

Almelo centraal

Stedenbouwkundig plan

ACHTER DE MOLEN

ontwikkelgebied van Almelo Centraal

Stedenbouwkundig plan

ACHTER DE MOLEN

ontwikkelgebied van Almelo Centraal

FASE 1

Klaar voor de start



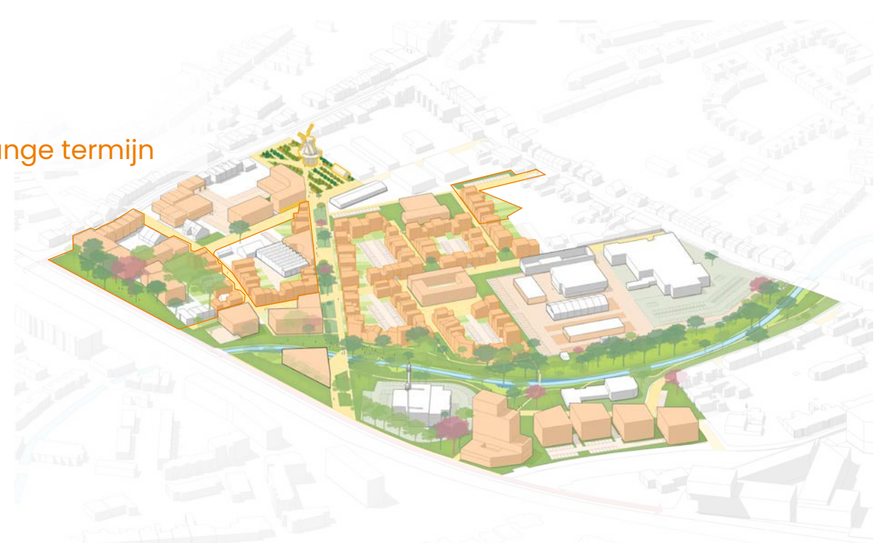
FASE 2

Business case in de maak



FASE 3

Visie voor lange termijn



ACHTER DE MOLEN WORDT EEN ACTIEVE EN GEZELLIGE BUURT DIE VOORTDUREND IN BEWEGING IS.

In Achter de Molen gebeurt iets bijzonders. Hier bouwen doeners uit het Nieuwstraatkwartier, Almelo en de regio aan hun Almelose droom. Samen geven ze vorm aan een creatieve en energieke stadswijk met zelf- en samenbouw als kloppend hart. En dat midden in de stad! De wijk ontwikkelt zich gefaseerd, op een organische manier. In elke fase wordt ingespeeld op kansen en veranderingen die zich voordoen. Aandacht voor erfgoed, natuur en wandel- en fietsverbindingen zijn belangrijke ingrediënten. De eeuwenoude Almelose Aa krijgt weer de ruimte om van de binnenstad, dwars door de wijk, naar het buitengebied te stromen. De nieuwe Laan van De Hoop verbindt de historische molen met het station en Kerkelanden. Dit groene verblijfsgebied wordt dé plek waar je flaneert, speelt, spettert en met de buren over de nieuwe uitbouw aan de overkant kletst. En wil je liever op afstand meegenieten, dan kan dat ook. Op markante plekken verrijzen comfortable woongebouwen met uitzicht over al het moois. Kortom, deze wijk wordt een thuis voor vindingrijke en ruimdenkende bewoners en ondernemers die snappen dat een stad nooit ‘af’ is, maar met de tijd aan karakter wint. En dat is precies wat Achter de Molen zo bijzonder maakt, want hier is altijd weer iets nieuws te doen, te maken en te ontdekken.

Almelo Centraal

titel	Stedenbouwkundig plan Achter de Molen
status	definitieve versie
datum	1 september 2025
in opdracht van	Gemeente Almelo
powered by	WeLoveTheCity en Werkatelier Almelo Centraal
met input van	Actiflow, Goudappel, Sweco en Veiligheidsregio
website	www.almelo-centraal.nl
meer weten?	almelocentraal@almelo.nl
disclaimer	*aan de sfeerbeelden in dit plan kunnen geen rechten worden ontleend*

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

Van visie naar plan 1
Beknopte geschiedenis 2
Samenwerking met de stad 5

2. HET PLAN

Impuls Nieuwstraatkwartier 9
Laan van De Hoop 12
Aan de Almelose Aa 15
Spoorzicht 18

3. ASPECTEN VAN HET PLAN

Programma 23
Duurzaamheid 26
Bereikbaarheid 31
Openbare ruimte 36
Sociale kwaliteit 44
Bouwhoogte 45

4. BEELDKWALITEIT

Laan van De Hoop 49
Bellavista 57
Blauwe Driehoek 61
Cogas Campus 65
Kop Nieuwstraat 69

5. MILIEUKWALITEIT

Geluid 74
Trillingen 74
Externe veiligheid 74
Bodem en ondergrond 75
Archeologie 75
Natuur en stikstof 75

6. ONTWIKKELSTRATEGIE

Maatschappelijke doelen 77
Rol gemeente 77
Kwaliteitsteam 77
Tijdlijn en fasering 79
Zelfbouw 80
Grondexploitatie en vastgoedstrategie 81
Omgevingsplan 81
Omgevingsparticipatie 81

BIJLAGEN

Almelo Programma Spoorzone
Sweco, 2023

Uitgangspunten beleidskader externe veiligheid
gemeente Almelo, 2024

MPvE Achter de Molen Almelo
Goudappel, 2025

Uitvoerbaarheidsmemo Achter de Molen
Sweco, 2025

CFD-molenbiotooponderzoek
Actiflow, 2025

DE ZELFBOUWER...

zit vol ideeën die met de hulp van een architect en aannemer worden uitgewerkt.



DE ALLESKUNNER...

ontwerpt en bouwt z'n droomhuis met vrienden en familie.



DE ONDERNEMER...

combineert een stevige werkfunctie met wonen op dezelfde kavel.





DE SAMENBOUWER...

bedenkt en realiseert de ideale woonplek met een groep gelijkgestemden.

DE GEMAKSMENS...

kiest voor een kant-en-klare woning in een unieke buurt.

1. INLEIDING

Van visie naar plan

De omgeving van station Almelo heeft alles in zich om uit te groeien tot een bruisend stuk stad dat in de vraag naar binnenstedelijk wonen voorziet. De Ontwikkelvisie Almelo Centraal geeft richting aan deze ontwikkeling aan de hand van drie kernwaarden:

De kernwaarde ***Intens*** staat voor circa 2.000 nieuwe woningen, hightech en cultuur rond een vernieuwd intercitystation.

De kernwaarde ***Divers*** staat voor een nieuwe woning voor elke beurs in een prettige, leefbare wijk die iets unieks aan de stad toevoegt.

De kernwaarde ***Grenzeloos*** staat voor een sportief, gezond leven met het prachtige landschap om de hoek in de Waterstad van Twente.

De Ontwikkelvisie is uitgewerkt in ontwikkelgebieden en stadsprojecten. De ontwikkelgebieden zijn Westerdok, Achter de Molen en Kerkelanden. Dat zijn woningbouwlocaties met gevoel voor het specifieke karakter van elke wijk. De stadsprojecten zijn Intercityknoop, Laan van De Hoop en Kanaalpark. Dat zijn gebiedsoverstijgende opgaves op het gebied van duurzame mobiliteit, stedelijke vernieuwing en een groene openbare ruimte.

Westerdok en Achter de Molen zijn de eerste gebieden waar gebouwd zal worden. In de Ontwikkelvisie staat:

"Achter de Molen wordt een gezellige stadswijk waar oud en nieuw elkaar afwisselen. Almeloërs met gouden handjes krijgen hier de kans om hun eigen huis te bouwen, net als in Enschede en Deventer waar zelf- en samenbouw middenin de stad een succes is gebleken.

De Laan van De Hoop wordt de ruggengraat van de wijk. Deze nieuwe structuur loopt van de molen, via het intercitystation, naar Kerkelanden en verbindt activiteiten op het gebied van gezondheid en zorg, sport en spelen, onderwijs, beginnend ondernemerschap, zingeving en lekker buiten bezig zijn.

De Almelose Aa is onderdeel van een prachtige groene long tussen de binnenstad en het buitengebied. De oevers ter hoogte van Cogas en de Bellavistastraat worden verbreed, natuurlijk ingericht en toegankelijk gemaakt.

De hoeveelheid groen en water neemt met minimaal 10.000 m² toe.

Er worden 400 tot 500 woningen toegevoegd. De verdeling tussen sociale huur, middensegment en vrije sector is ongeveer 30%/40%/30%."

BOUW MEE AAN DE ALMELOSE DROOM IN ACHTER DE MOLEN!



De gemeenteraad heeft de Ontwikkelvisie Almelo Centraal in januari 2024 unaniem vastgesteld. De raad had toen al in delen van Achter de Molen de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) gevestigd. De locaties Bellavistastraat 3-7 en Achter de Molen 4 zijn inmiddels aangekocht.

Leeswijzer
In het Stedenbouwkundig plan Achter de Molen zijn de ambities uit de Ontwikkelvisie vertaald in een concreet en uitvoerbaar ontwerp dat de onderlegger voor de ruimtelijk-planologische procedure vormt. Het plan geeft inzicht in de aspecten programma, duurzaamheid, bereikbaarheid, openbare ruimte en bouwhoogte. Het hoofdstuk Beeldkwaliteit omvat de welstandscriteria waaraan wordt getoetst. Het hoofdstuk Milieukwaliteit gaat in op mogelijke milieueffecten. Het afsluitende hoofstuk Ontwikkelstrategie biedt inzicht in de financiële haalbaarheid en fasering.

Beknopte geschiedenis

Almelo heeft een rijke geschiedenis die zich uitstrekt van een bescheiden middeleeuwse nederzetting tot de moderne stad die het nu is.

Ontstaan en vroege geschiedenis
Almelo ligt op de overgang van het droge zand en het natte veen. Daar ontstond in de vroege Middeleeuwen een kleine nederzetting bij Huis Almelo, het versterkte landhuis dat nog altijd in het bezit van de familie Van Rechteren Limpurg is. Almelo kreeg rond 1400 stadsrechten en ontwikkelde zich, mede dankzij de gunstige ligging nabij de Almelose Aa en de Regge, tot een knooppunt van handel en rechtspraak. En het mooie is: de wereld om ons heen is enorm veranderd, maar de Almelose Aa slingert nog altijd door Achter de Molen! Het is dan ook verreweg de oudste structuur die het behouden meer dan waard is.



De Nieuwstraat is één van de oude linten



Leeuwarder Textiel Maatschappij aan de Veldkampsweg (1960)

Oude linten
De Wierdensestraat en de Nieuwstraat waren van oudsher uitvalswegen van de binnenstad. De brede, kaarsrechte Wierdensestraat wordt nog altijd gekenmerkt door chique villa's en grote bomen. De smalle, gebogen Nieuwstraat is daarentegen altijd veel informeler en kleinschaliger geweest. In 1870 werd hier een molen gebouwd. De materialen waren afkomstig van de afgebroken stadsmolen. Het bovendeel van de molen brandde in 1910 af. Dat werd hersteld met materialen van een afgebroken molen uit Makkum. De bebouwing rond de molen bleef noodgedwongen laag. Wonen, werken, winkels en eetgelegenheden wisselden elkaar af. Dat geeft het Nieuwstraatkwartier tot op de dag van vandaag zijn bijzondere karakter.

De Almelose Aa vormt van oudsher het omslagpunt tussen de statigheid van de Wierdensestraat en de levendigheid van de Nieuwstraat. De Rohofstraat verbindt die twee werelden met elkaar. Op oude kaarten zijn verder nog de Veldkampsweg en Knoopshöfte te zien. De Veldkampsweg was een boerenpad dat naar de binnenstad liep. Daar kwam een einde aan toen deze spoorwegovergang afgesloten werd. Sindsdien zijn daar de Wierdensestraat en Nieuwstraat de enige verbindingen onder en over het spoor.

Handen uit de mouwen
In 1919 vestigde de Leeuwarder Textiel Maatschappij zich aan de Veldkampsweg. Rond die tijd werd ook de straat "Achter de Molen" aangelegd, waaraan het gebied nu zijn naam ontleent. Een paar jaar later werd aan de Rohofstraat de eerste gasfabriek van Almelo geopend, de voorloper van Cogas. Van de oorspronkelijke bebouwing is weinig meer over. De textielfabriek sloot in 1974 zijn deuren en werd kort



STERREN VAN ACHTER DE MOLEN

daarna gesloopt. Ook de karakteristieke gashouder is verdwenen. Het oplettende oog ziet toch nog karakteristieke huisjes en industriële panden die de dans ontsprongen zijn. Het gaat vooral om de spantenhal van de Masjid moskee aan de Knoopshöfte, het bakstenen fabrieksgebouw achter op het perceel van Veloretti aan de Veldkampsweg en het sympatieke loodsje met de kringloop aan Achter de Molen.

Intussen is er ook nieuw erfgoed in de maak. De Yunus Emre moskee aan de Bellavistastraat is onderdeel van het Grootste Museum van Nederland. De Turkse gemeenschap heeft met de bouw van een nieuwe moskee aan het spoor alweer een volgende stap gezet. Kortom: Achter de Molen is nu al meer dan een binnenstedelijk bedrijventerrein. Het is een gebied in ontwikkeling, gekenmerkt door diversiteit, lef en doorzettingsvermogen.

Samenwerking met de stad

De Ontwikkelvisie Almelo Centraal was het resultaat van een participatieproces. Het Stedenbouwkundig plan Achter de Molen is ook door samenwerking met bewoners en andere belanghebbenden totstandgekomen.

Bewoners en ondernemers
De buurt heeft tijdens de informatieavond op 2 oktober 2024 meegedacht. Dat gebeurde rond de werkmaquette van het plan. Daarnaast zijn de ideeën over de zelfbouw langs de Laan van De Hoop, de bouw van appartementen aan de Bellavistastraat en het verkleinen van het Cogasterrein gedeeld. Ook is de ontsluiting van de wijk besproken. Op verzoek van bewoners uit de Alidastraat en Aastraat is er een extra bijeenkomst over het tijdelijke gebruik en de beoogde eindsituatie aan de Bellavistastraat georganiseerd.

Resultaat
De vaststelling van de Ontwikkelvisie Almelo Centraal heeft het vertrouwen in de ontwikkeling doen toenemen. Er is draagvlak voor de aanleg van de Laan van De Hoop en de mogelijkheid om daar zelf je huis te bouwen. Ook is er steun voor het nieuwe park rond de Almelose Aa en de Cogas Campus. Vragen zijn er over het tempo en de volgorde van ontwikkeling. Bewoners en ondernemers aan de rand van het plangebied vragen zich af of de vernieuwing hun pand ooit bereikt. Verder zijn er vragen over het verkeer en parkeren in de tijdelijke en definitieve situatie. Het plan voorziet, naar aanleiding van bewonersvragen, in een volwaardige kruising Wierdensestraat-Bellavistastraat. De ontsluiting en parkeerdruk van de Masjid moskee blijft een aandachtspunt.

Kral
Supermarkt Kral is een begrip in de wijk. De familie heeft een perceel op de hoek Nieuwstraat-Knoopshöfte gekocht om daar een nieuwe, grotere supermarkt en appartementen te realiseren.

Resultaat
Dit bouwinitiatief is in het Stedenbouwkundig plan opgenomen.

Bouwmensen
Bouwmensen staat voor de keuze: verduurzamen van het huidige pand aan de Veldkampsweg of nieuwbouw elders in de stad. Samen met de gemeente zijn verschillende opties verkend.

Resultaat
Nieuwbouw naast Het Erasmus praktijkonderwijs in Almelo Noord heeft de voorkeur. De haalbaarheid daarvan wordt thans onderzocht. De aanleg van de Laan van De Hoop in combinatie met woningbouw op de huidige locatie is onderdeel van de business case.

Yunus Emre moskee
De nieuwe moskee is recent geopend. Met het bestuur is over de inrichting van de buitenruimte overlegd.

Resultaat
Moskee en gemeente werken aan een grondruil. Die maakt het mogelijk om van de Bellavistastraat een mooie laan naar de moskee te maken, de buitenruimte rond de moskee mooi en efficiënt in te richten en langs de Almelose Aa een natuurlijke oever met openbaar wandelpad aan te leggen.

Masjid moskee
Het moskeebezoek is de afgelopen jaren flink toegenomen, vooral door aanloop vanuit de regio. De gemeente heeft met het moskeebestuur over de verkeer- en parkeerdruk in de huidige en toekomstige situatie gesproken.

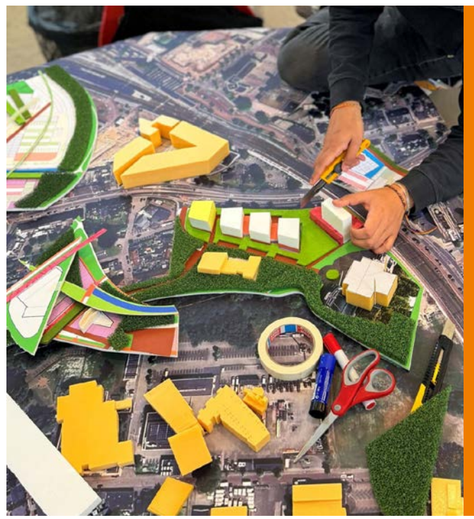
Resultaat
Er liggen verschillende opties, variërend van het verminderen van de parkeerdruk tot een integrale herontwikkeling.

Cogas
Cogas hoort bij Achter de Molen. Het bedrijf voorziet de regio van gas, elektriciteit, warmte en telecommunicatie en loopt voorop in de energietransitie. Samen met de gemeente is onderzocht of het terrein efficiënt en veilig kan worden ingericht.

Resultaat
Cogas houdt zijn kernactiviteiten in Achter de Molen. Het 'slapende' deel van de opslag wordt elders in de stad ondergebracht. De gemeente zoekt daarvoor een locatie. Het huidige terrein wordt kleiner en ingericht als Cogas Campus. De hoofdontsluiting verschuift naar de Rohofstraat. Zo komt er ruimte vrij voor de gewenste verbreding van de Almelose Aa en extra woningbouw.

Bouwrechten van vroeger
Langs de Almelose Aa liggen enkele bouwrechten van vroeger. Zouden deze worden benut, dan blijft er weinig groen over. De gemeente heeft met de eigenaren overlegd op welke manier de oever vrij van bebouwing kan blijven.

Resultaat
De gemeente heeft het eerste perceel gekocht. Met een andere eigenaar wordt over aankoop van de grond gesproken.



PARTICIPATIE BEWONERS

16 december 2022	Kijk op de wijk
21 februari 2023	Bewonersavond Achter de Molen
12 mei 2023	Kort & Krachtig Festival
3 oktober 2023	Inloopavond Ontwikkelvisie
25 juni 2024	Bewoners Kop Nieuwstraat
2 oktober 2024	Informatiebijeenkomst Stedenbouwkundig plan
13 januari 2025	Bewoners Aastraat e.o.
29 september 2025	Inloopavond Stedenbouwkundig plan

Verder inloop op afspraak tijdens het tweewekelijkse Werkatelier Almelo Centraal.



Green Village Delft als voorbeeld voor Cogas Campus Almelo

Molenvereniging
De gevolgen van de nieuwbouw op de werking van de molen zijn getoetst door een onafhankelijk bureau. De conclusies zijn met vertegenwoordigers van Stichting Windkorenmolen De Hoop en Vereniging De Hollandsche Molen besproken.

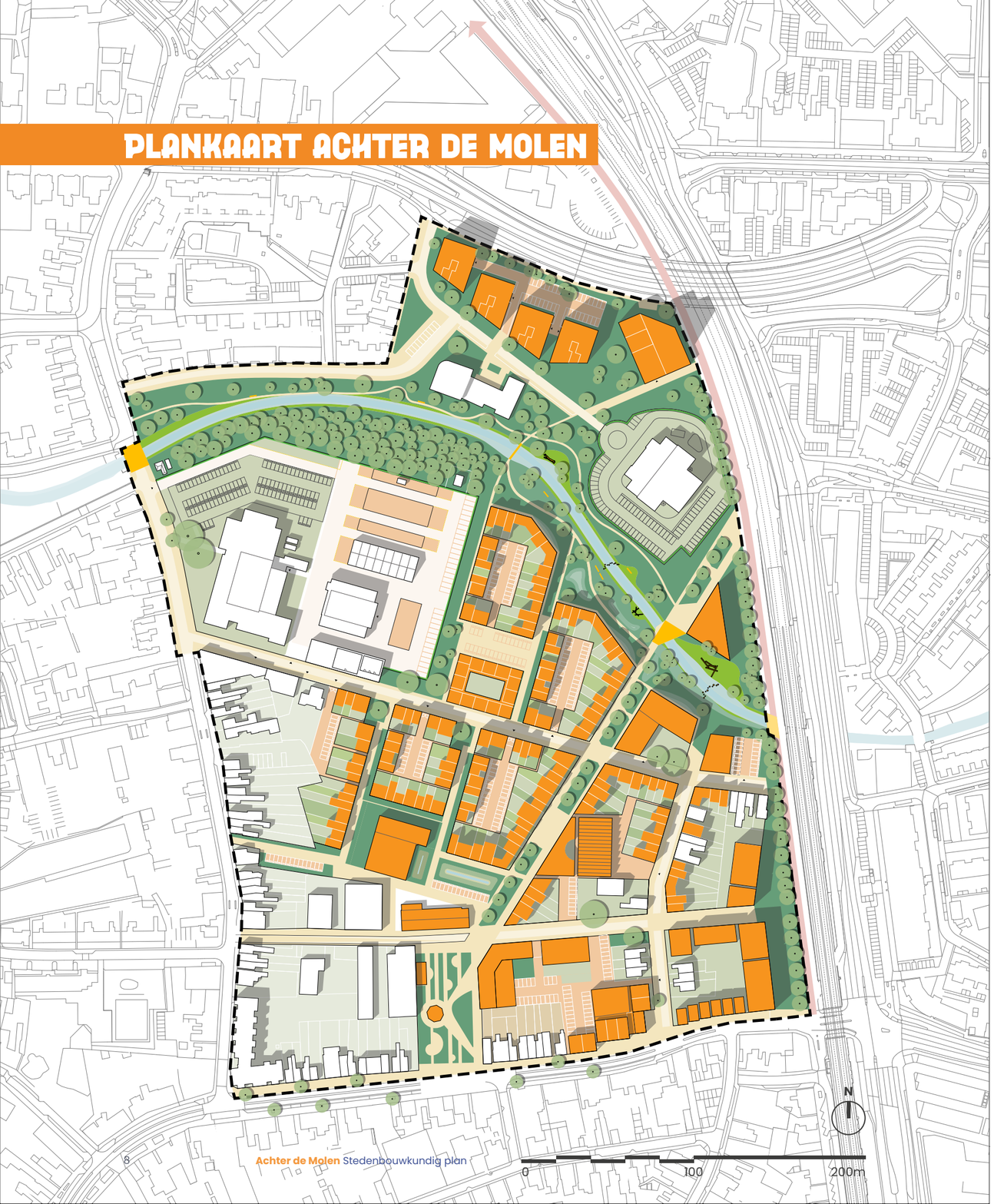
Resultaat
Het onderzoek laat zien dat de nieuwbouw geen significant effect op de molen heeft. De Molenvereniging houdt echter vast aan een lagere bouwhoogte in een straal van 100 meter rond de molen.

Kop Nieuwstraat
De gemeente heeft op 25 juni 2024 met bewoners en eigenaren uit het gebied tussen Nieuwstraat, Knoopshöfte, Veldkampsweg en Ambtstraat gesproken. Het is een complex stukje stad waar verschillende uitdagingen samenkomen, zoals versnipperd grondeigendom, externe veiligheid langs het spoor en hoogtebeperkingen vanwege de molen.

