Gemeente Almelo

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage	Doorkiesnummer	Behandeld door	Datum
1		G. Tijhuis	1 november 2022

Onderwerp
Ruimtelijk programmatische visie wonen-werken

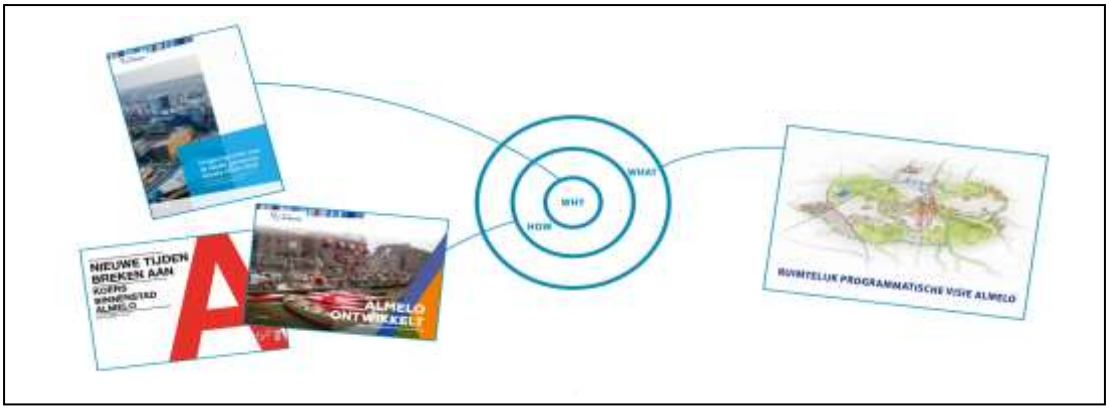
Geachte leden van de raad,

De stad Almelo is in ontwikkeling en er is veel dynamiek. Er is een forse lokale woningdruk, de stad kan en wil invulling geven aan de regionale en provinciale woningbouwambities én er is niet of nauwelijks meer uitgeefbare grond te vinden terwijl ondernemers op zoek zijn naar nieuwe vestigingsmogelijkheden. Kortom, een forse verstedelijkingsdruk. Deze ontwikkelingen willen wij graag faciliteren en tegelijkertijd willen wij de kwaliteit van onze wijken, de groenblauwe structuur en de groene stadsranden en groene longen versterken.

<u>De Omgevingsvisie en de Uitvoeringsagenda</u>
Als gemeente willen we daarom graag actief sturing geven aan de toekomstige ontwikkeling van de stad. In dat kader heeft u als raad in 2020 de Omgevingsvisie Almelo 2020-2040 vastgesteld. In aansluiting op de Omgevingsvisie is in 2021 de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling tot stand gekomen. De Uitvoeringsagenda beschrijft 'hoe' aan de stad gewerkt wordt. Daarnaast zijn hierin een aantal prioritaire gebiedsontwikkelingen benoemd, waaronder de Spoorzone, de Binnenstad, Businesspark XL2 en een aantal herstructureringswijken (Kerkelanden, Nieuwstraatkwartier en Ossenkoppelerhoek).

<u>De Ruimtelijk Programmatische Visie</u>
Als volgende stap is er nu een Ruimtelijke Programmatische Visie uitgewerkt en door ons vastgesteld. Deze is bijgevoegd. Met deze visie wordt concreet invulling gegeven aan de ruimtelijke en gebiedsgerichte opgaven en specifiek de opgave om de komende jaren, vanuit de bestaande kwaliteiten van onze stad, invulling te geven aan de ambities en regionale afspraken om 3.400 woningen te realiseren. Deze ruimtelijk programmatische visie biedt een eerste ruimtelijke verkenning waar de locaties voor deze woningbouwopgave gerealiseerd kunnen gaan worden.

