wordt extra aandacht gevraagd aan de verlichting van de gevel, deze moet het bijzondere karakter van het gebouw versterken.

Trappartij waterfront

Een openbare trappartij langs het water vormt een nieuwe verbinding tussen het Kloosterhofpad en het parkeerdek met een publieke daktuin.

- De trappartij heeft een breedte van circa zeven tot acht meter breed en loopt parallel aan het water.
- De trappartij wordt voorzien van royale zitplekken en groenvakken. Ook functioneert het als tribune met zicht op het water en het Marktplaatsplein.



De gevel aan het water krijgt een bijzonder karakter, bijvoorbeeld door decoratieve perforaties in de gevel - Kunstenpand, Rotterdam (ontwerp: De Zwarte Hond).



De gevel heeft waar het achtergelegen programma het mogelijk maakt een transparant karakter - Parkeershuis Nijmegen (ontwerp: Korthtielens architecten).



De entree naar de parkeergarage is mee-ontworpen binnen de architectuur van de gevel en heeft door transparantie een sociaal veilig karakter - New Castle, Amerika (ontwerp: Perkins&Will)

Gevel De Werf

De aanpassing van de in- en uitrit van de parkeergarage maakt ruimte voor de ontwikkeling van de Havenpassage aan De Werf.

- Aanpassing van de gevel op de begane grond die volgt uit aanpassing van de in- en uitrit naar de parkeerkelder wordt in sterke samenhang met een eventuele optopping ontworpen.
- Een nieuwe (publieke) functie op de begane grond krijgt een directe relatie met de openbare ruimte. Dit door situering van entrees aan de openbare ruimte en transparante delen in de gevel.
- De gevel krijgt een eenduidige materialisering die in de basis bestaat uit een rode baksteen waarmee aansluiting wordt gevonden met het naastgelegen appartementengebouw de Kloosterhofflat en het kantoren-pand aan De Werf.
- De bakstenen gevel krijgt een rijke uitstraling door verbijzondering in metselverbanden en/of diepliggend voegwerk.

Fly-over Kloosterhofpad

De fly-over over het Kloosterhofpad die beide parkeerdekken van de Havenpassage met elkaar verbindt zal vanwege technische redenen worden aangepast. Deze aanpassing zal worden gecombineerd met een esthetische kwaliteitsimpuls.

- De landhoofden worden voorzien van een bakstenen gevel met warme roodbruine kleurstelling.
- De binnenzijde van de tunnel wordt uitgevoerd in een lichte kleurstelling. Ook wordt er extra aandacht gevraagd voor verlichting die het gevoel van sociale veiligheid versterkt.
- De binnengelegen gevels worden voorzien van culturele uitingen in de vorm van metselwerk-kunst, betonkunst of andere bouwkundige verbijzonderingen.



De trappartij aan de waterzijde heeft een royale maatvoering en is voorzien van groen en zitplekken - Sheikh Nahyan Centre, Libanon (ontwerp: Fouad Samara Architects).



De landhoofden van de fly-over over Kloosterhofpad worden voorzien van een roodbruine bakstenen bekleding - Papiermolenburg, Groningen (ontwerp: Syb van Breda & Co architects)

6

Fasering ontwikkeling

Om ambities waar te maken is er een goede samenwerking nodig tussen de verschillende belanghebbende partijen, waarbij eenieder eigenaarschap en medeverantwoordelijkheid pakt.



6.1 Fasering

De Stadskade zal een flinke transformatie ondergaan; van een onaantrekkelijke entree van de binnenstad naar een plek waar cultuur, wonen en ander levendig programma samensmelten in een groene openbare ruimte.

Publiek-privaat gestuurde gebiedsontwikkeling

Markt en overheid zullen binnen de ontwikkeling van de verschillende deelgebieden in de Stadskade nauw samenwerken. Een deel van de vastgoedontwikkelingen en -transformaties zullen door private partijen worden opgepakt. Hierbij is de gemeente verantwoordelijk voor het meegeven van stevige ontwikkelkaders, het op gang brengen van noodzakelijke voorinvesteringen en geven van het goede voorbeeld, onder meer door de aanleg van kwalitatieve openbare ruimten. Ook zal er kostenverhaal plaatsvinden, opdat een ieder een evenredig deel betaald voor de ruimtelijke ontwikkeling (waaronder de openbare ruimte)