Resultaat
De gemeente heeft vooralsnog niet de middelen om een vernieuwing van deze beeldbepalende plek te forceren. Het gebied is daarom buiten de Wvg gehouden. De gemeente heeft er naderhand toch voor gekozen om in het Stedenbouwkundig plan een visie voor het gebied op te nemen. Het is een mogelijke ontwikkelrichting voor de lange termijn. De realisatie is afhankelijk van verschillende factoren, waaronder de samenwerking tussen eigenaren en het verkrijgen van subsidies.

Omgevingstafel
Experts van de Omgevingsdienst Twente, Brandweer, GGD, Veiligheidsregio, Waterschap, Enexis, Het Oversticht en provincie hebben in het kader van de Omgevingstafel in een vroeg stadium pro-actief meegedacht. De conceptversie van het Stedenbouwkundig plan is eveneens aan hen voorgelegd.

Resultaat
Het plan voldoet aan de wettelijke vereisten en heeft ambitie met betrekking tot verschillende milieuaspecten, zoals de groen- en wateropgave in het gebied en een duurzame energievoorziening.



2. HET PLAN

Impuls Nieuwstraatkwartier

Het Stedenbouwkundig plan Achter de Molen verandert het huidige, verouderde bedrijventerrein in een gezellige en compacte stadswijk met zelf- en samenbouw. Hier ontstaat een bijzondere wijk voor en met doeners en dromers uit het Nieuwstraatkwartier, Almelo en de regio. Dat bindt sterke, ondernemende mensen aan de stad en biedt iedereen de kans om voor een redelijk bedrag een huis te bouwen. En dat middenin de stad! Het resultaat is een speels stadsbeeld waar de creativiteit en energie vanaf spat.

Het plan bouwt voort op aanwezige kwaliteiten in het gebied. De Almelose Aa wordt gekoesterd. Oude linten, zoals de Nieuwstraat en Rohofstraat, worden behouden en het erfgoed komt er mooier bij te staan. Ook de werkcultuur wordt niet vergeten. Cogas blijft in Achter de Molen en vernieuwt zijn terrein. Daarnaast is er ruimte voor andere werkfuncties en voorzieningen die aan de levendigheid en sociale samenhang bijdragen.

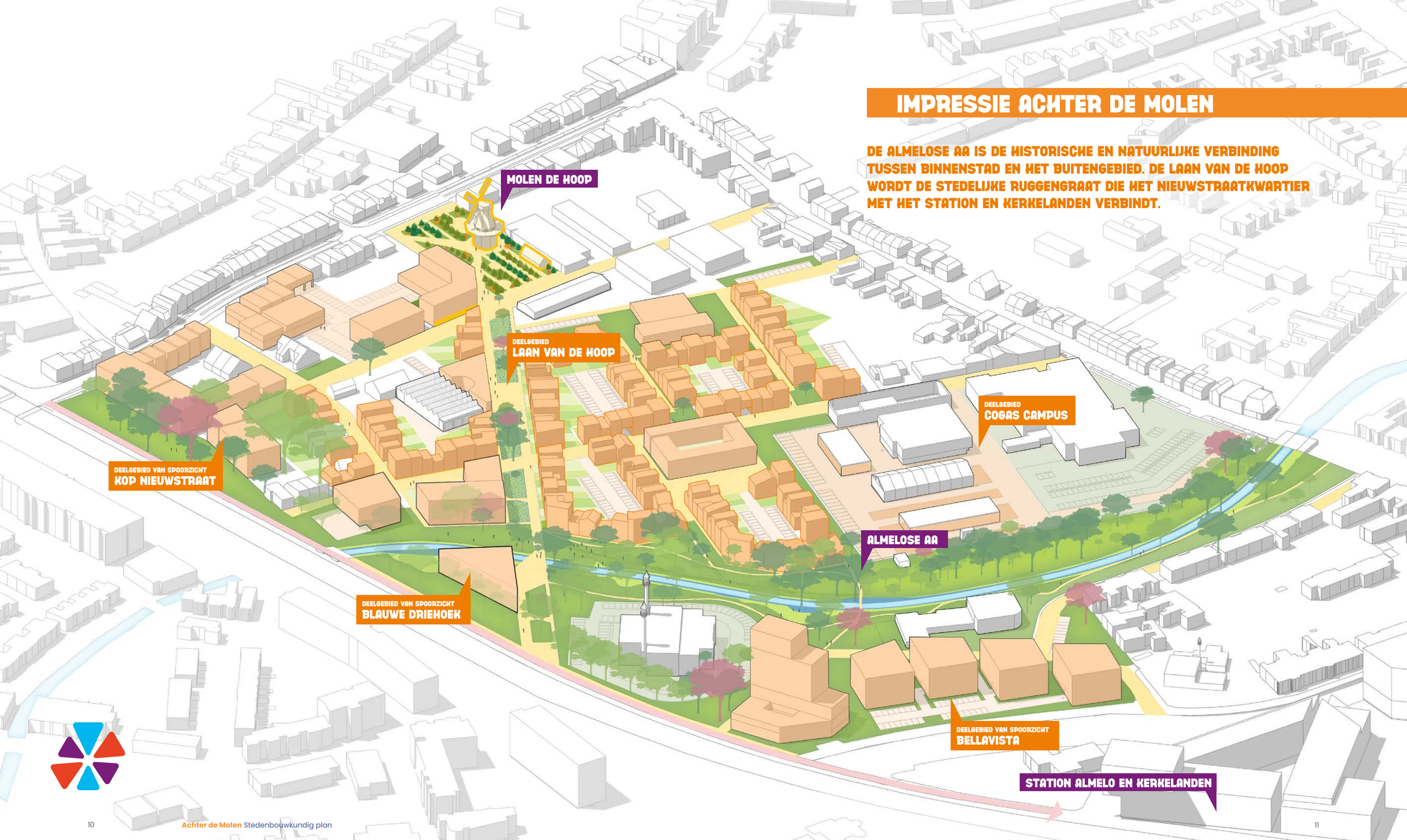
Het plan voorziet verder in een aantal ingrepen die de ruimtelijke samenhang verbeteren. De Laan van De Hoop springt het meest in het oog. Dat wordt een groene loop- en fietsverbinding die de gelijknamige molen aan de Nieuwstraat met het station en Kerkelanden verbindt.



Bouw je eigen huis in het midden van de stad

IMPRESSIE ACHTER DE MOLEN

DE ALMELOSE AA IS DE HISTORISCHE EN NATUURLIJKE VERBINDING TUSSEN BINNENSTAD EN HET BUITENGEBIED. DE LAAN VAN DE HOOP WORDT DE STEDELIJKE RUGGENGRAAT DIE HET NIEUWSTRAATKWARTIER MET HET STATION EN KERKELANDEN VERBINDT.



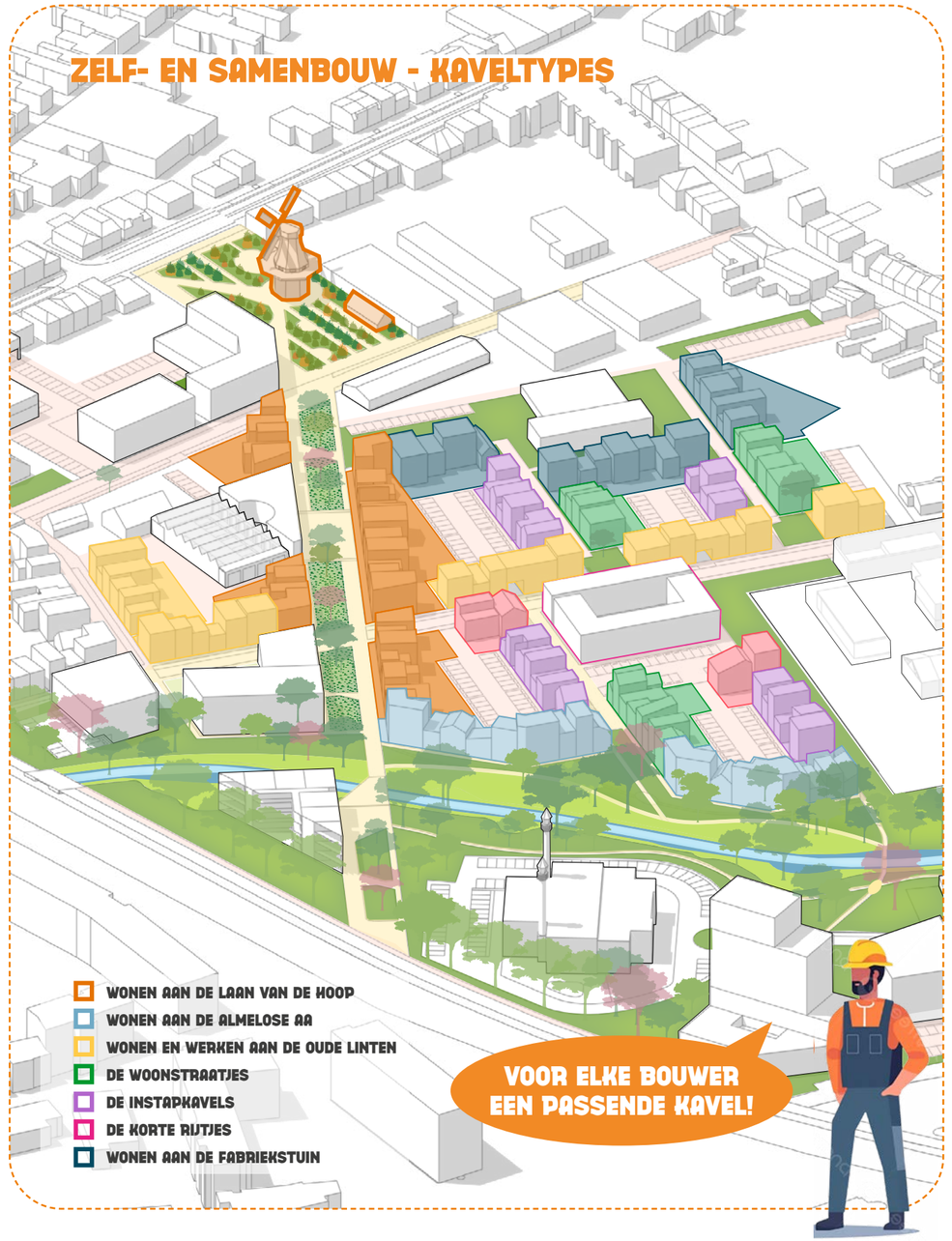
De Laan van De Hoop kruist de Almelose Aa ter hoogte van de nieuwe Yunus Emre moskee. Het riviertje ligt er nu nog wat verloren bij, maar wordt opgeschoond en opnieuw ingericht als landschappelijke drager van het gebied. Tevens is dat de opmaat voor Spoorzicht, de transformatie van de huidige rafelrand langs het spoor tot een aantrekkelijk visitekaartje van onze ondernemende stad.

Laan van De Hoop

De Laan van De Hoop is de ruggengraat van de nieuwe wijk. Hierlangs verrijzen zelfbouwwoningen die schouder aan schouder staan en met hun drie bouwlagen de werking van de molen niet hinderen. Het resultaat is een kleurrijke verzameling bouwstijlen die het eigenzinnige karakter van het Nieuwstraatkwartier weerspiegelt. Het groene, autovrije karakter van de openbare ruimte maakt de laan tot een echt verblijfsgebied. Het straatprofiel van 15 meter breed biedt ruimte voor wateropvang, spelen en ontmoeting. De inrichting speelt in op de verschillende sferen die je lopend of fietsend doorkruist. Je steekt eerst de nieuwe brug over, waar je een prachtig uitzicht over de Almelose Aa hebt. Dan passeer je de Masjid moskee, waar bewoners en moskeegangers in het zonnetje zitten. En tot slot arriveer je op het Molenplein, waar je de molen van alle kanten kunt bewonderen.

Impressie van de Laan van De Hoop met zicht op de Molen







Straatprofiel van de Laan van De Hoop

Het Molenplein is niet alleen het hoogtepunt van de Laan van De Hoop, maar ook de schakel met de Nieuwstraat. Het bouwblok tussen het Molenplein en de Knoopshöfte leent zich perfect voor een combinatie van commerciële en maatschappelijke voorzieningen met wonen erboven. De nieuwbouw past bij het kleinschalige en informele karakter van de Nieuwstraat en brengt de levendigheid van weleer weer terug.

De zelf- en samenbouw bevindt zich zowel aan de Laan van De Hoop, als aan de Almelose Aa en de Veldkampsweg. Woon je aan Almelose Aa, dan geniet je van het vrije uitzicht over het groen. De extra vierde bouwlaag maakt een spectaculaire 'roof top' mogelijk. Woon je aan de Veldkampsweg, dan kun je voor de deur parkeren. Deze kavels zijn dan ook geschikt voor ondernemers die hier, net als vroeger, boven hun zaak wonen.

Dwars op de Veldkampsweg komen intieme, groene woonstraatjes die van de Almelose Aa naar de tuin rond het bakstenen fabrieksgebouw van Veloretti lopen. Hier woon je gezellig met je buren. Parkeren doe je aan de achterzijde van woning, op het eigen erf van het bouwblok. Een bijzonder woongebouw aan de Veldkampsweg verwelkomt bewoners en bezoekers die hier de wijk binnenrijden. Het gebouw markeert tevens de verspringing in de woonstraatjes die daardoor nooit als 'te lang' of 'te saai' aanvoelen. Integendeel, de straatjes staan voor gezelligheid en een menselijke maat.

Ook aan de andere kant van de Laan van De Hoop liggen kansen. Met het bestuur van de Masjid moskee zijn verschillende opties voor de korte en lange termijn besproken. Deze opties hebben gemeen dat het parkeren op eigen erf wordt opgelost, zodat de druk op straat behapbaar blijft. Maar



Optie 1 Behoud huidige moskee
Het voormalige kantoorpand blijft in gebruik als moskee. De buitenruimte en spantenhal worden ingericht als parkeerterrein.



Optie 2 Behoud huidige moskee
Het kantoorpand blijft in gebruik als moskee. De spantenhal wordt een tweelaagse parkeergarage. Op het plein is ruimte voor een pareltje.



Optie 3. Nieuwe moskee
De moskee verhuist naar de Laan van De Hoop. Parkeren gebeurt in de spantenhal annex parkeergarage. Zo ontstaat er ruimte voor woningbouw.

waar de moskee in de ene optie in het voormalige kantoorpand gehuisvest blijft, wordt het in de andere optie onderdeel van een bouwblok met zelf- en samenbouw. De opties zullen in de vervolgfase verder worden uitgewerkt in overleg met het moskeebestuur en omwonenden.

Aan de Almelose Aa

De Almelose Aa is een natuurlijke verbinding tussen de binnenstad en de westelijke groene long. Het westelijke deel van het riviertje, tussen de Rohofstraat en stadsboerderij Beeklust, is nu al een aangenaam park voor planten, dieren en mensen. In het plan wordt de parkachtige inrichting van het Aa-park doorgetrokken tot in Achter de Molen. Het verbeteren van de waterkwaliteit en vergroten van de biodiversiteit staan voorop. De nieuwe paden en bruggetjes vormen een wandel- en hardlooprondje. Langs het water komen natuurlijke speelplekken waar kinderen lekker met water, oude boomstronken en modder kunnen spelen.

Het riviertje heeft tussen de Rohofstraat en het spoor meer ruimte nodig om te stromen en te ademen. Het plan voorziet in drie maatregelen:

Nieuwe contour moskee
De begrenzing van het buitenterrein rond de Yunus Emre moskee wordt aangepast. De nieuwe, vloeiende contour loopt vooruit op een statige entree aan de Bellavistastraat. Ook het benodigde parkeren op eigen terrein kan op deze manier efficiënt worden opgelost. Door de nieuwe begrenzing ontstaat er bovendien ruimte voor de aanleg van een natuurlijke oever met openbaar wandelpad aan de noordkant van de Almelose Aa.

Verplaatsen bouwrechten van vroeger
Tussen de Almelose Aa en de Bellavistastraat liggen nog enkele bouwrechten van vroeger. Het grootste bouwrecht, tussen de Nederlandse Gereformeerde



Doorsnede Almelose Aa

Bellavistastraat





Kerk en de nieuwe moskee, verhuist naar de hoek Bellavistastraat-Wierdensestraat. Daar komt, als onderdeel van de nieuwbouwontwikkeling Bellavista, een mooi woongebouw. De ruimte naast de kerk wordt park waarin een aantal bestaande bomen blijft staan.

Realisering Cogas Campus
Cogas wordt ingericht als een moderne bedrijfscampus voor de energietransitie. De hoofdontsluiting verschuift van de Veldkampsweg naar de Rohofstraat. Een deel van het huidige opslagterrein komt vrij voor zelf- en samenbouw aan de Almelose Aa. De zuidoever wordt een flinke slag breder en krijgt een ecologisch profiel. Een nieuw bruggetje type 'loopplank' legt de verbinding met deelgebied Bellavista aan de overkant.

Spoorzicht

De omgeving van de Nieuwe Sligtestraat leek tot voor kort een niemandsland. De Yunus Emre moskee heeft dat veranderd. Goed voorbeeld doet goed volgen. De moskee is de aftrap van Spoorzicht, een reeks nieuwbouwontwikkelingen die een levendige, veilige en aantrekkelijke verbinding tussen station en Achter de Molen creëert. De deelgebieden Bellavista, Blauwe Driehoek en Kop Nieuwstraat vormen zo niet alleen een nieuwe entree van de wijk, maar scheppen tevens een compleet nieuw beeld richting passerende fietsers, treinreizigers en automobilisten. Welkom in het Nieuwstraatkwartier!



Impressie van de Almelose Aa gezien vanaf de Nieuwe Sligtestraat



De Nieuwstraat gezien vanuit de Zuiderstraat

Kop Nieuwstraat

Spoorzicht is niet compleet zonder een visie op de Kop Nieuwstraat. Het belangrijkste ingrediënt van de visie is de herontwikkeling van bebouwing tussen Nieuwstraat, Knoopshöfte en Ambtstraat tot een uitnodigende entree van het Nieuwstraatkwartier. Het terugleggen van de huidige rooilijn kan daar onderdeel van zijn. Zo ontstaat er meer ruimte voor voetgangers en fietsers die naar het Molenplein gaan.

Het terugleggen van de rooilijn langs de Ambtstraat heeft een andere reden. De eventuele nieuwbouw moet vanwege de veiligheidszone langs het spoor afstand houden. De vrijkomende ruimte kan op verschillende manieren worden ingevuld. De keuze voor een groene inrichting heeft de voorkeur, want dat zou een kwaliteitssprong voor het woon- en leefklimaat in dit deel van de wijk betekenen.

Komt er nieuwbouw langs het spoor, dan vormt die een afschermende wand. Om die echt een onderdeel van Achter de Molen te maken, is het wenselijk om de gelijknamige straat tot aan het spoor door te trekken. Dat verbetert de 'doorbloeding' van het gebied. Bewoners die in de toekomst in een appartement aan de Ambtstraat wonen, horen er dan helemaal bij en wandelen zo de wijk in.

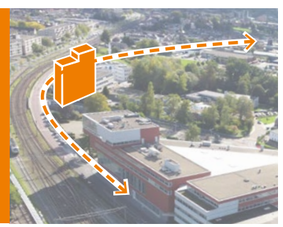
De visie Kop Nieuwstraat is een globale ontwikkelrichting die pas wordt uitgewerkt als er zicht is op een haalbaar plan.

 # 1
ACHTER DE MOLEN = ALMELO CENTRAAL





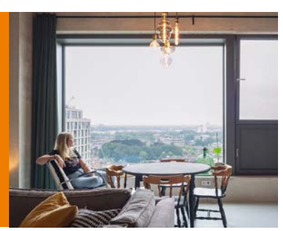
 # 2
De Bellavistatoren slaat een visuele brug tussen het station en Achter de Molen.



 # 3
De Bellavistatoren heeft een levendige plint langs de Laan van De Hoop.



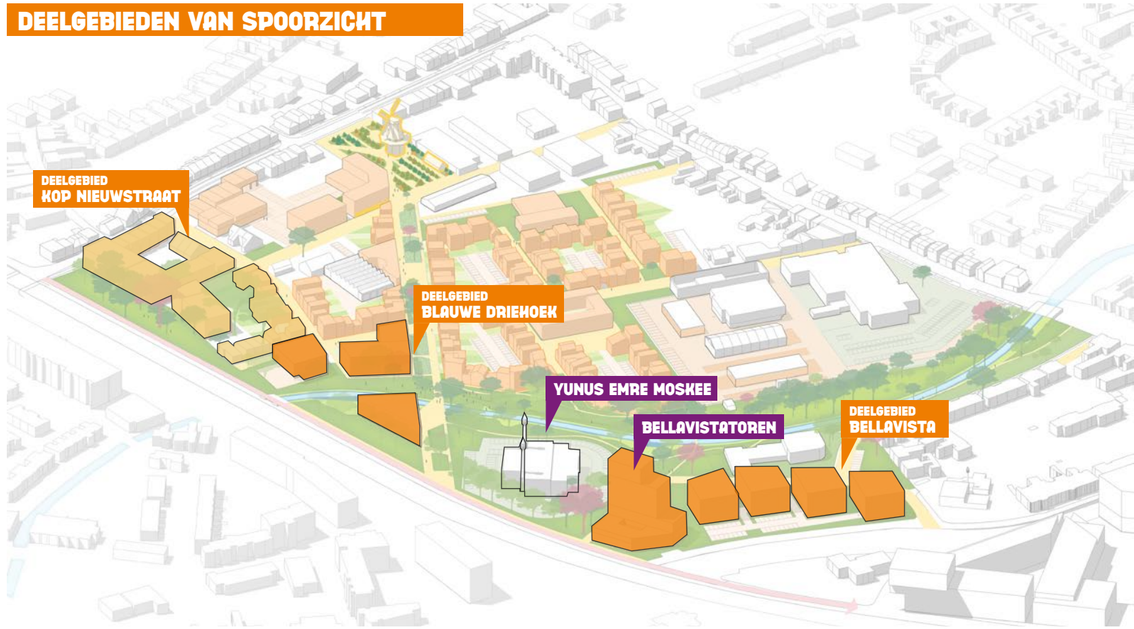
 # 4
De Bellavistatoren is wonen met uitzicht over de westelijke groene long.



 # 5
De Bellavistatoren draagt bij aan levendigheid en ontmoeting rond de moskee.



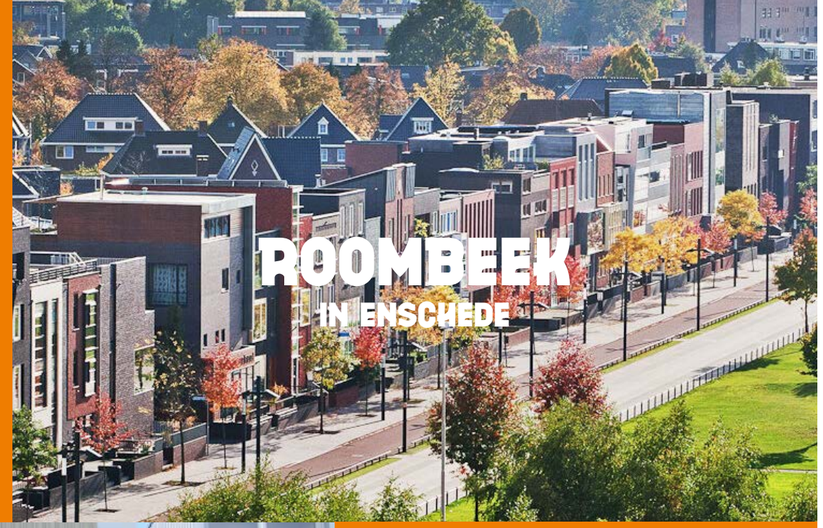
DEELGEBIEDEN VAN SPOORZICHT



Bellavista
Deelgebied Bellavista staat, zoals het woord het al zegt, voor een prachtig uitzicht over de Almelose Aa en de binnenstad. De Bellavistastraat wordt verlegd en loopt in de toekomst van de oude moskee (“Het Grootste Museum van Nederland”) naar de nieuwe moskee. De nieuwe appartementen langs deze mooie laan manifesteren zich als statige villa’s alsof ze bij de Wierdensestraat horen. De climax bevindt zich aan het spoor. Daar komt een toren van 35 meter die een visuele brug tussen het station en Achter de Molen slaat. De toren staat op een open, uitnodigende plint met levendige functies die bijdragen aan de sociale veiligheid van de Laan van De Hoop. De moskee opent zich idealiter ook aan deze kant, zodat wandelaars en fietsers hartelijk verwelkomd worden. Dat kan door simpelweg het hek te openen en/of het hek te decoreren en/of het hek met een kleinschalige functie als een speelobject en theehuis te verrijken.