Dat hebben we niet alleen gedaan door te kijken waar er ruimte is voor 3.400 woningen in onze stad, maar door goed te kijken vanuit de kwaliteiten die we als stad hebben en doorbouwend op de uitgangspunten die we met elkaar al hadden bepaald in de omgevingsvisie en de uitvoeringsagenda.



Leidende principes

Om vorm te geven aan de toekomst van de stad, hebben we in deze visie negen leidende principes geformuleerd. De principes gaan uit van versterking van de bestaande identiteit en bestaande kwaliteit van onze stad waar we in de verdere stedelijke ontwikkeling op door gaan bouwen. Dit betekent dat we onze groene kwaliteiten die we hebben en de aanwezigheid van water en de voelbaarheid en beleefbaarheid van onze historie willen meenemen in de verdere gebiedsontwikkelingen. Dit betekent echter ook dat bijvoorbeeld de keuze voor Almelo Werkstad in samenhang gezien moet worden met hoe we onze woonopgave gaan invullen. Van de mensen die in Almelo komen werken, willen we ook graag dat ze in Almelo gaan wonen. Dat vraagt dat ons woonaanbod hierop aansluit. Met het toepassen van deze leidende principes vanuit deze Ruimtelijk Programmatische Visie richting de prioritaire opgaven, projecten maar ook andere beleidsopgaven willen we op een integrale manier vorm geven aan de toekomst van onze stad.



Structuurkaart

De leidende principes hebben wij in de visie ook vertaald in een structuurkaart. Deze kaart toont de belangrijkste kwaliteitsdragers en ontwikkellocaties voor wonen en werken. Op basis van de structuurkaart zijn een aantal prioritaire projecten gedefinieerd die kunnen worden uitgewerkt in een vervolgfase. Deze gebieden sluiten deels aan bij de Uitvoeringsagenda en zijn deels nieuwe gebieden die voortkomen uit de analyse die is gedaan voor deze visie als mogelijke ontwikkellocatie voor de realisatie van de opgave van de 3.400 woningen. In deze visie hebben we al rekening gehouden met planuitval doordat plannen niet gerealiseerd kunnen worden of sterk vertragen (bijvoorbeeld omdat gronden niet verworven kunnen worden, private partijen niet tot ontwikkeling komen, bezwaarprocedures).

Met deze Ruimtelijk Programmatische Visie hebben we een stevige ruimtelijke verkenning waar de 3400 woningen concreet kunnen gaan worden gerealiseerd en daarmee een basis voor de gesprekken en de proposities naar de provincie en het rijk voor de woningbouwopgave de komende jaren.



Raadszaken

Omdat we als stad grote ambities hebben rondom stedelijke ontwikkeling en er veel ontwikkelingen al lopen, stellen we voor om op korte termijn via raadszaken uitgebreider in te gaan op dit thema. Wij zullen dan ook van die gelegenheid gebruik maken uitgebreider stil te staan bij deze visie en de Uitvoeringsagenda.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

F.W. van Ardenne A.J. Gerritsen

RUIMTELIJK-PROGRAMMATISCHE VISIE

WONEN & WERKEN



Almelo

SEPTEMBER 2022

Colofon
Dit document is opgesteld door Urhahn | stedenbouw & strategie
In opdracht van de Gemeente Almelo.

Dit document is voor intern gebruik. De foto's in deze visie zijn deels van internet. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van een foto, neem dan contact op met de auteurs.