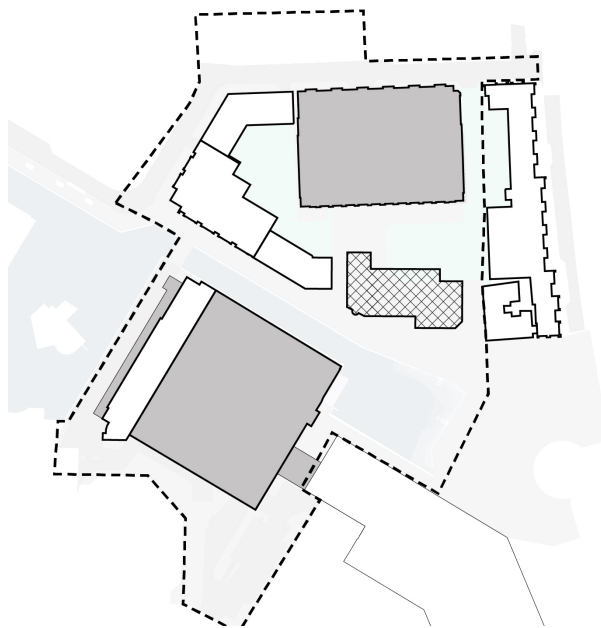
Ontwikkelstappen: fasering en prioritering

De ontwikkeling van de Stadskade zal meerdere jaren duren. Elk van de deelontwikkelingen heeft een eigen dynamiek en ontwikkelsnelheid. De fasering wordt bepaald op basis van grondeigendommen en marktomstandigheden. Voor de delen waar de gemeente geen grondbezit heeft, waaronder de voormalige ABN Amro op de hoek van de Rosa Luxemburgstraat en Het Bakken ligt de bal bij huidige grondeigenaren en eventuele andere initiatiefnemers. De gemeente heeft een faciliterende rol in deze. Wel zal de gemeente mede met dit stedenbouwkundig plan en uitwerking ervan een belangrijke rol innemen in het bepalen van de ruimtelijke en programmatische koers van deze ontwikkelingen.

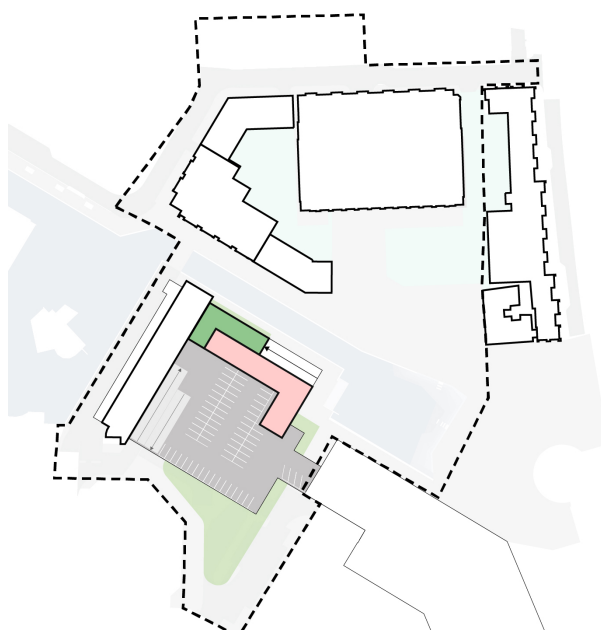
In hoofdlijnen zal de volgende fasering worden gehanteerd voor de ontwikkeling van de Stadskade:

Fase I - sloop voormalig pand ANWB

Als eerste zal het voormalige pand van de ANWB op de hoek van de Rosa Luxemburgstraat en de Hagenstraat worden gesloopt en worden ingericht als bouwplaats voor de verdere ontwikkeling.



Fase I: Sloop van de voormalige ANWB locatie en start van herinrichting kade.



Fase II: Transformatie van de Havenpassage en verbetering van de openbare ruimte aan de zuidzijde.

Fase II - aanpassing ontsluiting Havenpassage

Als tweede zal de bestaande ontsluiting van de Havenpassage worden aangepast. Ook zullen andere, noodzakelijke technische aanpassingen aan deze parkeergarage worden gedaan zodat deze voor de lange termijn gebruikt kan worden. Als onderdeel van deze fase zal tijdens de transformatie een tijdelijke nieuwe parkeeroplossing moeten worden gevonden voor de gebruikers van de Havenpassage.

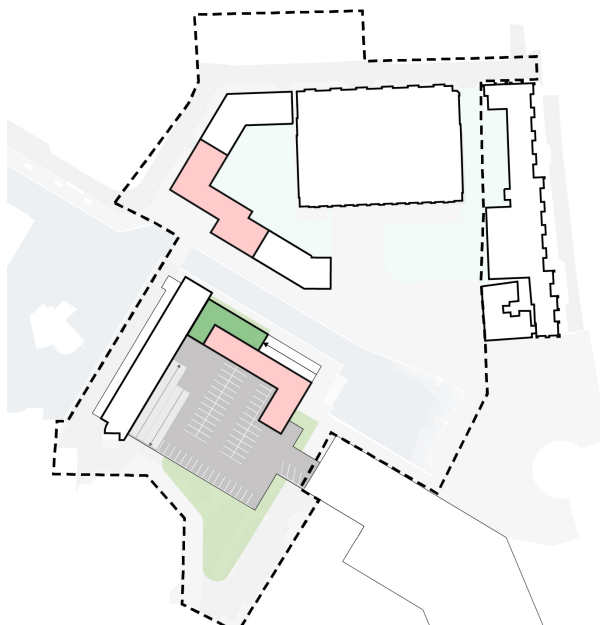
Nadat technische en ontsluiting gerelateerde zaken zijn afgerond kan worden gestart met het transformeren van het waterfront, het openen van de gevels, de bouw van het paviljoen, de trappartij en de aanleg van de daktuin.