Blauwe Driehoek
Deelgebied Blauwe Driehoek is een ensemble van woongebouwen aan beide zijden van de Almelose Aa. Het riviertje wordt hier, na de passage onder het spoor, verbreed tot een buffer voor droge dagen. Elk gebouw heeft een specifieke vorm die inspeelt op bijzondere elementen in de omgeving, zoals de prachtige eiken aan de Veldkampsweg. Het driehoekige gebouw ('strijkijzer') aan de Laan van De Hoop wordt ronduit uniek. Bewoners parkeren in een voorziening aan de Veldkampsweg en wandelen vanaf daar naar hun woning in het park. Hier past een bijzondere woonvorm, zoals jongeren met een duurzame leefstijl of juist ouderen die het fijn vinden om dichtbij de voorzieningen en de moskee te wonen.

De gemeente Enschede besloot na de vuurwerkramp om de wederopbouw van Roombeek samen met bewoners op te pakken. Het opdrachtgeverschap lag bij hen, wat bij de Twentse zelfbouwtraditie aansluit. Het resultaat is een wijk met wonen, werken en voorzieningen. Er zijn 500 zelfbouwkavels, ongeveer eenderde van het totale woningaantal. Er is ook samenbouw. Bewoners waren in het Roombeekhofje samen opdrachtgever. Dat heet collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).



ROOMBEEK
IN ENSCHEDE



HAVENKWARTIER
IN DEVENTER

©Hollands Huis

De gemeente Deventer bood in het Havenkwartier ruimte aan vrije, creatieve geesten om hen zo aan de stad te binden. Wat eerst begon als tijdelijk gebruik ('placemaking'), groeide uit tot organische gebiedsontwikkeling volgens het Vlaamse Model. Dat betekent vooral: wonen, kunst maken en ondernemen in een dynamisch gebied met een rauw randje dat steeds verandert. Intussen functioneerde de Deventer binnenhaven gewoon door, want wonen en werken gaan hier, dankzij heldere afspraken, prima samen.

Hof van Zutphen is een woon- en leefgemeenschap met 50 woningen en een gemeenschappelijke ruimte op 'rollator afstand' van het station. Hier woon je samen met anderen en help je elkaar om zolang mogelijk zelfstandig thuis te wonen. Bewoners waren samen opdrachtgever voor het project. Het laat zien dat deze manier van ontwikkelen niet alleen interessant voor hipsters is, maar ook voor ouderen die meer zeggenschap over wonen en zorg willen.



HOF VAN ZUTPHEN
IN ZUTPHEN

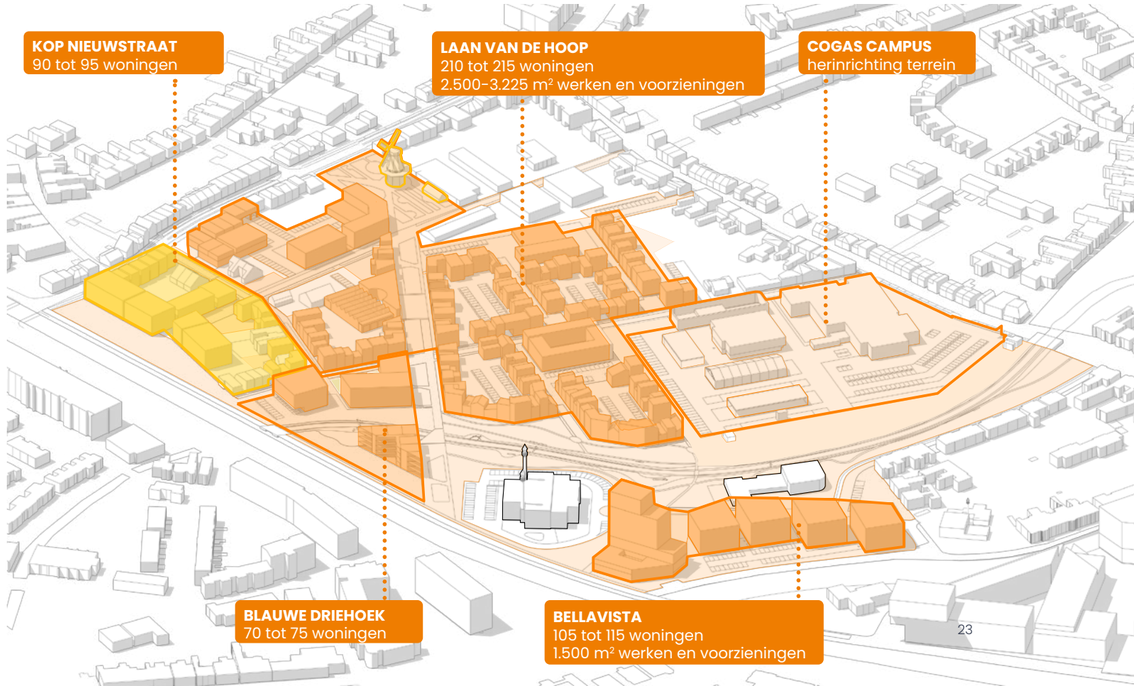
3. ASPECTEN VAN HET PLAN

Programma

De bandbreedte van het nieuwbouw- en transformatieprogramma is 55.000 tot 58.500 m² bruto vloeroppervlakte (BVO). In het plan worden 475 tot 500 woningen toegevoegd. Dat komt overeen met de doelstelling uit de Ontwikkelvisie, zelfs als de Kop Nieuwstraat niet wordt meegerekend. De ontwikkeling van dat deelgebied is namelijk een idee voor op termijn.

Minimaal 30% van het woningbouwprogramma is sociale huur. Het aantal woningen in de middenhuur / betaalbare koop en vrije sector houden elkaar in evenwicht. Dat wijkt iets af van de Ontwikkelvisie, maar is nodig om een haalbaar plan met voldoende sociale huur te kunnen realiseren. Sociale huurwoningen worden evenwichtig over het gebied verdeeld. De prijs van de middenhuur en betaalbare koop is gedifferentieerd met woningen net boven het geldende minimum tot woningen binnen het geldende maximum.

	aantal woningen	gemiddeld BVO per woning	BVO
sociale huur	145-150	82 m²	11.890-12.300 m²
middenhuur betaalbare koop	165-175	97 m²	16.010-16.975 m²
vrije sector	165-175	140 m²	23.100-24.500 m²
woningaantal	475-500		51.000-53.775 m²
werken en voorzieningen			4.000-4.725 m²
totaal BVO			55.000-58.500 m²



De zelf- en samenbouw rond de Laan van De Hoop vormt het kloppende hart. De meeste woningen in dit deelgebied zijn vrije kavels waar schouder aan schouder wordt gebouwd. Het plan telt 135 tot 145 zelfbouwkavels, ongeveer eenderde van het totale woningaantal. Hier voel je de energie en creativiteit van de Zelfbouwer, Alleskunner, Ondernemer en Samenbouwer die ieder op eigen wijze hun Almelose droom vormgeven.



DE ALLESKUNNER...
ontwerpt en bouwt z'n droomhuis met vrienden en familie.



DE ZELFBOUWER...
zit vol ideeën die met de hulp van een architect en aannemer worden uitgewerkt.

DE ONDERNEMER...
combineert een stevige werkfunctie met wonen op dezelfde kavel.

DE SAMENBOUWER...
bedenkt en realiseert de ideale woonplek met een groep gelijkgestemden.

Dankzij de variatie in ligging, grootte en kenmerken is er voor elke bouwer een passende kavel.

locatie van de kavel
Keuze tussen een kavel aan de Laan van De Hoop, de Almelose Aa, de Veldkampsweg of in één van de woonstraatjes.

segment van de kavel
Keuze tussen een vrije sector kavel of een compacte kavel in het betaalbare segment.

kenmerken van de kavel
Keuze tussen een kavel met/zonder voortuin, een uitstekende erker of de mogelijkheid van een extra verdieping.

Het plan voorziet verder in collectieve woonvormen op bijzondere locaties. Daar krijgen Almeloërs de kans om hun woning en woonomgeving samen vorm te geven met een focus op thema's die zij belangrijk vinden. Denk bijvoorbeeld aan 'Samen ouder worden', 'Het gezin in de stad' en 'Duurzaam bouwen en leven'. Zo'n gezamenlijke aanpak kan op verschillende manieren:

Participatieve sociale woningbouw
Een groep bewoners ontwikkelt en beheert een woongebouw, maar het eigendom rust bij de woningcorporatie.



Type woningbouwproductie

Wooncoöperatie
Een groep bewoners ontwikkelt en beheert een woongebouw. Na oplevering blijven zij samen eigenaar van het complex.

Collectief particulier opdrachtgeverschap
Een groep bewoners ontwikkelt een woongebouw. Na oplevering wordt elke bewoner 'gewoon' eigenaar van z'n woning.



DE GEMAKSMENS...
kiest voor een kant-en-klare woning in een unieke buurt.

Maar niet iedereen wil zelf aan de slag. Voor deze 'Gemaksmens' komt er een groene en/of sociale plus. Circulair en biobased bouwen is een voorbeeld van zo'n groene plus. Een woongebouw met gezamenlijke faciliteiten zoals een hobbyruimte en gastenkamer heeft een sociale plus.

Werken en voorzieningen
In Achter de Molen wordt gewoond en gewerkt. Een aantal bedrijven en instellingen dat hier nu gevestigd is, wil hier graag blijven.

Cogas Campus
Cogas is koploper in de energietransitie. Het bedrijf onderzoekt samen met de gemeente of een deel van de opslag elders kan worden ondergebracht. Het huidige terrein wordt in dat geval verkleind en ingericht als campus. De vrijkomende ruimte komt beschikbaar voor woningbouw.

Supermarkt Kral
Kral hoort bij de buurt. Het familiebedrijf wil de supermarkt naar de hoek Nieuwstraat-Knoopshöfte verplaatsen. De supermarkt groeit dan van zo'n 450 naar ca. 900 m² BVO. Het huidige pand verderop in de straat verliest zijn functie als supermarkt.

Party Fours
Dit glutenvrije cateringbedrijf naast de molen wordt ingepast.

Yunus Emre moskee
De nieuwe moskee staat te schitteren. Het plan voorziet in een mooie landschappelijke afbakening van het terrein.

Heinhuis auto's
De huidige functie blijft op zijn locatie aan de Ambtstraat. Op lange termijn ligt hier de sleutel voor de herontwikkeling van de Kop Nieuwstraat.

Masjid moskee
In het plan zijn verschillende opties mogelijk. Die hebben gemeen dat het parkeren van de moskee op eigen erf wordt opgelost.

Een aantal bedrijven en instellingen geeft de voorkeur aan verhuizen. Zorgaccent heeft zijn locatie



Werken en voorzieningen

aan de gemeente verkocht. Bouwmensen onderzoekt de mogelijkheden voor een nieuw onderwijspand elders in de stad. Andere ondernemers overwegen eveneens een verhuizing of beëindiging van hun actviteiten. Het werken hoort echter bij het DNA van Achter de Molen. Tegenover het verlies aan werkfuncties staat daarom een nieuw werk- en voorzieningenprogramma van 4.000 tot 4.725 m^2 BVO. De vrije kavels voor ondernemers aan de Veldkampsweg en de uitbreiding van de supermarkt aan de Nieuwstraat zijn daar een voorbeeld van. Onderzoeksbureau Sweco ziet daarnaast kansen voor een creatief bedrijfsverzamelgebouw, bijvoorbeeld in het voormalige fabrieksgebouw van Veloretti. Deze bedrijven mogen geen hinder voor de woonomgeving veroorzaken, noch veel verkeer of vrachtverkeer aantrekken.

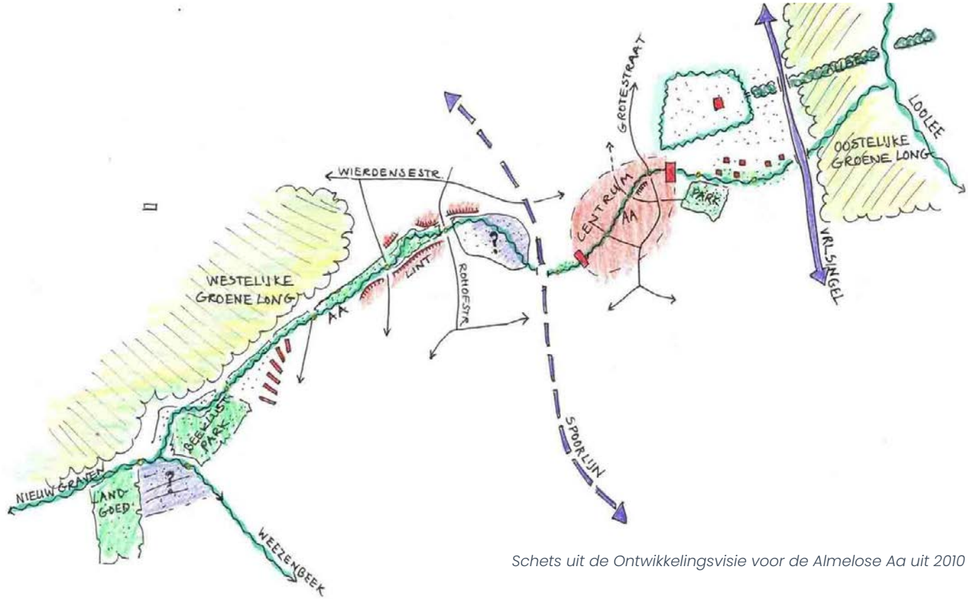
Ook is er behoefte aan maatschappelijke voorzieningen. Onder de Bellavistatoren, in het Molenblok en op andere plekken aan de Laan van de Hoop is ruimte voor bijvoorbeeld een gezondheidscentrum en kleinschalige sportvoorziening. Buiten de veiligheidszone rond het spoor, bijvoorbeeld rond het Molenplein, is ook een kinderopvang denkbaar. Voor horeca geldt 'nee, tenzij'. Langs de Nieuwstraat is er voldoende horeca te vinden. Een nieuw horecaconcept is daarom alleen mogelijk als het een kwaliteitsimpuls voor de wijk betekent en in de behoefte van de huidige én nieuwe bewoners voorziet.

Duurzaamheid

Achter de Molen wordt een duurzame en gezonde stadswijk waar het hele Nieuwstraatkwartier profijt van heeft. De inzet richt zich op de thema's Groen en klimaatbestendig, Energieneutraal en Circulair en biobased bouwen.

Groen en klimaatbestendig

Het plangebied heeft op dit moment twee gezichten. Aan de ene kant is het een verouderd bedrijfsterrein met bijna alleen maar verharding. Aan de andere kant is er de Almelose Aa. In het huidige bestemmingsplan mag een deel van dat groen bebouwd worden. En dat, terwijl er nu al te weinig groen is om het regenwater te bergen. Het gebied rond de Nieuwstraat is het grootste knelpunt. Daar is in de huidige situatie onvoldoende ruimte voor waterberging. Het water afvoeren naar de Almelose Aa is ook lastig, want dat kan alleen via de Knoopshöfte die daar te smal voor is. Intense regenval als gevolg van klimaatverandering maakt deze situatie urgent.



Schets uit de Ontwikkelingsvisie voor de Almelose Aa uit 2010

Versterking groenstructuur

In het plan wordt uitgegaan van een groene en openbare noord- en zuidoever langs de Almelose Aa. De 'oude' bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan vervallen; eigenaren krijgen een alternatieve locatie buiten de hoofdgroenstructuur aangeboden. De herinrichting van het Cogas-terrein wordt aangegrepen om de oever te verbreden en natuurlijk in te richten. De contour van het buitenterrein rond de Yunus Emre moskee verandert, zodat er ruimte voor een groene oever met wandelpad ontstaat.









Huismus, grootoorvleermuis, ijsvogel en steenmarter.







Eekhoorn, egel en gierzwaluw.







Weidebeekjuffer, kleine watersalamander en de bastaardkikker.

Het plan voldoet aan de Ontwikkelvisie: minimaal 10.000 m^2 openbaar groen erbij. Het extra groen komt niet alleen ten goede aan de Almelose Aa, maar vormt ook een groen netwerk in het toekomstige woongebied. De Laan van De Hoop wordt de landschappelijke ruggengraat van dat netwerk. De woonstraatjes worden eveneens autovrij en groen ingericht.

	huidige situatie	nieuwe situatie
plangebied	153.000 m^2	153.000 m^2
openbaar		
water	3.000 m^2 (2%)	6.000 m^2 (4%)
groen	23.000 m^2 (15%)	35.000 m^2 (23%)
verharding	24.000 m^2 (16%)	24.000 m^2 (16%)
privé		
bebouwing	103.000 m^2 (67%)	88.000 m^2 (57%)
inclusief eigen erf, tuin en/of parkeerhof		

Biodiversiteit en natuurwaarden
Onderzoeksbureau Sweco heeft de bestaande natuurwaarden in kaart gebracht. De belangrijkste conclusies zijn:

Er zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen.

Er zijn geen nesten van beschermde broedvogelsoorten aangetroffen. Wel zijn er foeragerende huismussen en broedende zwarte kraaien en houtduiven gezien. Daarnaast is er, buiten het kader van het onderzoek, een ijsvogel waargenomen.

Er zijn sporen van de steenmarter gevonden.

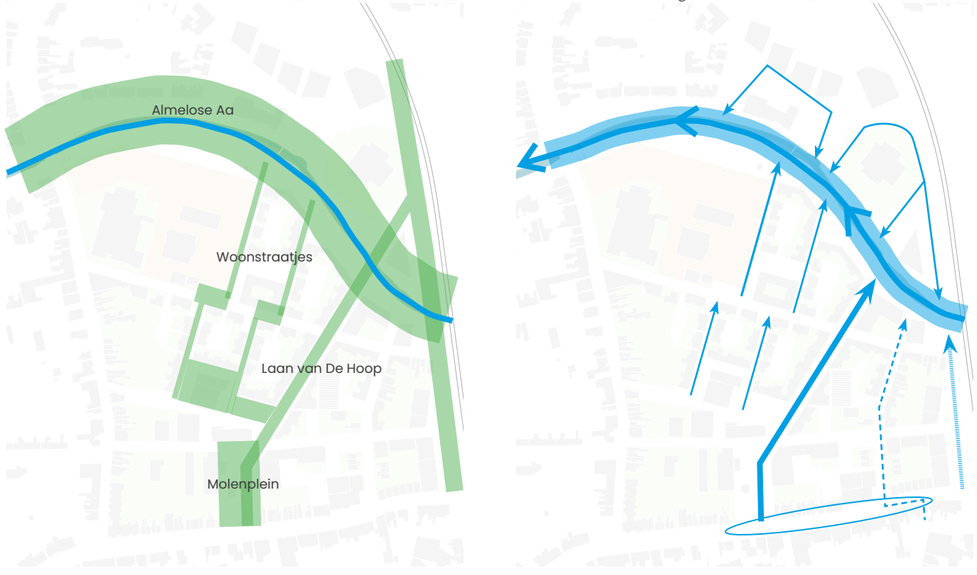
Er bevinden zich waarschijnlijk verblijfplaatsen van verschillende beschermde vleermuissoorten in het gebied.

Er zijn geen beschermde reptielen, amfibieën en vissen aangetroffen.

Er zijn geen beschermde libellen en vlinders aangetroffen.

De versterking van de groenstructuur draagt bij aan meer biodiversiteit. Het extra groen maakt het gebied tot een habitat voor beschermde soorten uit de omgeving, zoals eekhoorn, bunzing, wezel, hermelijn en egel. In de nieuwbouw komen natuurinclusieve voorzieningen. Het inbouwen van nestkasten is goed voor huismus en gierzwaluw. Vleermuiskasten vormen alternatieve huisvesting voor dwergvleermuis, rosse vleermuis en grootoorvleermuis. En op de groene daken groeien bijzondere planten die insecten en vogels aantrekken. In het vervolg van het proces worden daarover afspraken met zelfbouwers en marktpartijen gemaakt.

Groenstructuurkaart



Hemelwaterverwerking





Voorbeeld van smalle infiltratiestroken in de woonstraatjes

De inrichting van de Almelose Aa wordt afgestemd op de leefomgeving van de weidebeekjuffer. Dat is een opvallende blauwe libelle die Almelo symbolisch heeft geadopteerd als gidssoort om de natuur een gezicht te geven. Want waar er schoon water stroomt, is de kans groot dat je een weidebeekjuffer tegenkomt. En als de weidebeekjuffer zich thuis voelt, volgen andere soorten vanzelf. Denk bijvoorbeeld aan amfibieën zoals kleine watersalamander, gewone pad, bastaardkikker en bruine kikker. Zo ontstaat een kettingreactie van ecologisch herstel.

Watersysteem
Het extra groen helpt ook om wateroverlast te voorkomen. Er wordt rekening gehouden met hemelwater, oppervlaktewater, grondwater en afvalwater.

Afkoppelen
Nieuwe ontwikkelingen worden afgekoppeld van het gemengde rioolstelsel.

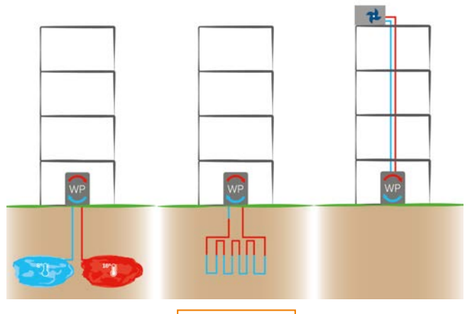
Hemelwaterverwerking
- Nieuwbouw houdt de neerslag zo lang mogelijk vast en voert die vertraagd af.
- In de Laan van De Hoop worden ondiepe wadi's met beplanting aangelegd.
- In de woonstraatjes komen smalle infiltratiestroken langs de woningen.
- Op grote groene plekken, zoals rond de Almelose Aa, wordt geïnfiltreerd.
- De bergings- en afvoercapaciteit in het hemelwatersysteem wordt vergroot.

Waar mogelijk, wordt hemelwater via goten en over straat afgevoerd. Het overtollige hemelwater van de Nieuwstraat wordt over de Laan van De Hoop naar de Almelose Aa afgevoerd. Dat verlicht de druk op de Knoopshöfte. De woonstraatjes voeren het lokale hemelwater eveneens naar de Almelose Aa af. Het riviertje is een A-watergang met een beschermingszone. Aandachtspunt is de overstortleiding bij de Knoopshöfte. De gemeente en waterschap gaan onderzoeken op welke manier ook hier een goede waterkwaliteit kan worden gegarandeerd.