INHOUD

1. Inleiding **5**

2. Opgaven op stadsniveau **9**
Sociale opgave
Economische opgave
Ruimtelijke opgave

3. Strategie **19**

4. Versterken van identiteitsdragers **27**
Het landschap vormt het fundament van de stad
Historische parels zijn zichtbaar en beleefbaar

5. Kwaliteitsverbetering bestaande stad **33**
Een gastvrije binnenstad
Stedelijk leven in de spoorzone
Vitale wijken

6. Groenblauwe stad **41**
Unieke waterstad
Wonen in de stadsrand

7. Bedrijvige stad in de regio **47**
Werkstad Almelo
Krachtig economisch onderdeel van Twente

8. Structuurkaart **55**
Almelo biedt ruimte aan 1.350 tot 2.100 extra woningen
Ontwikkellocaties wonen en werken

BIJLAGEN

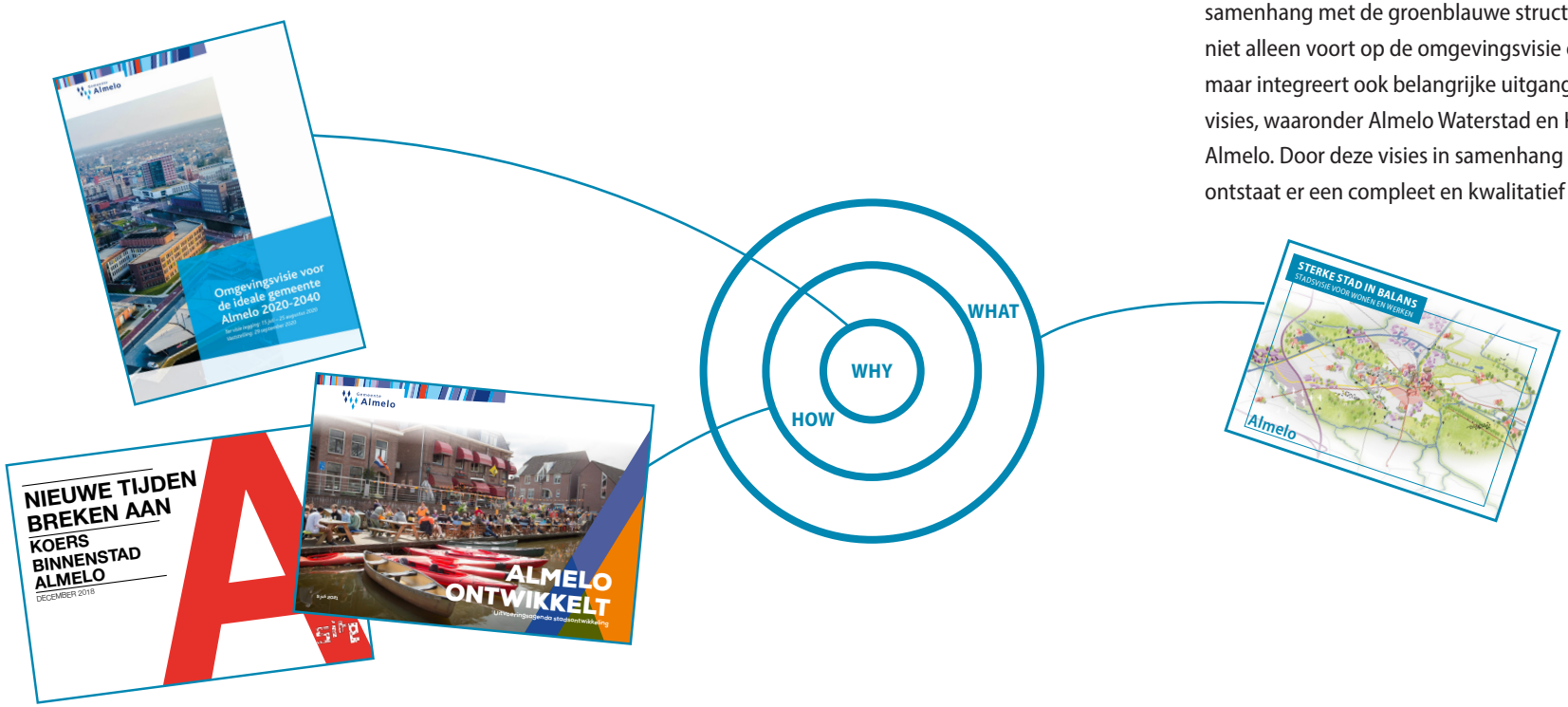
1.
INLEIDING

INLEIDING

De stad Almelo is in ontwikkeling en er is veel dynamiek. Er is een forse lokale woningdruk, de stad kan en wil invulling geven aan de regionale en provinciale woningbouwambities én er is niet of nauwelijks meer uitgeefbare grond te vinden terwijl ondernemers op zoek zijn naar nieuwe vestigingsmogelijkheden. Kortom, een forse verstedelijkingsdruk. Almelo wil dit graag faciliteren en wil tegelijkertijd de kwaliteit van de wijken, haar groenblauwe structuur en de groene stadsranden en groene longen versterken. Almelo beschouwt deze landschappelijke kwaliteiten als dé kroonjuwelen van de stad en wil de huidige verstedelijkingskansen inzetten om deze te versterken. Zo kan Almelo verder bouwen aan haar identiteit als Waterstad én Landschapsstad.

Almelo wil daarom graag actief sturing geven aan de toekomstige ontwikkeling van de stad. In dat kader heeft de gemeenteraad in 2020 de Omgevingsvisie Almelo 2020-2040 vastgesteld. Die visie beschrijft de uitdagingen waar de stad voor staat en bevat een stip op de horizon. De visie beschrijft