

MEMO

Aan Gemeenteraad Almelo

Betreft Openstaande vragen beeldvormend beraad Stadskade
13 januari 2026

Datum 16-01-2026

In het beeldvormend beraad over Stadskade zijn vragen gesteld over de hoogbouwvisie en over schaduw. Er is toegezegd deze vragen schriftelijk te beantwoorden.

Wat is de maximale bouwhoogte volgens de hoogbouwvisie?

Binnen het stedenbouwkundig plan Stadskade is ruimte gereserveerd voor twee hoogteaccenten. Het primaire hoogteaccent bestaat uit een gebouw van maximaal tien bouwlagen en is gesitueerd aan het Marktpllein. Deze positionering is bewust gekozen, omdat het gebouw zichtbaar is vanaf het Waagplein en daarmee een helder stedelijk anker vormt. Het secundaire hoogteaccent bevindt zich op de hoek van de Rosa Luxemburgstraat en Het Baken en omvat maximaal acht bouwlagen. Deze bouwhoogte is zorgvuldig afgestemd op de maat en schaal van de bestaande bebouwing, met name de naastgelegen Cranenborgh.

Met het toepassen van deze twee hoogteaccenten wordt stedenbouwkundig invulling gegeven aan de overgang tussen het kanaalpark en de binnenstad. De hoogteverschillen markeren het einde van het meer open groenstedelijke gebied en het begin van het compactere, stedelijke centrum. Tegelijkertijd is nadrukkelijk rekening gehouden met de bestaande schaal van de binnenstad. De maximale bouwhoogtes zijn zorgvuldig afgestemd op kenmerkende hoogtepunten in Almelo, zoals de schoorsteen van Kreta, de kerktoren van de Grote Kerk en het vernieuwde Stadhuis.

Relatie met de Hoogbouwvisie Almelo

De gemeentelijke Hoogbouwvisie Almelo fungeert als een richtinggevend beleidskader en heeft geen juridisch bindende status zoals een bestemmingsplan. In de visie worden geen vaste maximale bouwhoogtes per locatie vastgelegd, maar worden uitgangspunten en afwegingscriteria beschreven voor het toestaan van hoogteaccenten.

In de Hoogbouwvisie is de binnenstad aangewezen als een gebied waar hoogbouw onder voorwaarden mogelijk is. Hoogbouw wordt in de visie gedefinieerd als bebouwing vanaf circa negen bouwlagen. Daarbij geldt als belangrijk uitgangspunt dat hoogbouw in schaal en maat moet passen bij het karakteristieke silhouet van Almelo. Dit silhouet wordt gekenmerkt door enkele markante hoogtepunten, zoals kerktorens, de watertoren, de toren van het Twenthecetrum en de Javatoren, die zich duidelijk onderscheiden van de overige bebouwing.

Daarnaast stelt de Hoogbouwvisie dat hoogbouw alleen wenselijk is wanneer deze bijdraagt aan de identiteit van het gebied. Dit betekent dat sprake moet zijn van hoogwaardige architectuur en een zorgvuldig vormgegeven plint met functies die de levendigheid en dynamiek van het gebied versterken, bijvoorbeeld door publieksgerichte functies of een uitnodigende uitstraling.

In de visie wordt de binnenstad onderscheiden in drie deelgebieden: de 'opgerekte' binnenstad, het centrumgebied en het stadshart met het winkelgebied. Het plangebied Stadskade bevindt zich aan de rand van deze structuur en vormt daarmee een logische locatie voor zorgvuldig ingepaste hoogteaccenten.

Conclusie

Het overgrote deel van de bebouwing binnen het stedenbouwkundig plan Stadskade kwalificeert formeel niet als hoogbouw en valt daarmee buiten de directe werking van de Hoogbouwvisie. Slechts één gebouw binnen het plan heeft een hoogte van tien bouwlagen en wordt daarmee als hoogbouw aangemerkt.

Dit hoogteaccent is stedenbouwkundig zorgvuldig afgewogen en passend bevonden binnen de Almelose schaal en maatvoering op deze locatie. De keuze voor deze hoogte en positionering is onderbouwd met modelstudies, waaronder maquettes en 3D-visualisaties. Op basis hiervan is geconcludeerd dat het hoogteaccent geen afbreuk doet aan het stadsbeeld, maar juist bijdraagt aan een herkenbare en evenwichtige overgang tussen het kanaalpark en de binnenstad.

Kan de schaduwstudie worden gedeeld met de gemeenteraad?

De schaduwstudie wordt als bijlage nagezonden.