Klimaatadaptatie
De ruim 10.000 m² extra openbaar groen draagt niet alleen bij aan het voorkomen van wateroverlast, maar ook aan de reductie van hittestress als gevolg van klimaatverandering.

Energieneutraal
Het plan zet in op energieambitie Energieneutraal op gebiedsniveau (BENG-100%). Het energieconcept is geïnspireerd op de aanpak in Westerdok. Dat gaat uit van goede isolatie en het gebruik van duurzame energie.

Duurzame warmte- en koude voorziening
De combinatie van individuele en collectieve bodemlussen is, vanwege de bodem, het meest verstandig. Zo'n duurzame warmte- en koude voorziening sluit goed aan bij de fasering, omvang en variatie van de bouwblokken en heeft financieel-technische voordelen ten opzichte van een grootschalige gebieds-WKO. Zelfbouwers kiezen voor een kleinschalige oplossing met individuele bodemlussen. Voor grotere projecten ligt een oplossing met collectieve bodemlussen voor de hand. De toepassing van luchtwarmtepompen zou in theorie ook mogelijk zijn, maar dat levert vaak overlast voor de omgeving op. Deze optie is daarom ongewenst.



WKO-doublet | **Bodemlussen** | Luchtwarmtepomp

Zonnepanelen
De energieambitie Energieneutraal is haalbaar op gebiedsniveau, mits minimaal de helft van het totale dakoppervlak voor PV wordt benut. Het grote dakoppervlak met dito opbrengst van de laagbouw draagt zo bij aan het kleine dakoppervlak met dito opbrengst van de gestapelde gebouwen. Zonnepanelen mogen ook in de gevel worden opgenomen. Dat moet dan wel op een esthetisch verantwoorde wijze gebeuren.

Smart grid
Het elektriciteitsnet dient zoveel mogelijk te worden ontlast. Een slim energiemanagementsysteem achter de meter is een mogelijke oplossing. Zo'n systeem stuurt de warmtepomp, zonnepanelen en laadvoorzieningen aan om netcongestie te voorkomen. Deze aanpak sorteert voor op de nieuwe provinciale instructieregel Energiesysteem die thans in voorbereiding is. Die vraagt om een toelichting bij het Omgevingsplan inzake de eventuele effecten van nieuwbouw op de balans van het energiesysteem.

De energietransitie heeft ook impact op de inrichting van de openbare ruimte. Er moet rekening worden gehouden met de plaatsing van een 4X4 trafo plus tien verdeelkasten.

Circulair en biobased bouwen
De R-ladder uit het Nationaal Programma Circulaire Economie geeft richting. Sloopafval krijgt een tweede leven. Nieuwbouw wordt zoveel als mogelijk circulair uitgevoerd. De Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) geeft aan wat de milieubelasting in de sloop-, bouw- en onderhoudsfase is. De grenswaarde is 0,8 per m² bruto vloeroppervlak voor een nieuwbouwwoning en 1,0 per m² bruto vloeroppervlak voor een kantoor of soortgelijk gebouw groter dan 100 m².

Het Rijk heeft een herziening van de MPG aangekondigd met als doel om het gebruik van hernieuwbare, biologische, afbreekbare en/of herbruikbare materialen te stimuleren. De gemeente zet nu al stappen en heeft de intentieovereenkomst


Voorbeelden van biobased materialen

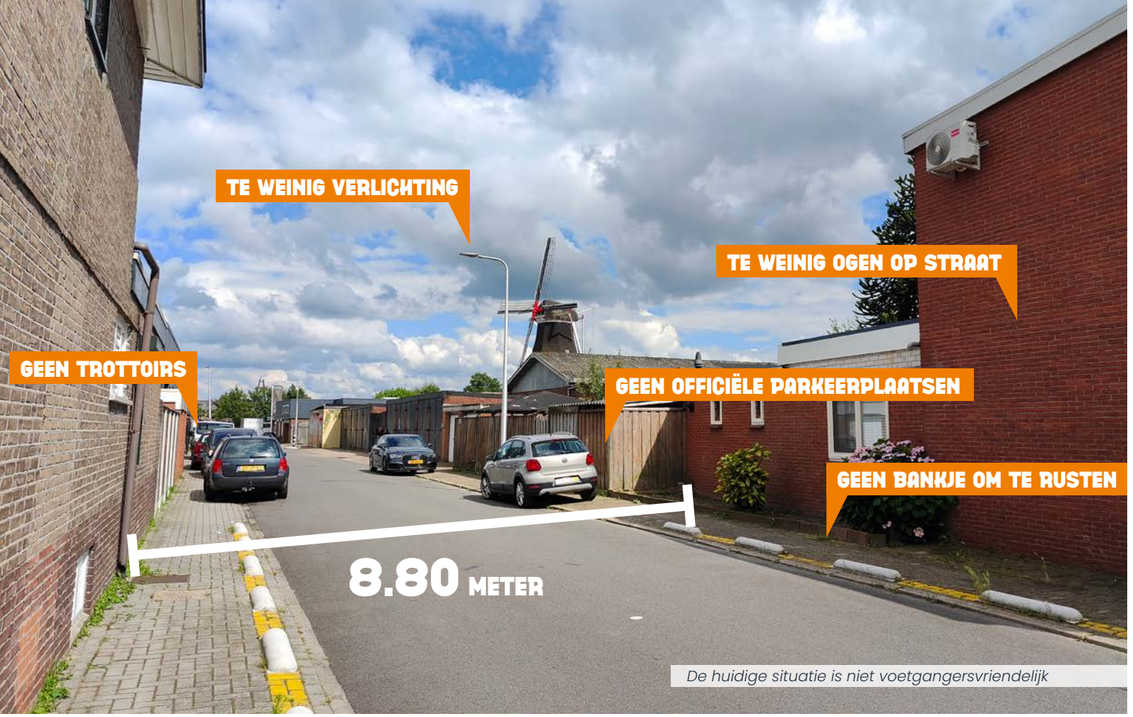
Biobased (ver)bouwen in Twente ondertekend. Het streven is een verdubbeling van het aandeel biobased materialen (MPG 0,6 of lager). De gemeente doet onderzoek naar het gebruik van Twentse, biobased materialen in de openbare ruimte. Het is tevens prioriteit bij de uitgifte van eigen gronden van de gemeente. In de kavelpaspoorten voor zelfbouwers en ontwikkeltenders voor professionele partijen wordt gevraagd om de toepassing van hout, grasvezel, hennep, bamboe, stro, wol en andere natuurlijke materialen te onderzoeken en waar mogelijk toe te passen.

Bereikbaarheid

Achter de Molen is één van de ontwikkelgebieden van Almelo Centraal. Deze nieuwe wijk wordt de schakel tussen het intercitystation, de binnenstad en het Nieuwstraatkwartier. En volg je de Almelose Aa, dan ben je zo in de westelijke groene long van de stad. Het is een geweldige woon- en werkplek voor mensen die zich graag te voet, met de fiets en het openbaar vervoer verplaatsen. De auto is te gast en het parkeren wordt goed opgelost. Dat is een voorwaarde voor fijn wonen met voldoende ruimte voor groen, spelen en ontmoeting.

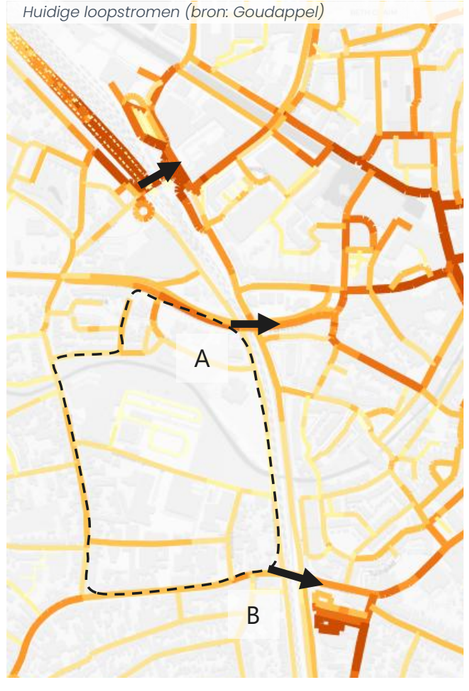
Onderzoeksbureau Goudappel heeft het Mobiliteitsprogramma van Eisen Achter de Molen opgesteld. De prioritering van het STOMP-principe is leidend: Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a service en Privé auto.

Stappen
De huidige situatie is allesbehalve voetgangersvriendelijk. Er zijn weinig verbindingen over de Almelose Aa. Langs bestaande straten ontbreekt soms de stoep. En door het gebrek aan ogen op straat, voelen sommige plekken 's avonds unheimisch aan. De Laan van De Hoop brengt daar verandering in. Dit is een nieuwe, sociaal veilige loop- en fietsverbinding tussen het station en het



De huidige situatie is niet voetgangersvriendelijk

Huidige loopstromen (bron: Goudappel)



toekomstige Molenplein aan de Nieuwstraat. De Laan van De Hoop wordt ontworpen met inclusiviteit in gedachten. Kinderen, ouderen en mensen met een beperking kunnen zich er vrij en veilig bewegen. Er komt goede verlichting en comfortabel straatmeubilair. De begane grond ('plint') van de gebouwen krijgt een open, uitnodigend karakter met levendige voorzieningen op de belangrijkste plekken.

De Laan van De Hoop kruist de Almelose Aa via een nieuwe brug. De oevers van het riviertje worden verbreed, zodat er ruimte voor een doorlopende wandelroute richting stadsboerderij Beeklust in het buitengebied ontstaat. Bij de kerk komt een extra bruggetje, zodat je verschillende rondjes kunt lopen en joggen. Deze microbrug is onderdeel van het micronetwerk van bestaande en nieuwe woonstraten. De bestaande Veldkampsweg, Achter de Molen en Knoopshöfte blijven toegankelijk voor de auto. Ze worden echter wel voetgangersvriendelijk ingericht. De nieuwe straatjes daar dwars op worden autovrij. Dat biedt de mogelijkheid om hier echte woonstraatjes van te maken, waar de straat fungeert als het verlengstuk van je eigen woning.

Trappen
Achter de Molen ligt op drie minuten fietsen van het station en op vier minuten fietsen van de binnenstad. De doorgaande fietsroutes lopen langs de randen van Achter de Molen. De Ambtstraat, Nieuwe Sligtestraat en Wierdensestraat zijn onderdeel van de F35. De Nieuwstraat en Rohofstraat zijn belangrijke fietsverbindingen naar omliggende buurten. In het gebied wordt een fijnmazig netwerk aangelegd met de Laan van De Hoop als ruggengraat. Die wordt niet op snelheid ontworpen, maar op inclusiviteit en sociale interactie tussen bewoners en passanten. Het netwerk bestaat verder uit de Veldkampsweg, Achter de Molen en Knoopshöfte die als veilige 30km/u straten worden ingericht. Bewoners fietsen zo gemakkelijk naar hun eigen tuin, berging of inpandige fietsenstalling. Bezoekers kunnen hun fiets in de openbare ruimte kwijt.

Het autoverkeer rijdt nu nog over de F35 via de lus Bellavistastraat, Nieuwe Sligtestraat en Wierdensestraat. Door een knip in de Bellavistastraat wordt de F35 ontlast. Dat gaat samen met een aanpassing van de kruising Wierdensestraat-Bellavistastraat, zodat het inkomende en uitgaande autoverkeer links en rechts kan.

Deelgebied Kop Nieuwstraat is een globale ontwikkelrichting voor op lange termijn. Een van de ideeën is om meer ruimte rond de dubbele kruising Nieuwstraat-F35 en Nieuwstraat-Burgemeester Raveslootsingel te creëren. Een dergelijke ingreep maakt het mogelijk om de situatie voor voetgangers en fietsers overzichtelijker en veiliger te maken. Het doortrekken van de straat 'Achter de Molen' naar de F35 is een ander idee. Ook die ingreep zou de doorbloeding van het gebied verbeteren.

Wandelnetwerk



Fietsnetwerk



Openbaar vervoer
Achter de Molen is een echte OV-locatie. Het gebied ligt dichtbij het trein- en busstation met een uitgebreide regionale en nationale dienstregeling. Daarnaast liggen er twee bushaltes (halte Bellavistastraat en halte De Wingerd) op enkele minuten lopen van het gebied.

Mobility as a service
Voor de één is deelmobiliteit een oplossing tegen vervoersarmoede. Voor de ander is het een alternatief voor de tweede auto. Daarom wordt er een aantal parkeerplaatsen voor deelauto's gereserveerd.

Privé auto
Achter de Molen is nu nog een bedrijventerrein. De voorgenomen transformatie betekent dat een aantal bedrijven en instellingen vertrekt. Dat leidt tot minder autoverkeer. Daar staat de nieuwbouw van woningen en voorzieningen tegenover. Per saldo wordt het drukker op straat. Dit extra verkeer wordt over bestaande straten verdeeld. Het grootste deel rijdt vanaf de Wierdensestraat de Rohofstraat of Bellavistastraat in. De ontsluiting van de Cogas Campus wordt naar de Rohofstraat verplaatst; het vrachtverkeer hoeft de krappe bocht naar de Veldkampsweg dan niet meer te maken. De aanpassing van de kruising Wierdensestraat-Bellavistastraat voorkomt dat verkeer door de buurt gaat zwerven.

De toename van autoverkeer in de Rohofstraat en Nieuwstraat is beperkt. De verkeersintensiteit in de nieuwe situatie past bij dit type buurtontsluitingsweg. De kruising Nieuwstraat-Burgemeester Raveslootsingel voelt weliswaar krap aan, maar is en blijft regelbaar. De eventuele ontwikkeling van de Kop Nieuwstraat kan aanleiding zijn om de verkeerssituatie op de kruising en in de Nieuwstraat te herzien. Een dergelijk onderzoek valt echter buiten de scope van dit plan.

Autoverkeer en parkeren



De Veldkampsweg, Achter de Molen en Knoopshöfte krijgen een veilige 30km/u inrichting met een fatsoenlijke stoep, voldoende groen en aan minimaal één kant een parkeerstrook voor bewoners met een handicap, bezoekers, deelauto's, pakketbezorgers ed. Het huidige straatprofiel is op sommige plekken te smal. De gemeente stelt daar aan ontwikkelende partijen de eis om grond voor de noodzakelijke verbreding in te brengen.

Alle straten worden toegankelijk ingericht voor nood- en hulpdiensten en in het geval van calamiteiten mag de F35 worden gebruikt.

Parkeren
De parkeernorm past bij een OV-locatie en is in de Ontwikkelvisie vastgesteld.

sociale huur
0,4 pp per woning +0,3 pp voor bezoekers

middenhuur / betaalbare koop
0,7 tot 1,0 pp per woning +0,3 pp voor bezoekers



Doorsnede herinrichting bestaande straten

9.9 tot 10.5 meter

vrije sector
1,0 pp per woning +0,3 pp voor bezoekers

Voor nieuwe werkfuncties en voorzieningen wordt de parkeernorm uit de binnenstad gevolgd.

Huidige bewoners blijven op eigen erf en/of op straat parkeren. Het parkeren van nieuwe grondgebonden woningen wordt in gezamenlijke parkeerhofjes opgelost. De appartementen in de deelgebieden Bellavista en Blauwe Driehoek krijgen deels gebouwde parkeervoorzieningen. De ontsluiting van de Blauwe Driehoek mag de Laan van De Hoop en F35 niet belasten. Die parkeervoorziening komt daarom aan de zuidkant van de Almelose Aa en wordt vanaf de Veldkampsweg ontsloten. Op straat, in de hofjes en in de garages worden voldoende laadpunten geïnstalleerd.

Van verkeersaantrekkende bedrijven en voorzieningen wordt verwacht dat zij het gebruik van fiets, bus, trein en deelvervoer aanmoedigen.

Parkeren gebeurt op eigen terrein. Op de Cogas Campus wordt voldoende parkeergelegenheid voor medewerkers en bezoekers gerealiseerd. Supermarkt Kral beschikt na de verhuizing over een eigen parkeerterrein conform de norm die daarvoor geldt. De beide moskeeën hebben hun piek op hetzelfde moment. De Yunus Emre moskee lost dat grotendeels op eigen terrein op. Van de Masjid moskee wordt eenzelfde inspanning verwacht. De gemeente juicht onderlinge afspraken over medegebruik toe. Kerkgangers parkeren dan op zondag bij de moskee. En moskeebezoekers kunnen op feestdagen wellicht bij het ROC of de Cogas Campus terecht. Beschikbare parkeergelegenheid wordt zo efficiënt benut.

De omgeving van de Bellavistastraat is nu nog blauwe zone. Deze vorm van parkeerregulering is ooit bedacht voor winkelgebieden waar bezoekers ‘even’ moeten zijn. Achter de Molen wordt echter een gemengd stedelijk gebied met de nadruk op wonen. De keuze voor betaald parkeren is in dat



Bewoners zouden een zonnedakinitiatief kunnen nemen

geval beter passend. De keuze voor de wijze van parkeerregulering zal in het kader van het nieuw op te stellen Omgevingsplan voor het gebied worden gemaakt.

Openbare ruimte

De Almelose Aa en de Laan van De Hoop vormen de hoofdstructuur. Straatjes en pleinen maken het netwerk compleet. De vormgeving daarvan draait om levende geschiedenis, ruimte voor ontmoeting en spelen, water als natuurlijk fundament en natuurbeleving. Deze vier ambities geven richting aan de inrichting, sfeer, materialen, beplanting en het gebruik van de openbare ruimte.

Almelose Aa
De Almelose Aa is een historische en natuurlijke verbinding tussen de binnenstad en het buitengebied. Het gedeelte binnen Achter de Molen bestaat uit gefragmenteerde stukken groen waar je liever niet wilt zijn. In het plan verandert dat in een aangenaam park voor planten, dieren en mensen.

De groene ruimte rond het riviertje wordt gemiddeld 50 meter breed. De oever versmalt ter hoogte van de kerk en moskee tot minimaal 10 breed. Dat is net voldoende voor de aanleg van een natuurlijk talud met wandelpad, zodat kerk en moskee hier een tweede voorkant krijgen.

Het park krijgt een natuurlijke inrichting. Dat begint bij het water. Tussen het spoor en de Laan van De Hoop wordt het water van de Almelose Aa gebufferd. Het wordt ontworpen als een groene oeverzone vol zuiverende planten, waar regenwater uit de wijk op natuurlijke wijze wordt gefilterd voordat het in het riviertje stroomt. Ook elders in de wijk krijgt het regenwater de ruimte. In beplante wadi's zakt het langzamer de bodem in, wordt gezuiverd en stroomt geleidelijk richting de Almelose Aa. Zo werkt de hele wijk mee aan een stabieler waterpeil en betere waterkwaliteit. De steile oevers worden op een aantal plekken verlaagd en van overbodige verharding ontdaan. Zo ontstaat een plas-draszone met een waterrijke vegetatie en helofytenfilters. Deze verbeteren de waterkwaliteit en bieden een leefgebied voor vogels, amfibieëen en insecten, zoals de weidebeekjuffer. Daarnaast wordt een vistrap

AMBITIES VOOR DE OPENBARE RUIMTE

#1
LEVENDE GESCHIEDENIS
In Achter de Molen zijn veel sporen van de geschiedenis te vinden. Denk aan de Almelose Aa, het riviertje waaraan onze stad ontstaan is. De oude weggetjes. De korenmolen. Industrieel erfgoed. De inrichting van de openbare ruimte laat al dat moois weer schitteren.

#2
RUIMTE VOOR ONTMOETING EN SPELEN
Achter de Molen slaat de brug tussen Almelo Centraal en het Nieuwstraatkwartier, een levendige en gemêleerde wijk. De openbare ruimte biedt ruimte voor ontspanning en ontmoeting. Minimaal 3% van de openbare ruimte is voor spelen en sport bestemd.

#3
WATER ALS NATUURLIJK FUNDAMENT
Achter de Molen is toe aan duurzaam waterbeheer. Hemelwater wordt in wadi's en groene buffers opgevangen, op een natuurlijke manier gezuiverd en pas dan op de Almelose Aa afgevoerd. Dat voorkomt wateroverlast en houdt de wijk in warme periodes groen en koel.

#4
BELEEF DE NATUUR
Natuur dichtbij huis maakt gelukkig. Achter de Molen is een habitat voor planten, dieren en mensen. Het groen en water bevorderen de biodiversiteit en zijn toegankelijk voor iedereen. Een wandeling wordt een ontdekkingstocht. Zo ben je vaker en langer buiten.

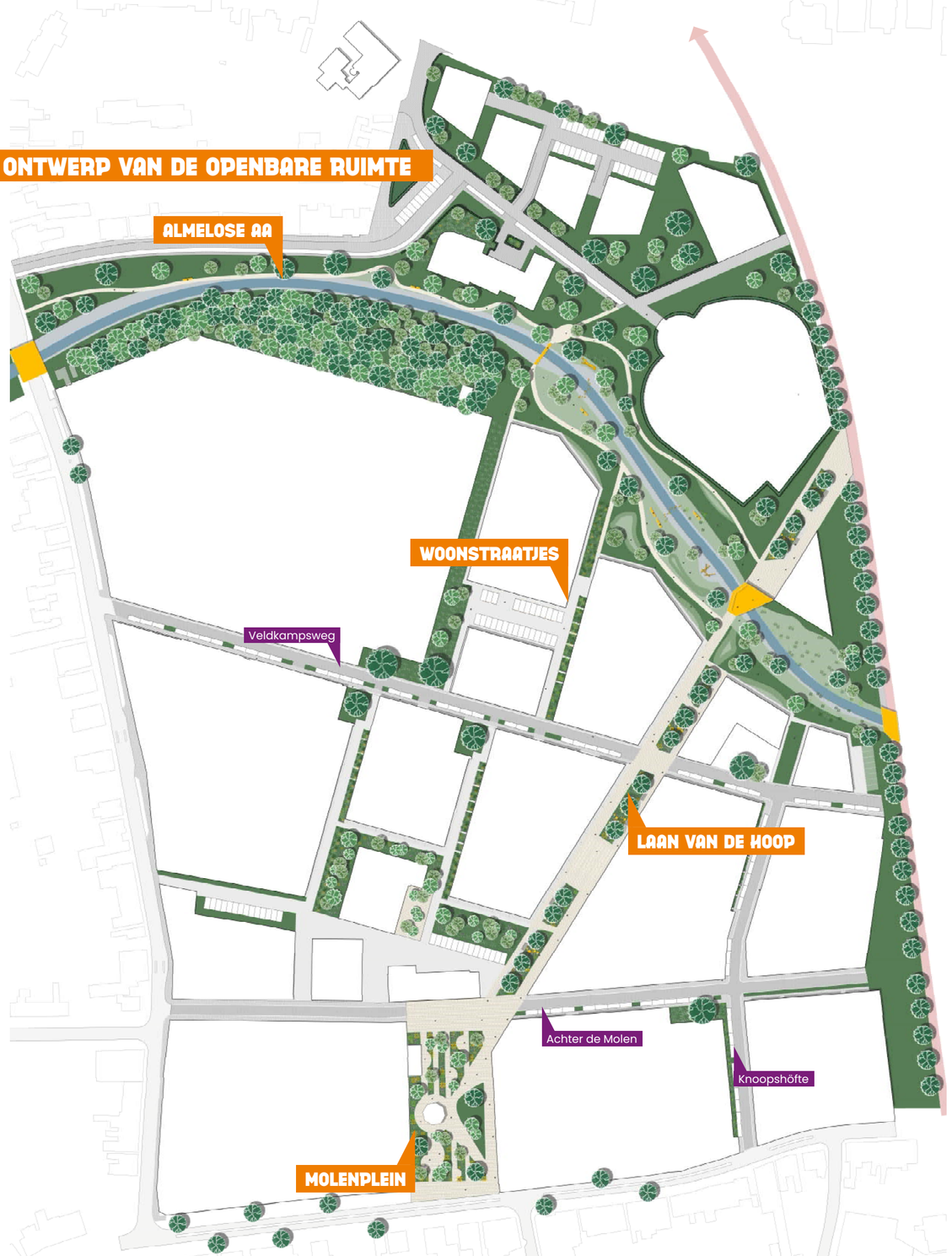








ONTWERP VAN DE OPENBARE RUIMTE



aangelegd die het hoogteverschil in het water op een natuurlijke manier overbrugt. Hierdoor wordt de stroming in het park zichtbaar en beleefbaar, terwijl de vistrap ook dient als rustplaats voor waterinsecten en geen belemmering vormt voor migrerende vissen in de Almelose Aa.