de ambities die Almelo op lange termijn wil waarmaken. Deze ambities spelen in op de bijzondere kenmerken van de stad, zoals de unieke landschappen, het ondernemerschap en de dorpse sfeer in de wijken. Kwaliteiten waar de stad graag op wil voortbouwen. De Omgevingsvisie geeft zo op hoofdlijnen de koers aan voor de aankomende jaren. In aansluiting op de Omgevingsvisie is de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling tot stand gekomen. In deze agenda zijn zeven samenhangende stadsopgaven geformuleerd die een doorvertaling zijn van de ambities uit de Omgevingsvisie. De Uitvoeringsagenda beschrijft 'hoe' aan de stad gewerkt wordt. Daarnaast zijn een aantal prioritaire gebiedsontwikkelingen benoemd, waaronder de Spoorzone, de Binnenstad en verschillende herstructureringswijken (Kerkelanden, Nieuwstraatkwartier en Ossenkoppelerhoek). Zodoende biedt de agenda houvast bij het maken van verdere keuzes voor stedelijke ontwikkelingen.

Als volgende stap is deze ruimtelijke programmatische visie opgesteld. Met deze visie wordt concreet invulling gegeven aan de ruimtelijke en gebiedsgerichte opgaven. Op basis van negen leidende principes zijn de hoofdkeuzes voor de toekomstige ontwikkeling van de stad geformuleerd. Uiteraard is hierbij ruime aandacht voor de toekomstige woon- en werklocaties in samenhang met de groenblauwe structuren. Deze visie bouwt niet alleen voort op de omgevingsvisie en uitvoeringsagenda, maar integreert ook belangrijke uitgangspunten uit andere visies, waaronder Almelo Waterstad en Koers Binnenstad Almelo. Door deze visies in samenhang te aanschouwen ontstaat er een compleet en kwalitatief toekomstbeeld.



ZEVEN SAMENHANGENDE STADSOPGAVEN

De zeven samenhangende stadsopgaven uit de Uitvoeringsstrategie zijn vertrekpunt voor deze visie.