Fase III - herontwikkeling voormalig pand ABN Amro

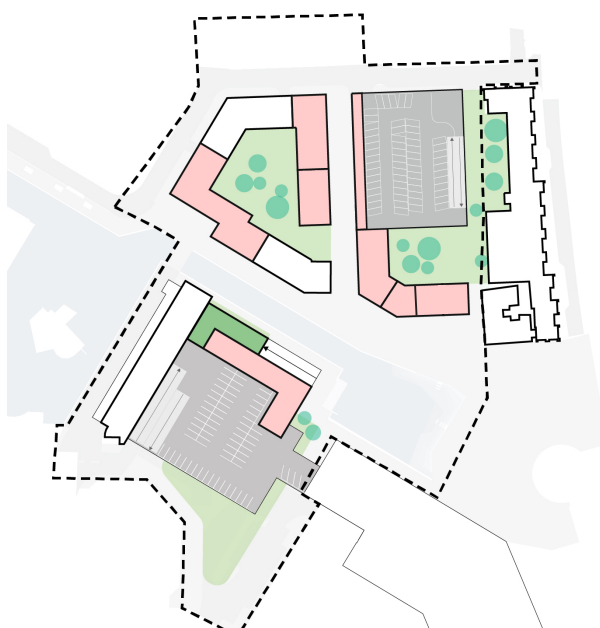
Parallel aan Fase II kan worden gestart met de herontwikkeling van het voormalige pand van de ABN Amro op de hoek van de Rosa Luxemburgstraat en Het Bakken. Na oplevering kunnen toekomstige bewoners en andere gebruikers tijdelijk parkeren in de aangepaste Havenpassage totdat de herontwikkeling van de parkeergarage Stadsbaken gereed is. Als onderdeel van deze ontwikkeling wordt het eerste deel van de binnentuin gerealiseerd. Ook kan gestart worden met herinrichting van de kade

Fase IV - herontwikkeling Stadsbaken en voormalig pand ANWB

Als laatste fase aan de noordzijde vindt herontwikkeling van de Stadsbaken plaats. De bestaande parkeergarage wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Ook hierbij geldt dat er een tijdelijke parkeervoorziening moet worden gerealiseerd. Gekoppeld daaraan vindt herontwikkeling plaats van het voormalige pand van de ANWB op de hoek van de Rosa Luxemburgstraat en de Hagenstraat, alsmede ontwikkeling van het woonblok direct grenzend aan de westzijde van de verbinding tussen de Rosa Luxemburgstraat en het Stadhuisplein. Als onderdeel van deze ontwikkeling worden beide binnentuin gerealiseerd.



Fase III Herontwikkeling van de voormalige ABN-Amro locatie.



Fase IV: Sloop en herontwikkeling van Stadsbaken en de voormalige ANWB locatie.



Vervolg

Na Fase IV kunnen ook de overige ontwikkelingen, waaronder de mogelijk toekomstige ontwikkeling van de twee panden van Sint Joseph aan de noordzijde van de Stadskade, in combinatie met afronding van de binnentuin plaatsvinden. Hiervan is de rooilijn aan de Rosa Luxemburgstraat nog ter indicatie. Het uiteindelijke ontwerp moet worden bepaald op basis van de nieuwe situatie die is ontstaan nadat het project Stadskade is afgerond.

Verder is het zoals eerder in dit Stedenbouwkundig Plan aangegeven van belang dat de inrichting van het Marktpluin een vervolgoopgave is. Het Marktpluin speelt een belangrijke rol in het verbinden van groene elementen in de binnenstad. Er zal een gezonde balans gevonden moeten worden tussen een plek waar evenementen kunnen plaatsvinden en tegelijk voldoende groen is voor verbeteren van biodiversiteit, verkoeling en waterretentie.



Vervolgfase: Herontwikkeling St. Joseph blokken en herinrichting van het Marktpluin.

Gemeente Almelo

Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo

Telefoon: (0546) 54 11 11
Website: www.almelo.nl



RHO ADVISEURS



Gemeente
Almelo