De beplanting in het park is gevarieerd en zorgvuldig gekozen. Waar mogelijk gebruiken we inheemse soorten die bestand zijn tegen klimaatverandering en tegelijk een thuis bieden aan andere planten en dieren. Bestaande bomen blijven staan, zolang ze vitaal zijn en worden aangevuld met vochtminnende boomsoorten, zoals wilgen, elzen, berken en populieren. Wilgenstruwelen, struiken en kruidenrijk grasland zorgen voor verschillende vegetatielagen, wat weer veel insecten en andere dieren aantrekt. Nieuwe voetpaden en bruggen maken het park toegankelijk en creëren een aantrekkelijke wandeling langs het water. De paden zijn halfverharding van gebonden granulaat zoals dolomiet of schelpenmengsel in een zandkleur die je aan Twente doet denken. In het park komen avontuurlijke speelplekken met bijvoorbeeld speeltoestellen van boomstronken en steppingstones om al springend het water over te steken. Bruggen, banken en andere elementen worden ontworpen met een eenvoudige, consistente vormentaal. Ze worden vervaardigd uit staal en FSC-gecertificeerd hout uit Nederlandse bossen. Natuurlijke verwering, zoals scheurvorming, geeft een doorleefd, authentiek karakter dat past bij het buitenleven.

Laan van De Hoop
De Laan van De Hoop is een nieuwe stedenbouwkundige structuur van ongeveer 15 meter breed die de gelijknamige korenmolen tot het icoon van de nieuwe wijk maakt. De laan is een 'petit

ONTWERP ALMELOSE AA





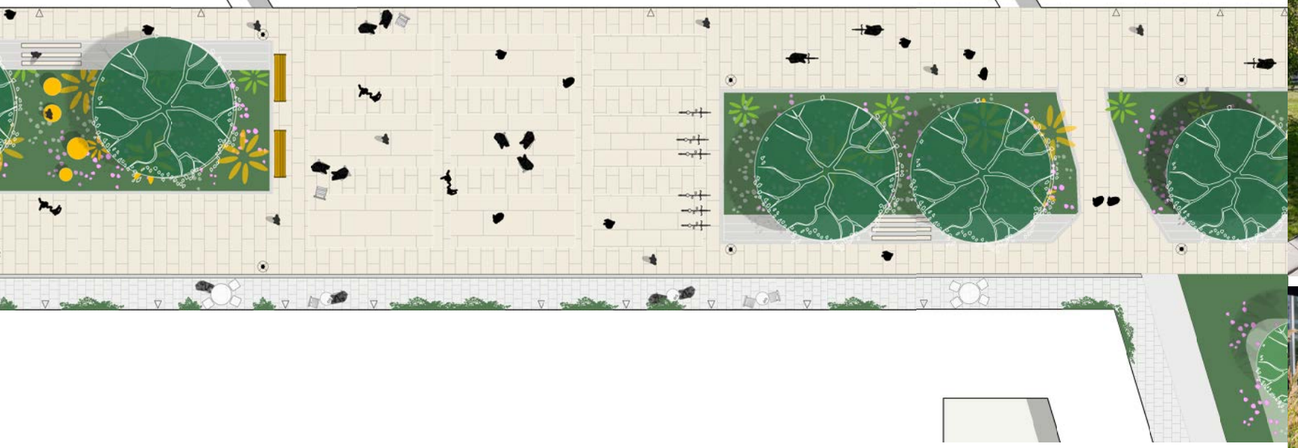








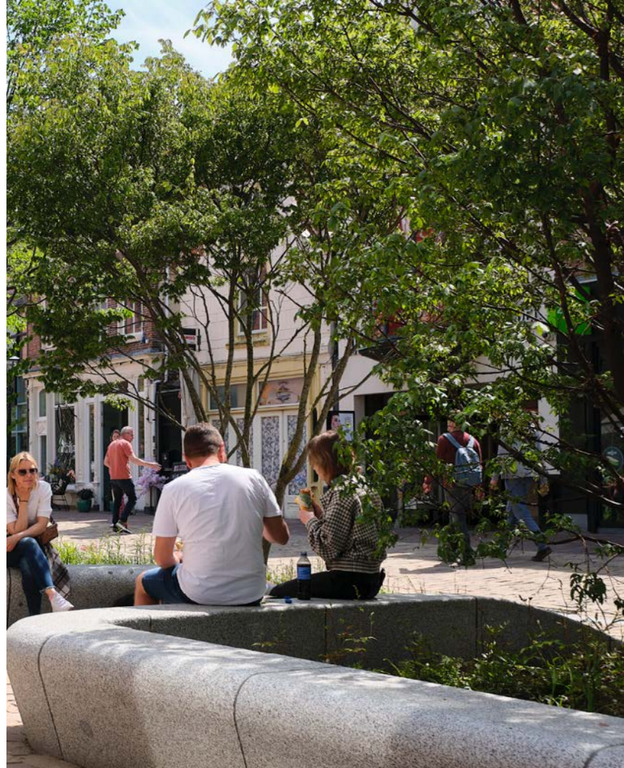
Pleintje als rustpunt midden op de Laan van De Hoop



ONTWERP MOLENPLEIN











ONTWERP LAAN VAN DE HOOP













esplanade' waar je woont, flaneert, speelt en elkaar ontmoet. De vloer wordt een samenspel van water, beplanting en stoere stenen.

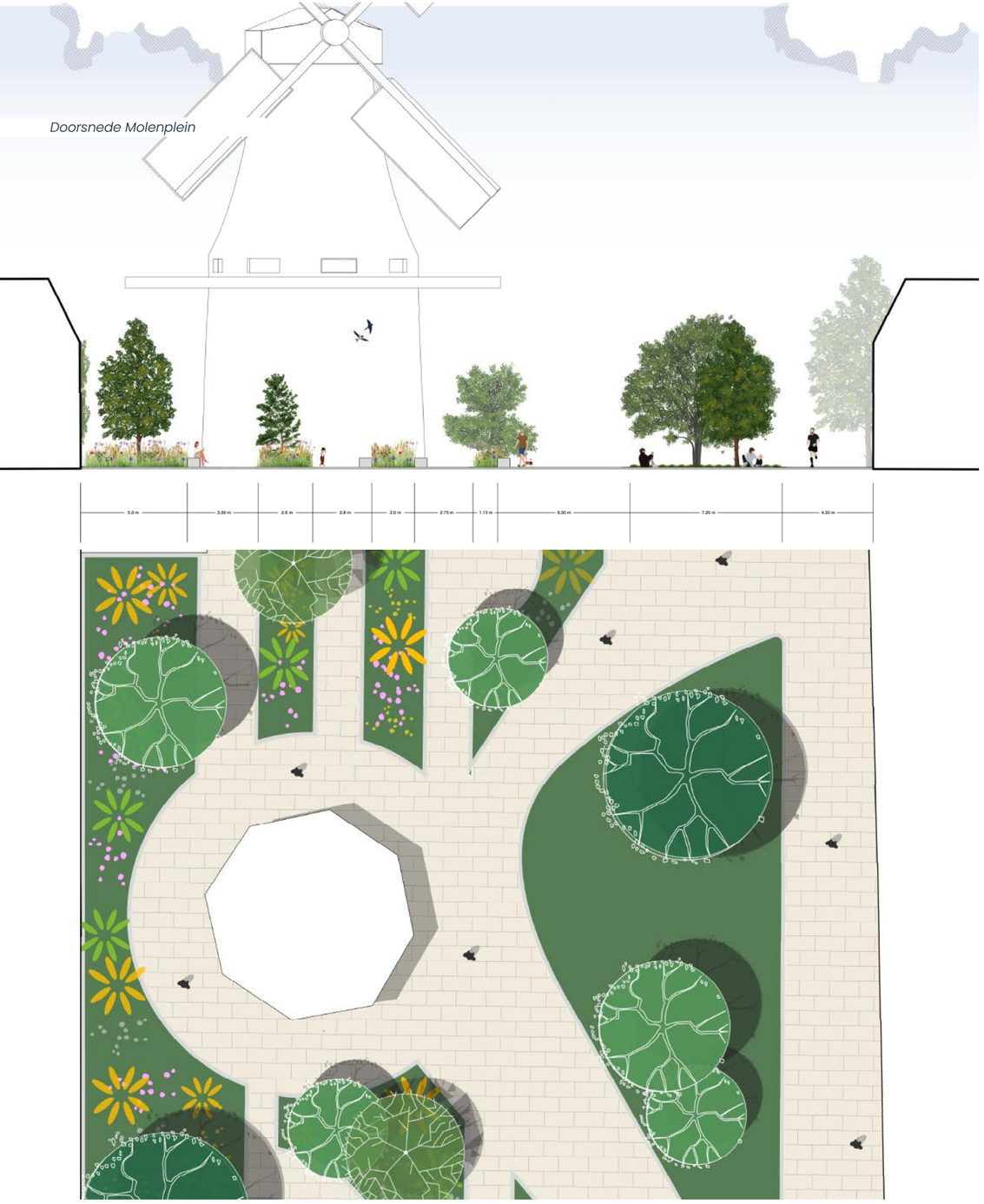
Water
De Laan van De Hoop speelt een cruciale rol in de waterhuishouding van het Nieuwstraatkwartier. De laan fungeert als een grote wadi waarin het water uit de omgeving op een zichtbare manier, en via natuurlijk verloop, naar de Almelose Aa wordt afgevoerd. De nieuwbouw voert z'n regenwater zichtbaar af op de wadi.

Beplanting
De Laan van De Hoop wordt ook een belangrijk onderdeel van de groenstructuur. De aanplant in de wadi's bestaat uit een variëteit aan bomen, vaste planten, kruiden en grassen met daartussen kleinschalige, natuurlijke speelaanleidingen voor kinderen.

Stoere stenen
De Laan van De Hoop bestaat afwisselend uit groen en verharding. Dit contrast wordt op een subtiele manier doorgezet in de textuur, kleurvariatie en gelaagdheid van de stenen. De verharding is een melange van functionele betonklinkers en -tegels, gladgestreken beton en natuurstenen banden en accentstroken.

Bij de inrichting van de Laan van De Hoop wordt rekening gehouden met de verschillende sferen die je doorkruist. Komend vanuit het station, steek je ter hoogte van de Yunus Emre moskee eerst de nieuwe brug over. De fietser wisselt daar van kant, zodat de snelheid eruit wordt gehaald. Het resultaat is een driehoekig plateau met geïntegreerde zitelementen waar je van de Almelose Aa geniet. Eenmaal overgestoken, wandel of fiets je langs de zelfbouwwoningen. Die krijgen een privé strook van 2 meter breed voor een zitbankje en planten

Doorsnede Molenplein

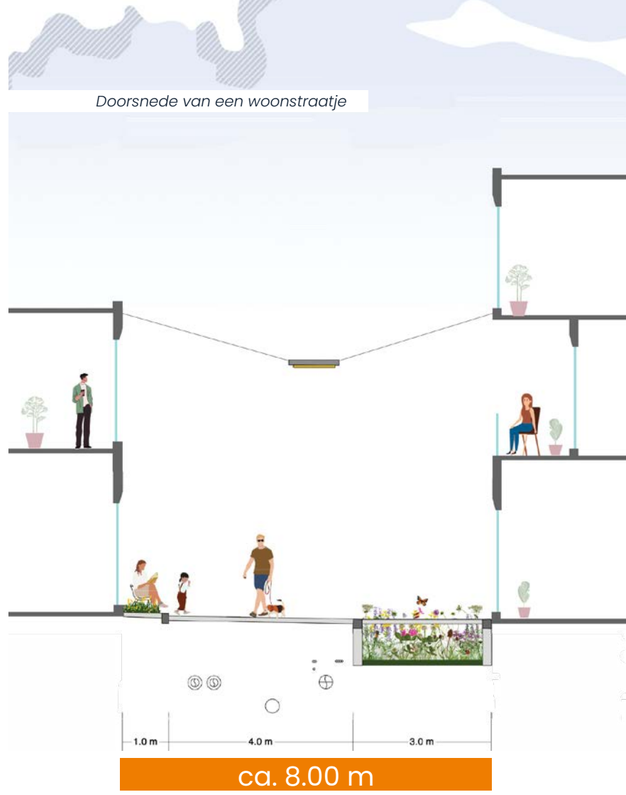


('Hollandse stoep'). De Laan van De Hoop loopt over de Veldkampsweg heen, het langzaam verkeer heeft hier voorrang op het autoverkeer.
De fietser en het groen wisselen ter hoogte van de Masjid moskee nog een keer stuivertje. Eén van de opties voor deze moskee is om een nieuwe gebedsruimte aan de Laan van De Hoop te realiseren. In dat geval wordt de laan hier een pleintje, een rustpunt voor buurtbewoners en moskeebezoekers. Zij kunnen daar op een straatbankje zitten of hun eigen stoel neerzetten, terwijl de kinderen flessenvoetbal spelen.

Molenplein
Het Molenplein is het hoogtepunt van de Laan van De Hoop en een bijzondere, toeristische ontmoetingsplek in het Nieuwstraatkwartier. Om een vloeiende overgang tussen de Laan van De Hoop en de Nieuwstraat te creëren, zou het wenselijk zijn om de recent gebouwde molenschuur te verplaatsen op het plein. Het Molenplein krijgt een groene inrichting die aan een korenveld refereert. Strakke stroken en/ of plantenbakken met tarwe en winterrogge worden gecombineerd met een kruidenrijk mengsel van klaprozen, bolderik en boekweit. Enkele bomen zorgen voor schaduw in deze buurttuin. Die mogen niet te groot zijn, want dat zou de molen hinderen. Er komt een grasveld om te zitten, spelen en picknicken. Dat kan ook voor een oogstfeest en andere kleinschalige buurtactiviteiten worden gebruikt.

Woonstraatjes
De Laan van De Hoop is de ruggengraat van een netwerk met bestaande en nieuwe straatjes.
De bestaande Veldkampsweg, Achter de Molen en Knoopshöfte worden opnieuw ingericht tot aangename straten. Het straatprofiel wordt ongeveer 10 meter breed met een rijbaan voor auto en fiets van 4,8 meter, aan minimaal één zijde een parkeerstrook en aan beide zijden een voetpad. Om dat mogelijk te maken, zullen de straten op een aantal plekken iets verbreed moeten worden.

Doorsnede van een woonstraatje



De nieuwe, autovrije straatjes tussen de fabriekstuin van Veloretti en de Almelose Aa worden groen, intiem en stimuleren het burengevoel. Het straatprofiel wordt ongeveer 8 meter breed met een asymmetrische inrichting. Langs de woningen aan de ene kant van de straat komt een watervertragende groen- annex infiltratiestrook. Daar woon je met de schuifpui open en geniet je van de gezamenlijke, verkoelende voortuin die het regenwater bergt. Langs de woningen aan de andere kant komt een zitje of geveltuin. Daar drink je koffie met de buren, terwijl de kinderen spelen.

De Bellavistastraat is een special. Deze bestaande straat krijgt een complete metamorfose tot chique laan. Het vrije zicht op het park van de Almelose Aa is belangrijk. Kerk en moskee komen vrij in het groen te staan. Voor de kerk komt een parkeerstrook voor halen en brengen, maar het meeste parkeren wordt -uit het zicht- tussen de stadsvilla's en het viaduct in











ONTWERP WOONSTRAATJES

de Wierdensestraat gesitueerd. Het straatmateriaal en -meubilair van de laan sluiten qua kleur, textuur en detaillering aan bij het park dat op die manier nog groter aanvoelt.

Sociale kwaliteit

In Achter de Molen staat sociale kwaliteit centraal als fundament voor een leefbare, inclusieve en verbonden wijk. De gebiedsontwikkeling richt zich op een diverse woningmix, waarbij circa 30% van de woningen wordt gerealiseerd als sociale huur, verspreid over de verschillende fasen van het project. Deze spreiding draagt bij aan gemengde buurten en voorkomt concentratie van kwetsbare groepen. De sociale clusters zijn bewust ontworpen met een omvang van 30 tot 40 woningen, wat aansluit bij de ideale schaal voor gemeenschapsvorming en sociale cohesie.

De openbare ruimte wordt ingericht als ontmoetingsplek, met toegankelijke oevers langs de Almelose Aa, speelelementen en zitplekken die uitnodigen tot recreatie en spontane interactie. De Laan van Hoop, met zijn culturele gebouwen en groene buffer, fungeert als een verbindende as waar verschillende leefstijlen en achtergronden samenkomen. Door slim waterbeheer en ecologische rustplekken ontstaat een gezonde en veilige leefomgeving die uitnodigt tot verblijf en ontmoeting.

Zelf- en samenbouwlocaties bieden ruimte voor bewonersinitiatieven en versterken de identiteit van de wijk. Deze aanpak stimuleert eigenaarschap en betrokkenheid, wat bijdraagt aan de sociale duurzaamheid van Achter de Molen.

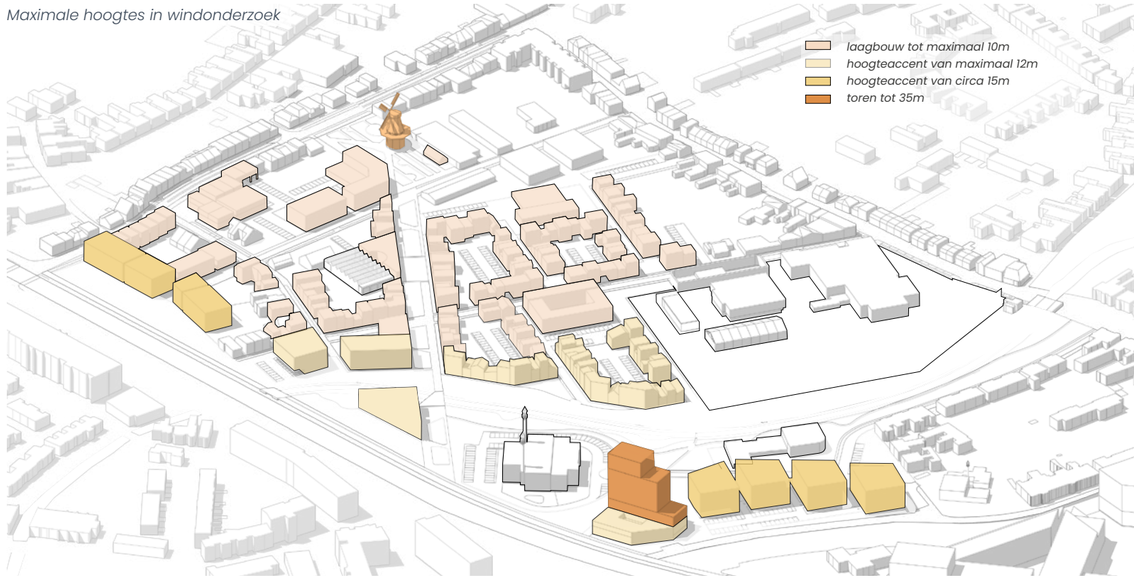
Daar mee draagt het plan actief bij aan het vergroten van de leefbaarheid in Almelo door te investeren in een toekomstbestendige woonomgeving waar ontmoeting, veiligheid, zorg en ontspanning samenkomen. De wijk wordt ontwikkeld als een levendige en dynamische plek, waar bewoners zich thuis voelen en actief deelnemen aan het sociale leven. De inrichting van de openbare ruimte, met veel groen, water en voorzieningen, ondersteunt een gezonde leefstijl en stimuleert sociale interactie. Bij de verdere uitwerking van de openbare ruimte wordt nadrukkelijk rekening gehouden met toegankelijkheid voor mensen met een fysieke of cognitieve beperking, zoals ouderen, minder validen en mensen met dementie. Door het toevoegen van herkenbare routes, voldoende zitgelegenheid, rustige groene plekken en laagdrempelige ontmoetingsplekken draagt de inrichting bij aan een inclusieve leefomgeving die eenzaamheid tegengaat en sociale betrokkenheid stimuleert.

Een belangrijke ambitie van de gemeente is het herstellen van de balans in de stad. Op dit moment is er sprake van disbalans in leefbaarheid, woningvoorraad, voorzieningen en bevolkingssamenstelling tussen verschillende wijken. Achter de Molen fungeert als een ‘stepping stone’ tussen de binnenstad en omliggende wijken zoals Kerkelanden en Nieuwstraatkwartier, en draagt bij aan het versterken van de samenhang en aantrekkelijkheid van Almelo als geheel.

Bouwhoogte

Onderzoeksbureau Actiflow heeft een windonderzoek uitgevoerd waarin de invloed van nieuwbouw op de werking van molen De Hoop is berekend. De wieken draaien immers alleen als er voldoende open ruimte rondom de molen is om wind te vangen. De heersende windrichting is zuidwest. De nieuwbouw in het plan ligt ten noordoosten van de molen en dat is gunstig. In het windonderzoek zijn drie varianten getest. Variant 3 is gebaseerd op de bouwhoogtes in dit plan met rond de molen een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Langs de Almelose Aa en het spoor bevinden zich hoogteaccenten van 12 tot 15 meter. Op de kop van de Bellavistastraat, op geruime afstand van de molen, staat een toren van maximaal 35 meter. De conclusie van het onderzoek is dat alle varianten, waaronder variant 3, geen significante invloed op de werking van de molen heeft. De wieken draaien in de huidige en toekomstige situatie zo'n 2.000 tot 2.500 uur per jaar.

Maximale hoogtes in windonderzoek





DOE HET ZELF

persoonlijk, creatief,
duurzaam, kostenbewust
en geaard



VISITEKAARTJE

gestapeld wonen op
markante plekken met een
vleugje doe het zelf



MIJN HUIS, ONZE STRAAT

woon samen met anderen,
maar naar eigen wensen



ZANDKORREL IN DE OESTER

werken met het bestaande
leidt tot iets unieks



TOUCH OF HAPPINESS

ruimte voor ideeën, lef en
Experimentele architectuur.