- Een centrumfunctie voor regio Noordwest Twente
- Een sterke groenblauwe structuur vanuit de landschappelijke onderlegger
- Een binnenstad die verbindt en verrast
- Een gebalanceerde en duurzame woningvoorraad
- Een goed bereikbare stad met voorrang voor slimme, schone en gezonde mobiliteit
- Toekomstbestendige werklocaties voor werkgelegenheid en een goed ondernemersklimaat
- Sociaal-maatschappelijke voorzieningen gericht op ontmoeting, zelfredzaamheid en verbinding



2.
OPGAVEN OP STADSNIVEAU

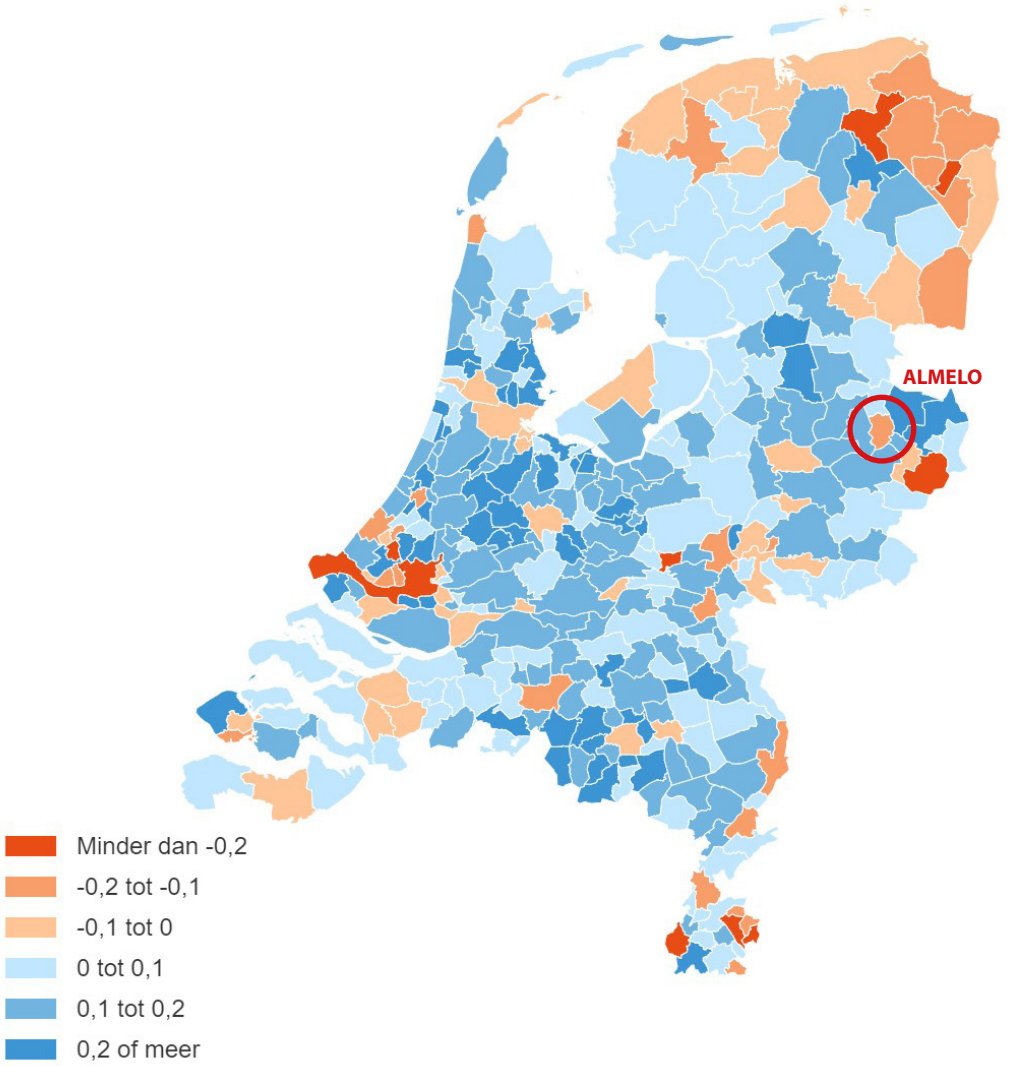
Almelo staat voor een aantal grote opgaven. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van onder andere klimaatverandering, demografie, sociale samenhang, woningbouw, economie en mobiliteit vragen om scherpe keuzes. De stad kent drie majeure opgaven: een ruimtelijke, een economische en een sociaal-maatschappelijke opgave.