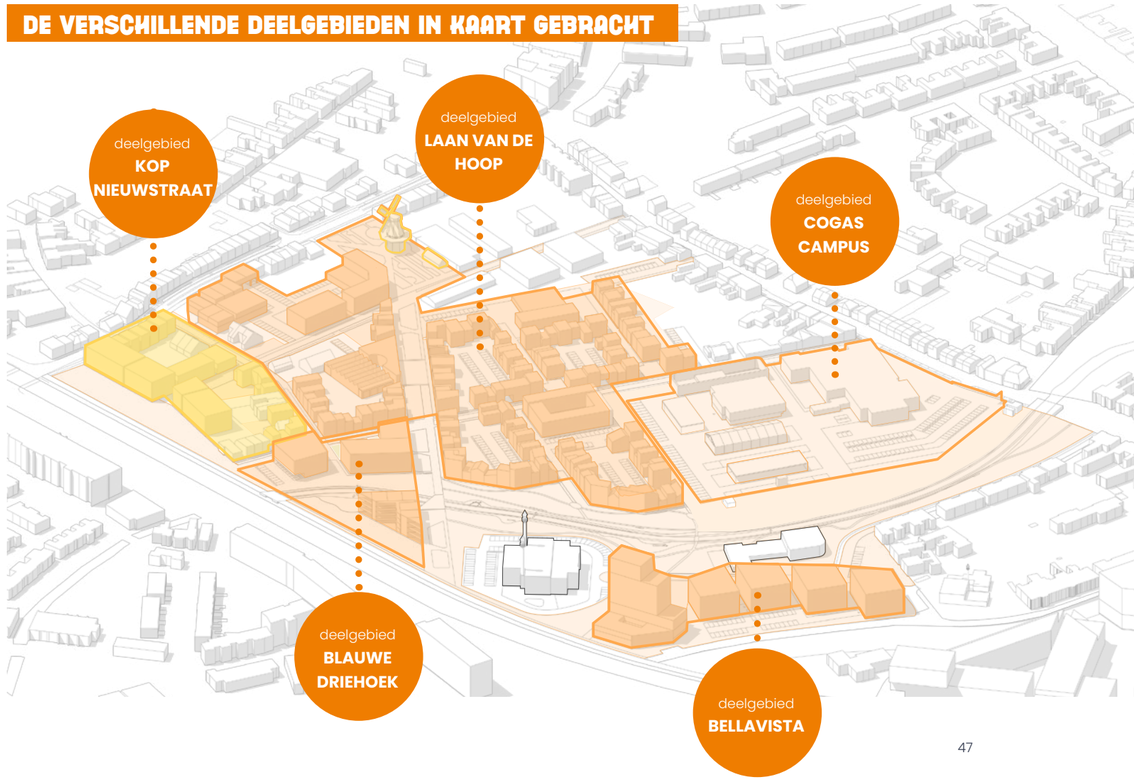
4. BEELDKWALITEIT

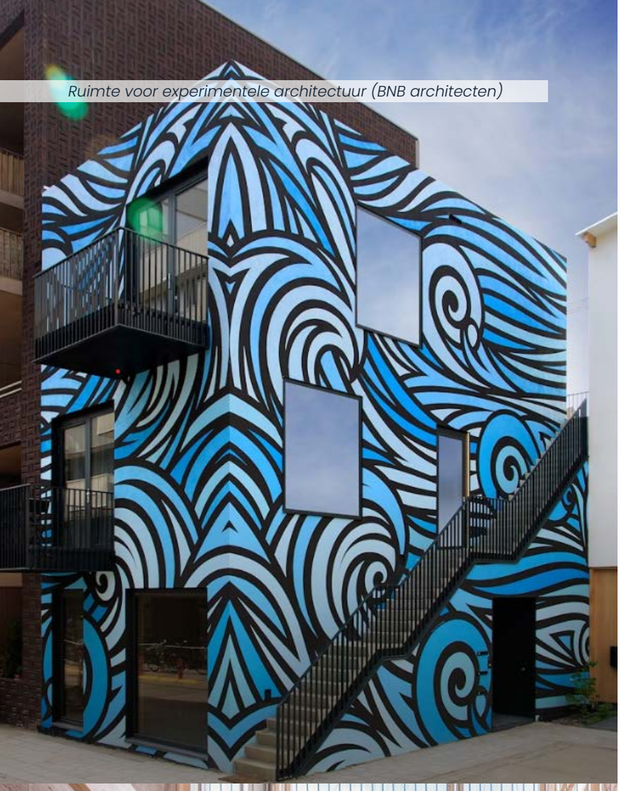
Achter de Molen voegt iets unieks en kleurrijks aan onze stad toe. Bewoners krijgen hier de ruimte om hun Almelose droom waar te maken. Zo'n handen uit de mouwen aanpak is een attractie op zich. Het trekt bezoekers naar het Nieuwstraatkwartier die een kijkje komen nemen. En eenmaal enthousiast geworden, besluiten ze wellicht om ook een zelf- en samenbouwer te worden!

Stel: jij stopt je ziel en zaligheid in het project, maar de buurman maakt er een potje van. Dan zou je willen dat er regels zijn die de kwaliteit en waarde van jouw bezit waarborgen. Dat heet beeldkwaliteit. De beeldkwaliteit is gebaseerd op algemene ontwerpprincipes voor Achter de Molen plus een ontwerpopgave met welstandscriteria per deelgebied. De algemene ontwerpprincipes voor Achter de Molen zijn:

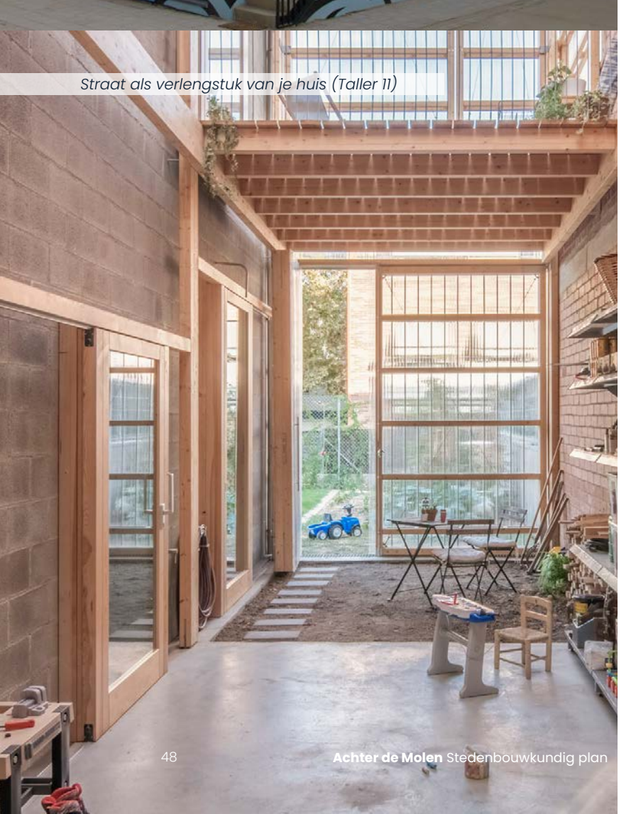
Doe het zelf
Zelf- en samenbouw bepaalt de identiteit van de nieuwe wijk. Toekomstige bewoners kiezen hun favoriete kavel en gaan met het ontwerp aan de slag. Een goed ontwerp is persoonlijk, creatief, duurzaam, kostenbewust ('veel voor weinig') en geaard in z'n omgeving.

DE VERSCHILLENDE DEELGEBIEDEN IN KAART GEBRACHT





Ruimte voor experimentele architectuur (BNB architecten)



Straat als verlengstuk van je huis (Taller 11)

Visitekaartje
Het gestapelde wonen bemiddelt tussen de kleine schaal van de zelf- en samenbouw en de grote schaal van het spoor, de wegen en bedrijven rond het gebied. De architectuur is stedelijk en robuust met een vleugje doe het zelf dat passanten nieuwsgierig maakt.

Mijn huis, onze straat
In Achter de Molen doe je het zelf én samen. De architectuur straalt openheid en vertrouwen naar de straat uit. Hier geen dichte deuren en lelijke achterkanten, maar een voorgevel die bijna helemaal open kan. De straat wordt op die manier een verlengstuk van je huis.

Zandkorrel in de oester
Sommige ontwerpers kunnen alleen op een leeg grasveld uit de voeten. Achter de Molen is anders. De onregelmatige verkaveling komt voort uit de geschiedenis. Een oud gebouw blijft soms staan. Maar juist die wrijving tussen bestaand en nieuw leidt tot iets werkelijk unieks.

Touch of happiness
In Achter de Molen is ruimte voor ideeën, lef en experimentele architectuur. Dus jouw persoonlijke, creatieve, duurzame, kostenbewuste en geaarde ontwerp mag best opvallen! Zo ontstaat er een boeiend straatbeeld waar telkens weer iets nieuws te ontdekken valt.

Deze algemene ontwerpprincipes gelden voor alle vijf deelgebieden van Achter de Molen. Elk deelgebied heeft ook een eigen ontwerpopgave. Die komt voort uit de wisselwerking tussen architectuur en de openbare ruimte: Almelose Aa, Laan van De Hoop, Molenplein en Woonstraatjes.

deelgebied
LAAN VAN DE HOOP

Dit deelgebied vormt het hart van Achter de Molen. Het stedenbouwkundige ontwerp transformeert het verouderde bedrijventerrein in een walhalla van creatieve zelf- en samenbouw. Het ruimtelijke raamwerk bestaat uit bestaande en nieuwe structuren. Daarbinnen liggen grote en kleine zelfbouwkavels, elk met hun eigen kenmerken en kwaliteiten. Te midden van deze kavels bevinden zich ook een aantal wat grotere woon- en werkgebouwen die het geheel verrijken.

Welstandscriteria

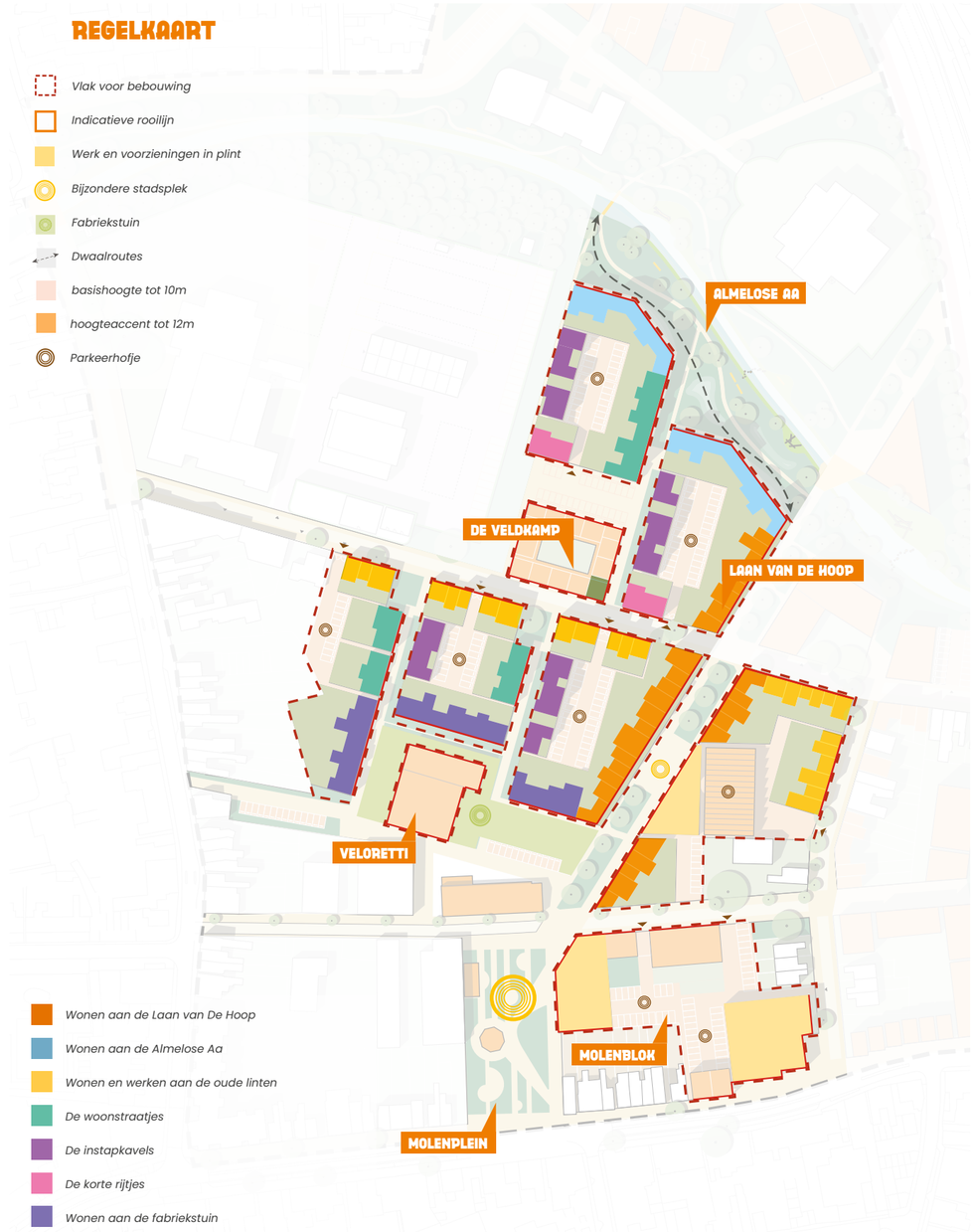
Stedenbouwkundige structuur
De zelfbouwkavels bevinden zich binnen bouwblokken met een helder gedefinieerde buitenrand die de openbare ruimte begeleidt en een meer informele binnenwereld met tuinen en parkeren. De buitenrand van het blok grenst telkens aan een ander type openbare ruimte. Langs de Almelose Aa en de Laan van De Hoop komen voorname woningen met hedendaagse grandeur. De kavels aan de Veldkampsweg lenen zich bij uitstek



Ieder zijn eigen stijl

REGELKAART

- *Vlak voor bebouwing*
- *Indicatieve rooilijn*
- *Werk en voorzieningen in plint*
- *Bijzondere stadsplek*
- *Fabriekstuin*
- *Dwaalroutes*
- *basishoogte tot 10m*
- *hoogteaccent tot 12m*
- *Parkeerhofje*

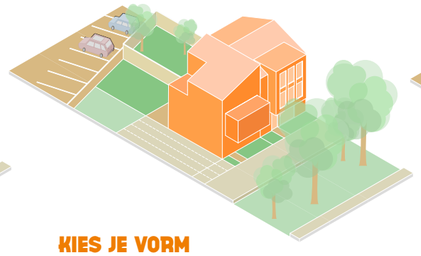


- *Wonen aan de Laan van De Hoop*
- *Wonen aan de Almelose Aa*
- *Wonen en werken aan de oude linten*
- *De woonstraatjes*
- *De instapkavels*
- *De korte rijtjes*
- *Wonen aan de fabriekstuin*

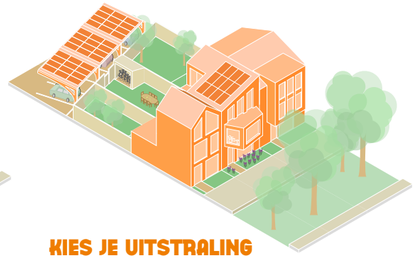
ZELF- EN SAMENBOUW LAAN VAN DE HOOP



KIES JE PLEK

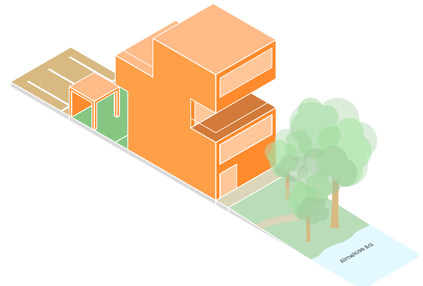


KIES JE VORM

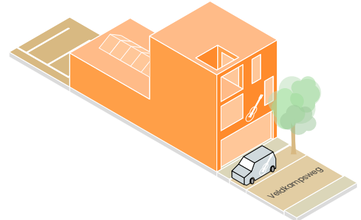


KIES JE UITSTRALING

ANDERE OPTIES IN HET PLAN



WONEN AAN DE AA



WONEN EN WERKEN
AAN DE OUDE LINTEN



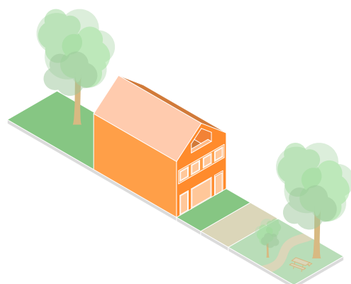
WOONSTRAATJES



INSTAPKAVELS



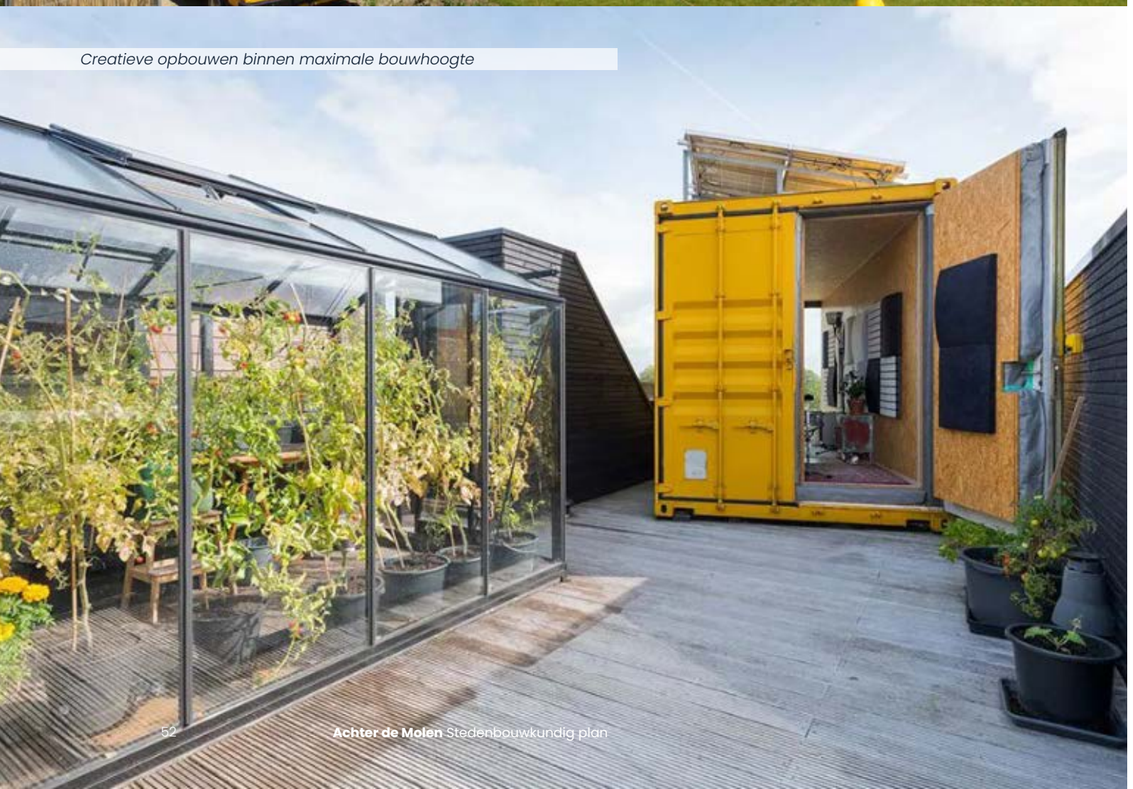
KORTE RIJTJES



BIJ DE FABRIEKSTUIN



Afhankelijk van je budget, koop je 4, 5, 6, 7 of 8 travëen van 1,2 meter (Hollands huis)



Creatieve opbouwen binnen maximale bouwhoogte

voor combinaties van wonen en werken. De ondiepe instapkavels aan de woonstraatjes zijn bedoeld voor out-of-the-box doeners die hun droom op een klein oppervlak waarmaken.

De wat grotere woongebouwen zijn echte verbinders in de wijk:

Veldkamp
Dit appartementengebouw wordt omringd door vrije kavels en krijgt daar ook een spannende, participatieve tik van mee.

Veloretti
Het bakstenen fabrieksgebouw wordt behouden en komt met een nieuwe invulling vrij in de 'fabriekstuin' te staan.

Molenblok
Dit blok tussen Molenplein en Knoopshöfte herbergt een mix van appartementen en voorzieningen die de Nieuwstraat nieuw leven inblazen.

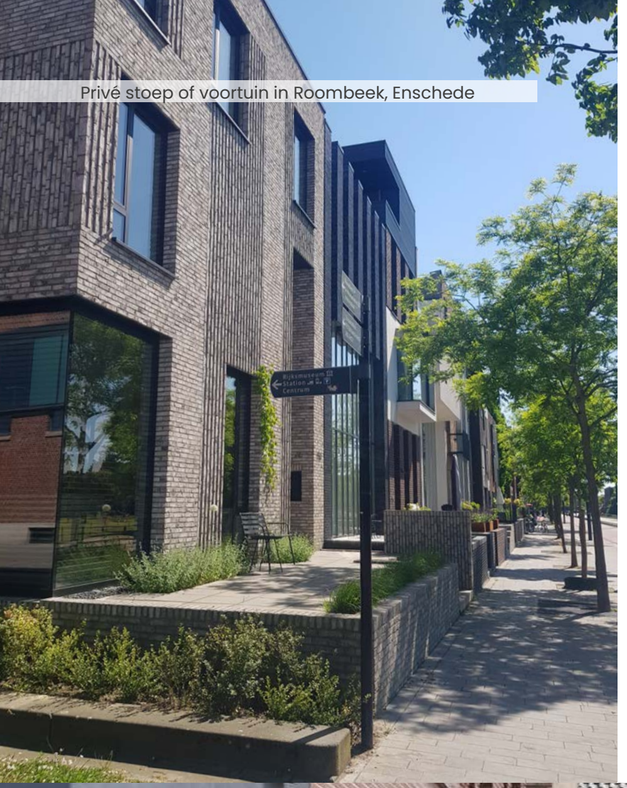
Voor de Masjid moskee zijn er verschillende opties die iets gemeen hebben: het verminderen van de parkeerdruk, het behouden van de karakteristieke spantenhal en het versterken van het publieke, uitnodigende karakter.

Typologie, bouwhoogte en kapvorm
De zelf- en samenbouw bestaat uit grondgebonden woningen die schouder aan schouder worden gebouwd. De bouwers kiezen ervoor om 4, 5, 6, 7 of 8 travëen van 1,2 meter te kopen. De breedte van de kavel varieert dus van 4,8 tot 9,6 meter. De maximale kavelbreedte is belangrijk om afwisseling in het straatbeeld te creëren. De diepte van de woning mag variëren, maar is altijd een veelvoud van 0,5 meter om aansluitproblemen te voorkomen. De bouwhoogte is maximaal 10 meter, wat neerkomt op twee lagen met een pronte kap of drie lagen plat. Langs de Almelose Aa mag een extra laag worden gebouwd, tot 12 meter. Zo wordt hier optimaal van de ligging aan het water geprofiteerd. Langs de Almelose Aa en de Laan van De Hoop dient een robuuste wand met stedelijke hoekoplossingen te



Architectuur van het Molenblok (Attika Architecten)





Privé stoep of voortuin in Roombeek, Enschede



Materialisering en detaillering moeten duurzaam zijn

worden gevormd. Hier is geen plek voor woningen van één of twee lagen plat. De woon-werkkavels aan de Veldkampsweg en de instapkavels aan de woonstraatjes mogen volledig bebouwd worden. De buitenruimte ligt in dat geval op de verdieping met een levendig en groen daklandschap als resultaat.

De Veldkamp en het Molenblok zijn eveneens maximaal 10 meter hoog. Ze krijgen een vleugje zelfbouw. Dat kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld door een stevige parcelering van het gebouw, een grote variatie aan woningplattegronden, speelse kapvormen en/of de materialisering.

Overgang privé-openbaar
De zelfbouwwoningen staan strak in de aangegeven rooilijn en wateren af op de aangrenzende wadi's in



Instapkavels mogen volledig bebouwd worden

het openbaar gebied. De begane grond krijgt een open en uitnodigend karakter. Gesloten bergingen bevinden zich aan de binnenzijde van het blok. De woningen aan de Laan van De Hoop beschikken over een privé stoep of voortuin van 2 meter diep zonder gebouwde erfafscheiding. Op de verdieping mag een erker over de eigen stoep uitsteken. De woonstraatjes hebben een vrijere opzet. De bebouwing op de instapkavels mag terugspringen, mits het een veelvoud van 0,5 meter vanaf de kavelgrens is.

Een begane grond van minimaal 3,5 meter hoog vergroot de beleving en gebruiksmogelijkheden van een woning. Op specifieke plekken is zo'n hoge plint een vereiste. Dat geldt voor alle straathoeken van de Laan van De Hoop, de woon-werkkavels aan de Veldkampsweg en de commerciële en/of maatschappelijke plint aan het Molenplein en de Nieuwstraat.

Parkeren
De Almelose Aa, Laan van De Hoop en woonstraatjes zijn autovrij. Bewoners parkeren in hofjes die vanaf de Veldkampsweg ontsloten worden. De gemeente of een Vereniging van Eigenaren is verantwoordelijk voor de aanleg en het beheer van de parkeerhofjes;

die beslissing wordt bij de uitgifte van de kavels genomen. In alle gevallen is het belangrijk dat er een eenduidig en verzorgd beeld ontstaat, bijvoorbeeld door de plaatsing van een zonnedak boven de auto's. Bewoners van het appertementengebouw de Veldkamp en bezoekers parkeren op straat. Dat geldt niet voor de bezoekers van de commerciële en maatschappelijke voorzieningen in het Molenblok. Die parkeren op eigen erf.

Materialen en details
De zelf- en samenbouwers in Achter de Molen hebben veel ontwerpvrijheid. De architectuurstijl is vrij en varieert van klassiek en retro tot ecologisch, industrieel, modern of experimenteel. Welke stijl je ook kiest: de materialisering en detaillering moeten duurzaam zijn. Dat betekent dat ze het milieu zo min mogelijk belasten en lang meegaan. Maar het betekent ook nog iets anders. Kies voor materialen die mooi verouderen en in de loop der jaren aan karakter winnen. Daar hebben jullie en je buren plezier van.





REGELKAART

- *Vlak voor woonbebouwing*
- *Indicatieve rooilijn*
- *Werk en voorzieningen in plint*
- *Bijzondere stadsplek*
- *Dwaalroutes*
- *hoogteaccent tot 15m*
- *toren ca. 35m*

deelgebied
BELLAVISTA

Dit deelgebied slaat de brug tussen Achter de Molen en het station. Drie veroudere kantoorgebouwen tussen de Bellavistastraat en Wierdensestraat maken plaats voor vier stadsvilla's en een woontoren. De stadsvilla's maken van de Bellavistastraat een chique laan tussen de oude moskee ('Het Grootste Museum van Nederland') en het nieuwe pronkstuk aan het spoor. De Bellavistatoren maakt van het huidige niemandsland rond het viaduct een plek waar je graag wilt zijn.

De Bellavistastraat wordt iets verlegd en vormt een verbinding tussen de oude en nieuwe moskee. De nieuwbouw staat aan de noordkant van deze as. Het gebied ten zuiden daarvan hoort bij het park langs de Almelose Aa en blijft verder vrij van bebouwing. De verbinding tussen de Bellavistastraat en Nieuwe Sligtestraat verschiet van kleur. De Nieuwe Sligtestraat is sinds kort onderdeel van de F35; het is ongewenst om daar autoverkeer overheen te sturen. De verbinding tussen de Bellavistastaat en Nieuwe Sligtestraat is daarom vooral voor voetgangers en fietsers bedoeld. Bestemmingsverkeer van en naar de toren mag daar ook gebruik van maken, mits het de F35 niet belast.

Welstandscriteria

Stedenbouwkundige structuur

Typologie, bouwhoogte en kapvorm
De stadsvilla's refereren losjes aan de historische villa's van de Wierdensestraat. Het zijn stevige, vrijstaande volumes die het ritme van de



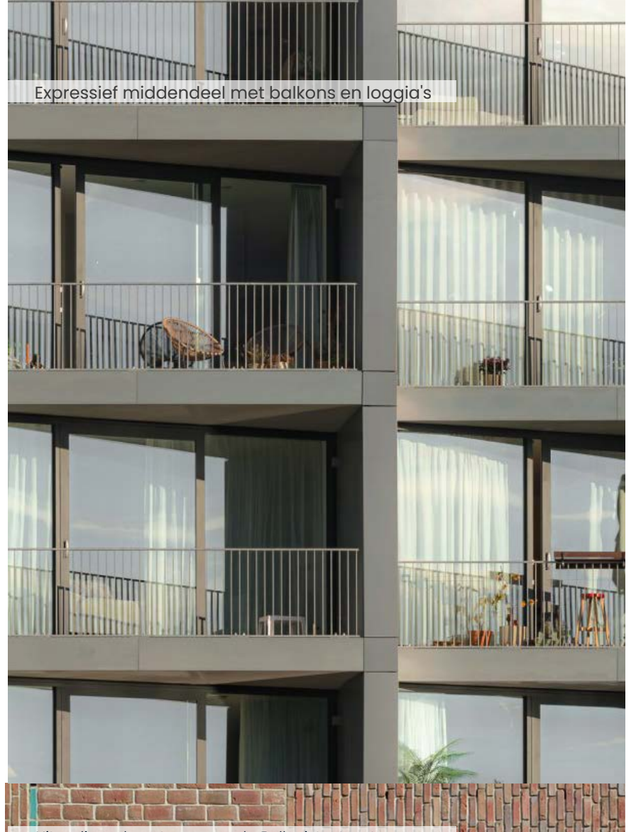
Materialisering en detaillering moeten duurzaam zijn (LEVS architecten)

bebouwingsstructuur bepalen. De stadsvilla's hebben een groene overgang naar de straat; dat groen zet zich bij voorkeur ook tegen de gevel en tussen de villa's voort. De bouwhoogte van maximaal 15 meter helpt om te kunnen opboksen tegen de schaal van het naastgelegen viaduct. Het toepassen van een expressieve kap wordt toegejuicht. De historische villa's hebben die immers ook.

De Bellavistatoren fungeert als beeldbepalend 'lighthouse' aan de Laan van De Hoop, het spoor en in de Wierdensestraat. De bouwhoogte is maximaal 35 meter. De plint begeleidt de Laan van De Hoop, de toren zelf springt terug. Dat moet vanwege externe veiligheid, maar zorgt er ook voor dat de menselijke maat op de Laan van De Hoop niet verloren gaat. De toren manifesteert zich vanaf de Bellavistastraat op eenzelfde manier. Niet opdringerig, maar zorgvuldig gesitueerd in de tweede lijn. De trapsgewijze opbouw van de hoogbouw richting de moskee zorgt daarbij voor een subtiele dimensie.

Overgang privé-openbaar
De stadsvilla's hebben een alzijdige oriëntatie en richten zich op de Bellavistastraat én Wierdensestraat. De entrees van de stadsvilla's bevinden zich evenwel aan de Bellavistastraat. De plint heeft aan die zijde een open, uitnodigend karakter, terwijl de begane grond aan de zijde van het parkeerhof een meer utilitair karakter mag hebben. Daar bevinden zich ook de NUTS-voorzieningen. Een groene gevel legt de relatie tussen bebouwing en park en valt om die reden zeker te overwegen.

De plint van de Bellavistatoren oriënteert zich op de Laan van De Hoop. De plint wordt daar minimaal 3,5 meter hoog en krijgt een open, uitnodigend karakter met zoveel mogelijk entrees van publieksgerichte functies die de Yunus Emre moskee triggeren om hun hek open te zetten. De bovengelegen appartementen richten zich daarentegen op het park, van het spoorgeluid af. De stadskant van de toren mag daardoor natuurlijk geen saaie achterkant worden.


Expressief middendeel met balkons en loggia's



Uitnodigende entrees aan de Bellavistastraat

Parkeren
De Bellavistastraat wordt ingericht als groene laan met één parkeerstrook voor halen en brengen aan de kant van de kerk. Bewoners van de stadsvilla's en Bellavistatoren parkeren op eigen erf. Bij de stadsvilla's en de toren gebeurt dat op maaiveld onder het gebouw. Bezoekers parkeren in een gezamenlijk parkeerhof tussen de nieuwbouw en het viaduct, van waaruit de verschillende parkeervoorzieningen ontsloten worden. Op die manier blijft het aantal doorsnijdingen van het groen tot één of twee beperkt.

Materialen & details
De stadsvilla's delen een gemeenschappelijke vormentaal die samenhang creëert. De opbouw is herkenbaar: een strak vormgegeven begane grond met royale entree, een expressief middendeel met balkons en loggia's waar het woonplezier vanaf spat en tot slot de bovenste verdieping met de allure van penthouses. Toch mag elke stadsvilla subtiel verschillend zijn, want dat past bij het gevarieerde beeld in dit deel van de stad. Ook de materialisering is geïnspireerd op de klassieke, warme architectuur zoals die bijvoorbeeld langs de Wierdensestraat en Willem de Clercqstraat te vinden is. Denk aan mooi metselwerk in frisse tinten, subtiele patronen en verspringingen die diepte en ritme geven. De detaillering geeft daar vervolgens een hedendaagse twist aan.

Deze vormentaal en materialisering zet zich voort in de plint van de Bellavistatoren. De hoogbouw op de plint mag zich echter vrijer ontwikkelen en een eigen signatuur hebben. De toren hoort immers niet alleen bij Bellavista, maar markeert ook de toegang tot de wondere wereld van de zelf- en samenbouw in Achter de Molen. En iets van dat creatieve, vrijgevochten karakter mag dus ook hier tot uitdrukking komen.


Open plint en trapsgewijze opbouw (Arons & Gelauff Architecten)





REGELKAART

- *Vlak voor woonbebouwing*
- *Indicatieve rooilijn*
- *Bijzondere stadsplek*
- *Bestaande eiken*
- *Dwaalroutes*
- *hoogteaccent tot 12m*

deelgebied

BLAUWE DRIEHOEK

Dit deelgebied dankt zijn naam aan de Almelose Aa die er doorheen stroomt en aan de kenmerkende vorm door de ligging tussen de Laan van De Hoop, Veldkampsweg en Nieuwe Sligtestraat. De Blauwe Driehoek bestaat op zijn beurt ook weer uit drie woongebouwen met appartementen, elk met hun eigen vorm en karakter. Deze variatie past bij de zelf- en samenbouw in Achter de Molen en maakt van deze vergeten hoek bij het spoor een stoer en toch zacht stuk stad.

Welstandscriteria

Stedenbouwkundige structuur

De unieke vorm van de woongebouwen heeft een praktische oorzaak. De beide gebouwen aan de Veldkampsweg worden van elkaar gescheiden door de overstort in het verlengde van de Knoopshöfte die en passant de zichtlijn naar de Almelose Aa veilig stelt. De vorm van het woongebouw tegenover de Masjid moskee wordt daarnaast bepaald door de inpassing van twee eiken. De externe veiligheidszone langs het spoor bepaalt op zijn beurt de scherpgesneden vorm van 'het strijkijzer' op kop van de driehoek die de knik in de Laan van De Hoop markeert. Dit markante woongebouw ligt te midden van een autovrije openbare ruimte en is uitsluitend voor hulpdiensten, verhuiswagens ed. bereikbaar. Dat heeft invloed op de programmatische invulling van het complex.



Gevarieerd ensemble rond het water (Broparken, Linköping)



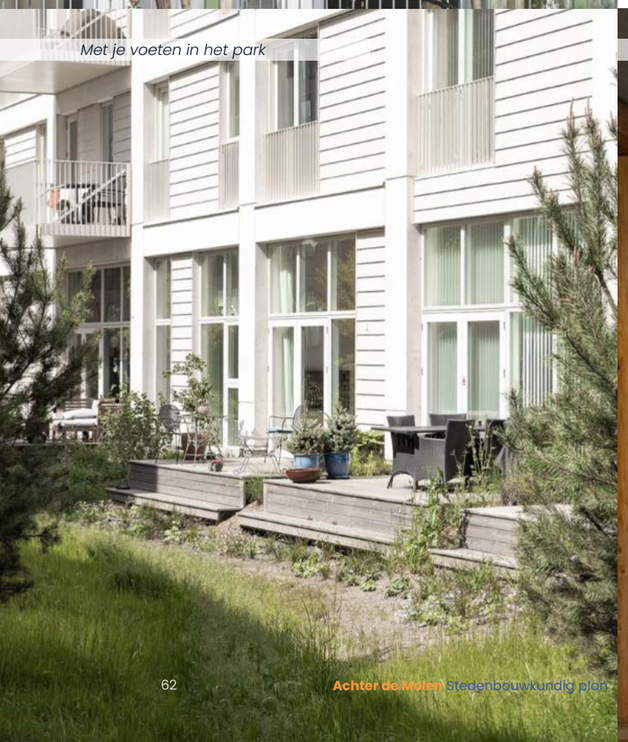
Wonen met uitzicht over het park

Typologie, bouwhoogte & kapvorm
De praktische randvoorwaarden resulteren in drie kleinschalige woongebouwen die één ding gemeen hebben: de fantastische ligging in het park rond de Almelose Aa. De gebouwen zijn verschillend van vorm en dat vraagt om verschillende typologieën die daarop inspelen. Het strijkijzer is perfect voor jongeren die geen auto bezitten of voor een wooninitiatief ten behoeve van ouderen die gemakkelijk bij de moskee en kerk binnenlopen. De bouwhoogte is maximaal 10 of 12 meter. De kapvorm is vrij, wat ruimte biedt voor bijvoorbeeld zonnepanelen en daktuinen.

Overgang privé-openbaar
Het woongebouw bij de eiken en het strijkijzer oriënteren zich op de Laan van De Hoop en de Almelose Aa. De overgang privé-openbaar is aan die kant een tikkeltje formeel, zodat er geen rommelige tussenzone die van niemand is ontstaat. Langs de Almelose Aa gaan eventuele buitenruimten op in het landschap. Het gevelbeeld is open, zonder galerijen of iets dergelijks. Beide woongebouwen hebben aan die kant een open en uitnodigende plint. Daar bevindt zich tevens de entree. Gesloten functies zoals bergingen en NUTS-voorzieningen zijn zorgvuldig ingepast en beslaan daar maximaal 10% van de gevellengte. De entree van het woongebouw op de kop van de Knoopshöfte bevindt zich aan de Veldkampsweg. Het gebouw oriënteert zich daarnaast vooral op het park. Sterker nog, laat de beplanting van het park het gebouw maar beklimmen!

Parkeren
Het woongebouw bij de eiken beschikt over een halfverdiepte garage die vanaf de Veldkampsweg ontsloten wordt. Bewoners van het woongebouw op de kop van de Knoopshöfte parkeren op het pleintje op de hoek Veldkampsweg-Nieuwe Sligtestraat. De bewoners en bezoekers van het strijkijzer maken daar ook gebruik van.

Materialen & details
De woongebouwen vormen een familie, maar er is ruimte voor eigenheid. Het familiaire zit in het natuurlijke karakter van de architectuur die past bij de ligging in het park. Het eigene zit in de speelsheid van de architectuur die past bij de zelf- en samenbouw langs de Laan van De Hoop. De gebouwen variëren daardoor in kleuren, texturen en materialen. Denk hierbij aan gerecycled baksteen, lokaal hout en andere vernieuwende materialen. Ook in de detaillering is aandacht voor natuurinclusieve en creatieve oplossingen, zoals nestkasten voor vogels en vleermuizen.



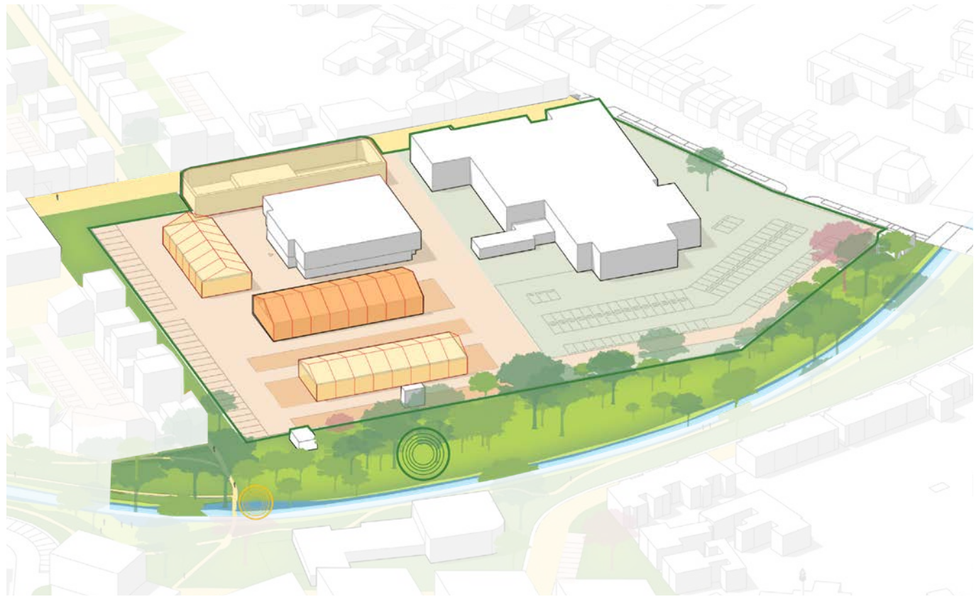
Met je voeten in het park

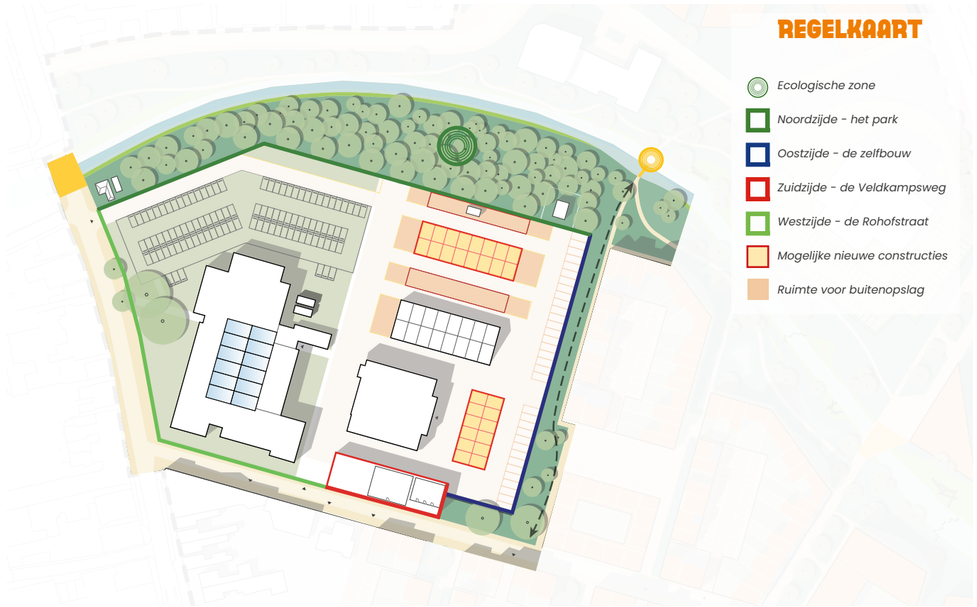


Galerijontsluiting rond de eiken



Informeel en natuurlijk (Park Valley Diemen, Mecanoo)





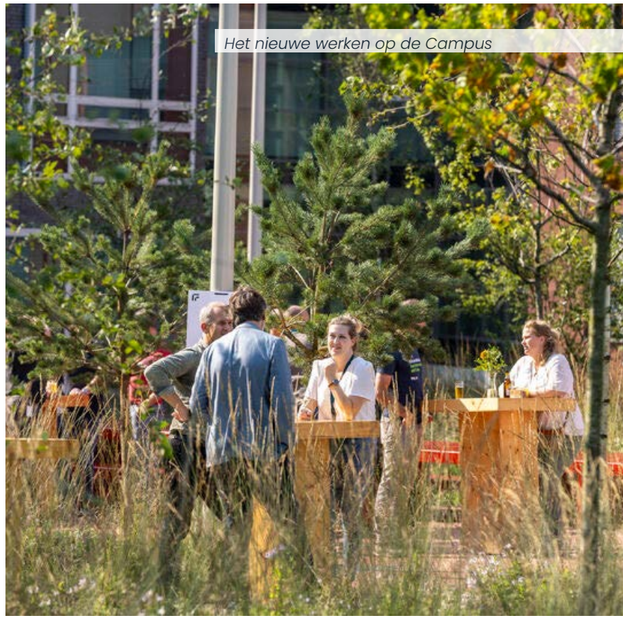
deelgebied

COGAS CAMPUS

Cogas hoort bij Achter de Molen en heeft recent het interieur van het kantoor aan de Rohofstraat vernieuwd. In het plan wordt het buitenterrein efficiënter ingericht als campus voor de energietransitie. Een deel van het huidige opslagterrein komt vrij voor verbreding van de Almelose Aa en woningbouw.

Welstandscriteria

Stedenbouwkundige structuur
De hoofdontsluiting van de Cogas Campus bevindt zich aan de Rohofstraat. De huidige entree aan de Veldkampsweg blijft eventueel in gebruik voor medewerkers op de fiets. Deze scheiding van verkeerssoorten maakt het mogelijk om het fiets- en autoparkeren veilig, efficiënt en dichtbij het kantoor te organiseren. Het zware laad- en losverkeer krijgt z'n eigen routing over het terrein. Deze logistieke lus doet de verschillende magazijnen, containerplekken en andere opslagpunten aan. Om de lus te kunnen



Het nieuwe werken op de Campus



Overdag en 's avonds een fijne plek in de wijk



Doorsnede Cogas Campus - woonstraatje



Een duurzame 'wrap' rond de installaties

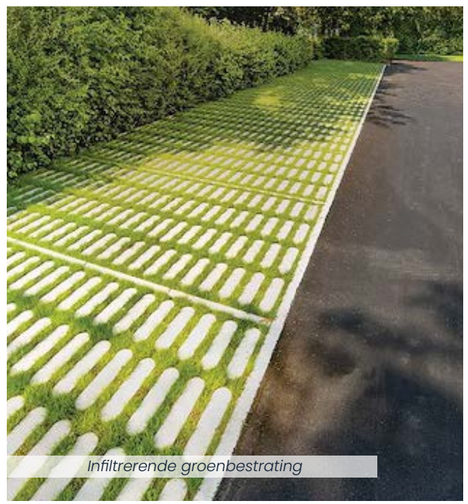
realiseren, wordt het noodagregaat naar een plek dichtbij het kantoor verplaatst.

Typologie, bouwhoogte & kapvorm
De bebouwing bestaat uit het gerenoveerde kantoor, het magazijn, de spantenloods en de installaties aan de Veldkampsweg. Naargelang de behoefte, kunnen er één of twee utilitaire constructies met zonnedaken bijkomen. Die zijn, net als de huidige bebouwing, maximaal 10 meter hoog.

Overgang privé-openbaar
De begrenzing van de Cogas Campus verdient alle aandacht. Enerzijds moet het terrein beveiligd worden. Anderzijds is een zachte overgang naar de omgeving gewenst.

Noordzijde - het park
De erfafscheiding als een moderne, natuurinclusieve 'slangenmuur' waar planten en dieren zich in nestelen.

Oostzijde - de zelfbouw
De erfafscheiding als onderdeel van een brede wadi waarin het regenwater van de Cogas Campus wordt opgevangen.



Infiltrerende groenbestrating

Zuidzijde - de Veldkampsweg
De erfafscheiding als architectonisch element, een duurzame 'wrap' die rond de installaties wordt gewikkeld.

Westzijde - de Rohofstraat
De erfafscheiding als lommerrijke voortuin van het kantoor met de bestaande bomen, een speelplekje en picknickbanken.

Parkeren
Medewerkers en bezoekers parkeren op eigen terrein en worden, komend vanaf de Rohofstraat, zo snel mogelijk afgevangen. De gebruiksintensiteit van het parkeerveld is relatief laag. Dat biedt de kans om infiltrerende groenbestrating toe te passen. Dat is mooi en duurzaam.

Materialen & details
De materiaalkeuze is een kwestie van 'practice what you preach'. Cogas staat voor duurzaam en toekomstbestendig, en dat zou je op de Cogas Campus moeten kunnen zien. Circulair en biobased, maar dan op een robuuste en functionele manier toegepast. Een slimme combinatie van low-tech en high-tech, van diervriendelijke verlichting, datagestuurde bewatering van groene gevels en slimme boomsensoren tot een buurtbatterij en energiepositieve constructies.











REGELKAART

- *Vlak voor woonbebouwing*
- *Indicatieve rooilijn*
- *Dwaalroutes*
- *hoogteaccent tot 15m*



deelgebied

KOP NIEUWSTRAAT

Kop Nieuwstraat is een ontwikkelkans voor op de lange termijn. Dit deelgebied met de nodige verouderde bebouwing wordt begrensd door de Nieuwstraat, Knoopshöfte, Veldkampsweg en Ambtstraat, en zou kunnen worden getransformeerd tot een ruime, aantrekkelijke entree van het Nieuwstraatkwartier. Dat draagt ook bij aan de totstandkoming van een optimistisch stadsbeeld langs het spoor. De realisatie is echter afhankelijk van verschillende factoren, waaronder de samenwerking tussen eigenaren.

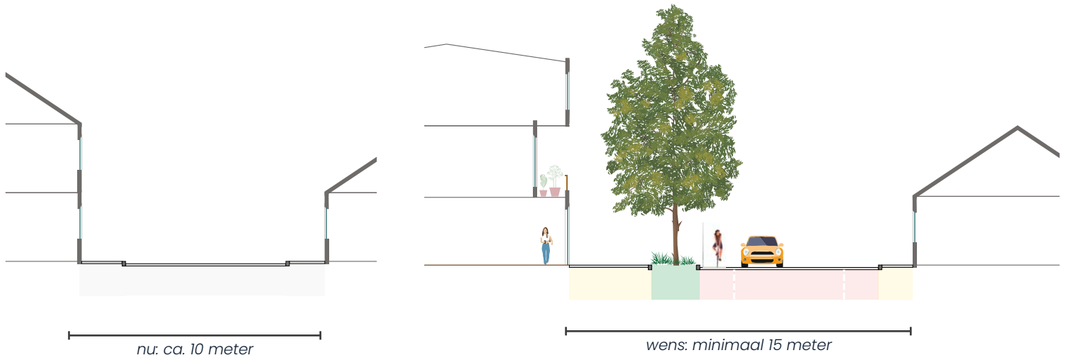
Welstandscriteria

Stedenbouwkundige structuur
Het is wenselijk om de rooilijn van de Nieuwstraat terug te leggen, zodat er meer ruimte voor voetgangers en fietsers ontstaat. Door de rooilijn van de Ambtstraat terug te leggen, wordt de externe veiligheidszone rond het spoor gerespecteerd. De vrijgekomen ruimte zou op een groene manier kunnen worden ingericht. Dat is goed voor het woon- en leefklimaat, goed voor de fietsers op de F35 en goed voor de waterhuishouding in het gebied. De omvang van het bouwblok blijft evenwel een probleem; er is weinig wisselwerking tussen de

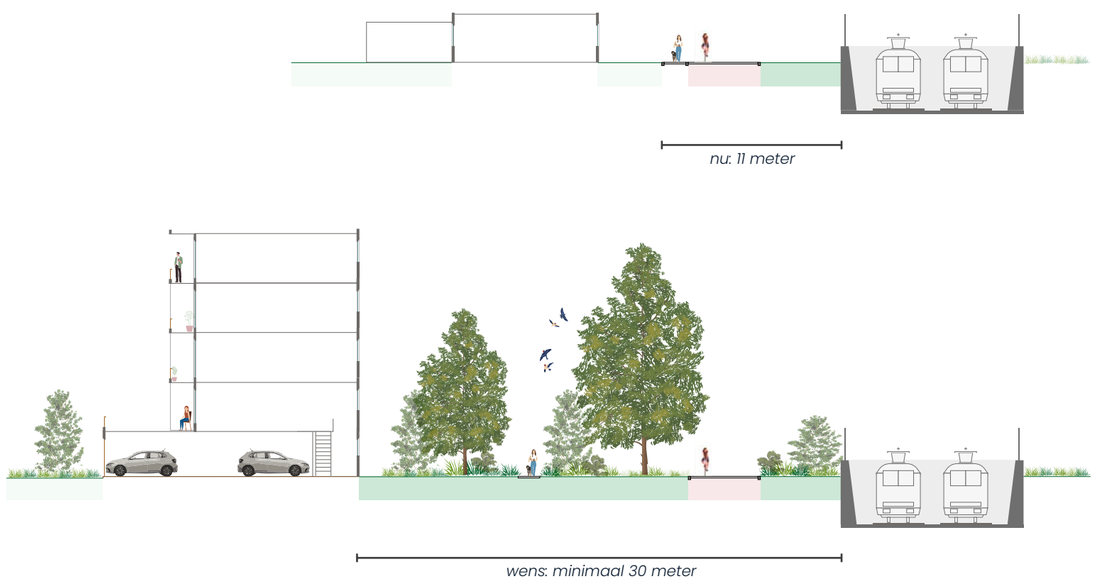


Kleinschalig en geparceleerd aan de Nieuwstraat

Breder wensprofiel Nieuwstraat (lange termijn)



Breder wensprofiel Ambtstraat (lange termijn)



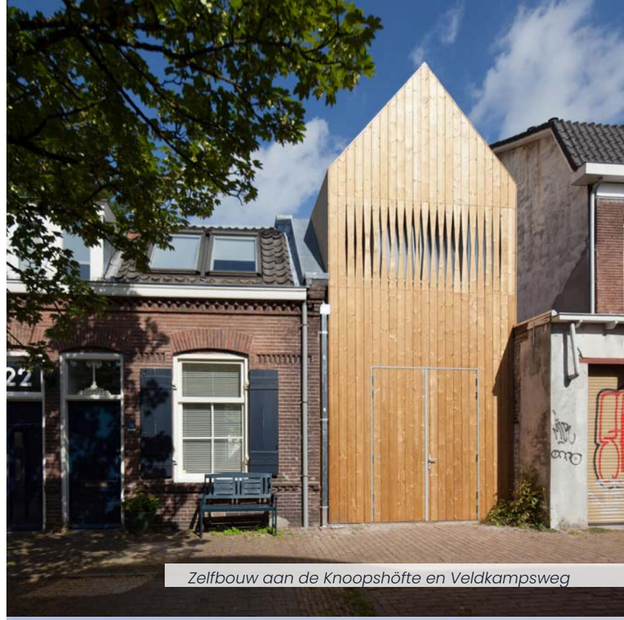
Ambtstraat en de wijk. Het doortrekken van de straat 'Achter de Molen' is daar een mogelijke oplossing voor. Die ingreep verbetert de 'doorbloeding' in het gebied en splitst het deelgebied in twee bouwblokken die qua maat, opbouw en sfeer aansluiten bij Achter de Molen.

Typologie, bouwhoogte & kapvorm
Het nieuwe bouwblok aan de Nieuwstraat krijgt twee gezichten: kleinschalig en geparceleerd aan de Nieuwstraat en Knoopshöfte, stedelijk en beschuttend langs het spoor. Het tweede bouwblok heeft eveneens twee gezichten. De huidige, karakteristieke panden aan de Knoopshöfte en Veldkampsweg worden aangevuld met zelfbouwwoningen. Is er behoefte aan appartementen, dan komen die langs het spoor.

Overgang privé-openbaar
De eventuele herontwikkeling biedt de kans om een open en uitnodigende plint langs de Nieuwstraat te realiseren.

Parkeren
Hoe ambitieuzer de verdichting, deste groter de noodzaak van gebouwde parkeervoorzieningen. Die worden van binnenuit de wijk ontsloten, zodat de F35 niet wordt belast.

Materialen & details
Kop Nieuwstraat is beeldbepalend en vraagt om een hoogwaardige vormgeving. Blijkt de globale ontwikkelrichting haalbaar, dan zullen de beeldkwaliteitsregels voor dit deelgebied verder worden uitgewerkt.


Zelfbouw aan de Knoopshöfte en Veldkampsweg


Appartementen met geluidsluwe zijde langs het spoor

5. MILIEUKWALITEIT

Achter de Molen ligt in een spoorzone met als belangrijkste milieuaspecten geluid, trillingen, externe veiligheid, bodem en ondergrond, archeologie en natuur en stikstof.

Geluid

Bij de ontwikkeling van het gebied wordt er rekening gehouden met het geluid afkomstig van het spoor- en wegverkeer en milieubelastende activiteiten in en rond het plangebied. In het kader van het Omgevingsprogramma worden indicatieve geluidsrapportages opgesteld om een beeld te krijgen van de geluidsbelasting. Zo kan er worden bepaald of er maatregelen moeten worden getroffen om geluidsoverlast tegen te gaan. Ingrepen zoals geluidsisolatie en het creëren van geluidsbarrières kunnen nodig zijn om de impact op de nieuwe woongebieden te minimaliseren. Met deze onderzoeken en mogelijke maatregelen wordt gestreefd naar een goede balans tussen stedelijke ontwikkeling, bedrijvigheid en een prettig geluidsklimaat voor toekomstige bewoners.

Voor nieuwbouw langs het spoor geldt dat er aanvullend geluidsonderzoek moet worden uitgevoerd. Dit biedt inzicht in de geluidsbelasting op de toekomstige gebouwen in het plan. Op deze locaties ligt een ontwerptechnische opgave om aan landelijke wetgeving en gemeentelijk beleid te voldoen.

Tevens moet er rekening worden gehouden met de geluidsbelasting van bestaande bedrijven en voorzieningen zoals de moskeeën. Het grootste deel van het Achter de Molen is momenteel nog bedrijventerrein, maar veel bedrijven zullen te zijner tijd vrijwillig worden uitgeplaatst of opgeheven. Een aantal bedrijven wordt in het plan ingepast. De transformatie naar een gemengd woon- en werkgebied mag de bedrijfsvoering van deze ondernemers niet hinderen. Tegelijkertijd moet de leefbaarheid van het gebied worden gewaarborgd. Daarom moet er voor elk nieuw initiatief een aanvullend geluidsonderzoek worden uitgevoerd. Dit betekent dat de geluidseffecten van de bedrijven die blijven zorgvuldig moeten worden gemonitord en beheerd.

Trillingen

Bij nieuwbouw langs het spoor dient rekening te worden gehouden met trillingen van het spoor. Dit kan consequenties hebben voor de constructie van gebouwen, zoals de keuze voor een regelmatige structuur, stijve vloeren met een hoge resonantiefrequentie en extra verticale stabiliteitswanden.

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor mensen als gevolg van incidenten met gevaarlijke stoffen door vrachtvervoer per spoor. Hierdoor kunnen langs het spoor drie typen effecten optreden, die zijn vastgelegd in zogenoemde aandachtsgebieden:

- Brandaandachtsgebied (BAG) van 30 meter.
- Explosieaandachtsgebied (EAG) van 200 meter.
- Gifwolkaandachtsgebied (GAG) van 300 meter.

Achter de Molen valt binnen alle drie de aandachtsgebieden. Dit heeft gevolgen voor de functies van gebouwen in het gebied, zoals het huisvesten van een verpleeghuis of basisschool. Om die reden zal er bij het opstellen van het Omgevingsprogramma en het Omgevingsplan een beoordeling van de externe veiligheidsrisico's op basis van een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) plaatsvinden.

In het gebied direct langs het spoor dient helemaal niet gebouwd te worden, vanwege de PR10-6 risicocontour van enkele meters.

Bodem en ondergrond

De bodemkwaliteit in het gebied Achter de Molen is grotendeels als industriegrond gekwalificeerd. Dit betekent dat de grond geschikt is voor industrieel gebruik. Voorafgaand aan de bouw van woningen moeten er uitgebreide onderzoeken worden uitgevoerd om de exacte huidige staat van de grond te beoordelen. Deze onderzoeken omvatten het identificeren van eventuele verontreiniging en het bepalen van noodzakelijke saneringsmaatregelen, zoals het verwijderen van de verontreinigde grond en het aanbrengen van schone grond.

Verder is het druk in de ondergrond en zal het daar met de aanleg van bijvoorbeeld een waterberging, parkeergarages, kabels en leidingen alleen maar drukker worden. Daarom zal er een verkenning worden uitgevoerd met als doel om de ondergrondse ruimte efficiënt te ordenen. Dat helpt om korte termijn initiatieven hun doorgang te laten vinden en lange termijn initiatieven niet te belemmeren. Er wordt ook bekeken hoe de chemische, fysische en biologische kwaliteit van de ondergrond kan worden verbeterd, zodat de bodem weer meer als spons gaat werken. Dat draagt onder andere bij aan de wateropvang en vitaliteit van de beplanting.

Archeologie

Het gebied Achter de Molen kent een lage archeologische verwachting. Dit betekent dat er weinig kans is op het aantreffen van waardevolle archeologische vondsten. Desondanks is het belangrijk om tijdens de werkzaamheden alert te blijven op mogelijke archeologische resten. Indien er toch archeologische vondsten worden gedaan, moeten deze zorgvuldig worden gedocumenteerd en beschermd volgens de geldende wet- en regelgeving. Door deze aanpak wordt ervoor gezorgd dat eventuele archeologische waarden behouden blijven, terwijl de herontwikkeling van het gebied voortgang kan vinden zonder significante vertragingen.

Natuur en stikstof

Het vergroten van de natuurwaarde is een belangrijk onderdeel van dit plan. Achter de Molen is echter geen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Externe effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn op voorhand niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Omgevingswet ten aanzien van stikstof wordt noodzakelijk geacht. Dit onderzoek kan in eerste instantie worden gedaan door middel van een modelberekening (Aerius-calculator) en zal plaatsvinden in het kader van het Omgevingsprogramma.



6. ONTWIKKELSTRATEGIE

Achter de Molen is een gebiedsontwikkeling die kansen biedt voor het gebied zelf, het Nieuwstraatkwartier en onze stad. De ontwikkeling draagt bij aan een gevarieerd woningaanbod en het versnellen van de woningbouwproductie die nodig is om aan de Twentse vraag te voldoen. Bij zo'n ambitieuze gebiedsontwikkeling past een ambitieuze én realistische ontwikkelstrategie. Deze strategie speelt in op onverwachte ontwikkelingen in en rond het gebied, initiatieven uit de samenleving, veranderende marktomstandigheden, nieuw beleid en eventuele concurrerende projecten in de omgeving.

Maatschappelijke doelen

De gemeente geeft met het Stedenbouwkundig plan Achter de Molen invulling aan de Ontwikkelvisie Almelo Centraal die de gemeenteraad in januari 2024 unaniem heeft vastgesteld. De gemeente Almelo streeft met het plan meerdere maatschappelijke doelen na. De gebiedsontwikkeling Achter de Molen bindt sterke, ondernemende mensen aan de stad. Het woningaanbod wordt gevarieerd, passend en betaalbaar met zelf- en samenbouw in de hoofdrol. Daarnaast wordt de ruimtelijke en sociale structuur versterkt. De Almelose Aa wordt weer in ere hersteld. De nieuwe Laan van De Hoop verbindt de wijk met het station en Kerkelanden.

Rol gemeente

Achter de Molen is een binnenstedelijk bedrijventerrein met grote en kleine bedrijven, religieuze instellingen, een opleidingsinstituut en een aantal woningen. Om vanuit een versnipperde eigendomssituatie tot een integrale gebiedsontwikkeling te komen, pakt de gemeente een regisserende rol. De gemeente wil tempo maken om speculatie en onevenredige prijsstijgingen tegen te gaan. Er wordt actief ingezet op de ontwikkeling van gemeentelijke percelen. Daarnaast heeft de raad op 12 september 2023 besloten om de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) voor delen van het plangebied te vestigen. Sindsdien heeft de gemeente een aantal percelen aangekocht. Ook is de gemeente een samenwerking met Cogas, Almelose woningcorporaties en het Waterschap Vechtstromen aangegaan.

Voor het deelgebied Kop Nieuwstraat zal de gemeente een faciliterende rol innemen. Initiatiefnemers zijn hier in de lead. Dit kan in de toekomst veranderen, rekening houdende met de (financiële) mogelijkheden van de gemeente. Ook zorgt de gemeente voor afstemming zodat alle initiatieven samen leiden tot een aantrekkelijke wijk om te wonen en werken.

Kwaliteitsteam

Het Kwaliteitsteam Almelo Centraal bestaat uit de stadsbouwmeester Almelo, spoorbouwmeester en een externe landschapsarchitect. Dit team bewaakt, samen met de gemeentelijke stedenbouwkundige en landschapsarchitect, de ruimtelijke kwaliteit van de gebiedsontwikkeling in Achter de Molen binnen het kader van dit Stedenbouwkundig plan. Hierbij gaat het om de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van individuele bouwplannen, de samenhang tussen de

FASE 1

Klaar voor de start



FASE 2

Business case in de maak



FASE 3

Visie voor lange termijn



verschillende bouwplannen en de kwaliteit van de openbare ruimte. Daar waar er zich na vaststelling van het Stedenbouwkundig plan nog wijzigingen voordoen, passend binnen de scope van het vastgestelde plan, heeft het kwaliteitsteam mandaat om hierover te beslissen. Het kwaliteitsteam speelt een rol bij de architectenselectie. Ook adviseert het team over de proceskwaliteit en stimuleert het de samenwerking met Rijk, provincie en partners. Het kwaliteitsteam heeft de bevoegdheid om na een integrale afweging een positieve beoordeling te geven op een ontwerpoplossing die niet expliciet in de aanwijzingen van het SP, BKP of visie openbare ruimte is beschreven.

Tijdlijn en fasering

Het plan wordt gefaseerd, op een organische manier, ontwikkeld. De wereld is in beweging en de kans is groot dat er zich onverwachte ontwikkelingen zullen voordoen. Daardoor kan de vraag naar woningen sneller toenemen of afnemen. Ook de kwalitatieve vraag kan veranderen richting meer grote of kleine woningen. Het plan biedt de ruimte om daar flexibel op in te spelen. Dat geldt ook voor de realisering van de stedelijke voorzieningen.

Het Stedenbouwkundig plan Achter de Molen wordt in drie fasen ontwikkeld:

Fase 1	Laan van De Hoop tot Veldkampsweg Bellavista Blauwe Driehoek Cogas Campus
Fase 2	Laan van De Hoop tot Molenplein
Fase 3	Kop Nieuwstraat Omgeving Masjid moskee Garageboxen Rohofstraat



De gronden voor fase 1 zijn in principe beschikbaar voor woningbouw. Met Cogas wordt in de tweede helft van 2025 een intentieovereenkomst gesloten inzake de verkoop van een deel van hun opslagterrein aan de gemeente. De aanleg van de openbare ruimte is onderdeel van deze fase. Het gaat dan in het bijzonder over de Laan van De Hoop tot aan de Veldkampsweg en de inrichting van het park rond de Almelose Aa. De herinrichting van het Cogas-terrein tot Cogas Campus gebeurt op eigen initiatief en tempo.

De gronden voor fase 2 zijn nog niet allemaal beschikbaar voor woningbouw. De gemeente is daar met een aantal eigenaren in gesprek om tot een uitvoerbaar plan en sluitende business case te komen. De aanleg van de Laan van De Hoop tussen Veldkampsweg en Molenplein vormt een essentieel onderdeel van dat plan. Op deze gronden is Wvg gevestigd. Het particuliere initiatief voor een supermarkt plus appartementen op de hoek Nieuwstraat-Knoopshöfte kan in principe al eerder starten.

De voortgang van fase 3 is afhankelijk van de samenwerking tussen eigenaren, het verkrijgen van subsidies ed. Het Stedenbouwkundig plan dient voor deze gronden vooral als een visie voor de lange termijn te worden gelezen.

Zelfbouw

In Achter de Molen wordt ruimte geboden voor zelf- en samenbouw van individuele en mogelijk ook collectieve plannen. Voor dit zogenaamde Particuliere Opdrachtgeverschap was tot nu toe in Almelo, behalve in Noord-Oost weinig ruimte. Met dezelfde droom, maar een kleiner budget, kan betaalbaar Particulier Opdrachtgeverschap vorm krijgen in een rijtje eengezinshuizen. In dit Particulier Opdrachtgeverschap-segment kunnen daardoor ook koopstarters meedoen. Om de ruimtelijke kwaliteit te bewaken en aspirant kopers te helpen zal de gemeente een dienstverlenende rol innemen waarbij de kopers via een helder stappenplan, een vast aanspreekpunt en snelle procedures een woning kunnen bouwen.

Grondexploitatie en vastgoedstrategie

Het Stedenbouwkundig plan geeft randvoorwaarden en richtlijnen voor de integrale gebiedsontwikkeling van Achter de Molen. De gemeente brengt fase 1 en 2 door middel van een actief grondbeleid tot ontwikkeling. Dit betekent dat de gemeente de grondexploitatie voert om deze gebiedsontwikkeling te realiseren. Bij de aanleg van de openbare ruimte, zoals De Laan van De Hoop en de Almelose Aa, voert de gemeente de regie over ontwerp, fasering en uitvoering. De aanpak van fase 3 zal op een later moment worden bepaald. De keuze voor actief grondbeleid in fase 1 en 2 betekent dus nadrukkelijk niet dat er in fase 3 automatisch voor actief grondbeleid gekozen wordt.

Omgevingsplan

De gewenste ontwikkelingen in Achter de Molen passen niet binnen de huidige bestemmingsplannen. Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Onder de Omgevingswet is een zogenaamd Omgevingsplan nodig om nieuwe plannen planologisch vast te leggen in regels ter bescherming van de fysieke leefomgeving. Het voorliggende Stedenbouwkundig plan is de basis voor de verschillende op te stellen Omgevingsplannen. Deze Omgevingsplannen vormen vervolgens de basis om vergunningen te kunnen verlenen. Na het vaststellen van het Stedenbouwkundig plan, wordt gestart met het opstellen van het Omgevingsplan voor het noordelijk deel. Dit Omgevingsplan verwachten we in 2026 gereed te hebben. Voor het Omgevingsplan komen er momenten met formele inspraak. De start van de woningbouw is voorzien vanaf 2027.

Omgevingsparticipatie

In hoofdstuk 1 Inleiding / Samenwerking met de stad is uitgelegd dat de Ontwikkelvisie Almelo Centraal en het Stedenbouwkundig plan Achter de Molen op participatieve wijze tot stand zijn gekomen. In dat hoofdstuk staan ook de belangrijkste resultaten van het participatieve proces. In september 2025 wordt er een informatiemarkt over het Stedenbouwkundig plan georganiseerd.

Alle belanghebbenden zullen in de vervolgfase worden geïnformeerd over de voortgang van het Omgevingsplan, de verdere uitwerking van de bouwplannen, de inrichting van de openbare ruimte en de verschillende bouwwerkzaamheden die daarvoor nodig zijn. De gemeente houdt bovendien de deur open voor initiatieven die Achter de Molen verrijken en zal haar best doen om die een passende plek in de ontwikkeling te geven.

IN ACHTER DE MOLEN VOEL JE DE ENERGIE EN CREATIVITEIT VAN DE ZELFBOUWER, ALLESKUNNER, ONDERNEMER, SAMENBOUWER EN GEMAKSMENS DIE SAMEN VORMGEVEN AAN HUN ALMELOSE DROOM. VAN DE VRIJHEID VAN EEN LEGE KAVEL TOT HET GEMAK VAN EEN KANT-EN-KLARE WONING. ONTDEK HIER WAT BIJ JOU PAST.

Almelo Centraal