SOCIALE OPGAVE

Almelo is altijd een werkstad geweest en heeft in verhouding tot het aantal inwoners veel arbeidsplaatsen. Desondanks ligt de arbeidsparticipatie en het gemiddeld inkomen relatief laag en is de sociaaleconomische status van de bevolking laag (opleidingsniveau, inkomen en arbeidsparticipatie). Om deze status te verhogen kent Almelo enkele strategische lijnen.

- Verhogen van arbeidsparticipatie door aanbieden van werkgelegenheid en begeleiding naar betaald werk;
- Inzetten op de jonge generaties door goed onderwijs;
- Aantrekken van nieuwe doelgroepen gericht op een stabielere bevolkingsopbouw;
- Tegengaan segregatie door bijvoorbeeld sociale woningbouw over de stad te spreiden en daarmee de cumulatie van sociale problemen in bepaalde wijken tegen te gaan;
- Ontwikkeling van nieuwe zorgwoningen voor specifieke doelgroepen verspreid in de stad;
- Kwalitatieve inrichting leefomgeving die uitnodigt tot sporten, bewegen en sociale interactie.

De sociale opgave kan niet los worden gezien van de economische (of ruimtelijke) opgave. Beide zijn sterk met elkaar verbonden. Economische structuurversterking dient daarom ook nadrukkelijk een bijdrage te leveren aan de sociale structuurversterking van de stad.



De sociaaleconomische status (score) van Almelo in relatie tot andere Nederlandse gemeenten (2019)

Bron: ww.cbs.nl



De ambitie is om de sociale structuur te versterken door te bouwen aan een inclusieve stad met een kwalitatieve en aantrekkelijke leefomgeving

ECONOMISCHE OPGAVE

Almelo sterke werkstad gericht op topsectoren

De afgelopen decenia is veel geïnvesteerd in nieuwe werkgebieden rondom de stad. De textielindustrie uit de 19e en begin 20e eeuw heeft plaatsgemaakt voor nieuwe vormen van werkgelegenheid, zoals logistiek, distributie en nieuwe maakindustrie. Verschillende bedrijventerreinen, zoals Twentepoort, bedrijvenpark Twente en Businesspark XL, beslaan een fors deel van de gemeente. Almelo wil zich blijven ontwikkelen als sterke werkstad in Twente. Door in te zetten op de topsectoren versterkt Amelo zijn positie als werkstad in Netwerkstad Twente. Daarbij past een aanbod aan werklocaties 'op maat' gericht op de economische topsectoren van stad en regio: logistiek, (innovatieve) maakindustrie en High Tech Systems Materials (HTSM). Daarnaast blijft de ruimtebehoefte vanuit het MKB onverminderd groot.

Om het economisch profiel van de stad verder te versterken zijn er aantal belangrijke uitgangspunten.

- Innovatie heeft de toekomst. Door het juiste vestigingsklimaat te scheppen wil Almelo de innovatieve slagkracht verder uitbouwen.
- Aantrekken en behouden van jongeren en starters als toekomstige beroepsbevolking.
- Talentherkenning, ontwikkeling en beleid zodanig vormgeven dat onderwijs en bedrijfsleven goed op elkaar aansluiten. Inzetten op hoger onderwijsniveau.
- Circulaire economie vormgeven zodanig dat het een onderdeel wordt van het verdienmodel in het bedrijfsleven.
- Inzetten op regionaal profiel en samenwerking.
- Versterken van het culturele aanbod door nieuwe stedelijke voorzieningen naar Almelo te trekken. Dit bevordert het vestigingsklimaat.

Kwalitatieve locaties in de wijken én aan de stadsrand

De kwalitatieve behoeften van bedrijven veranderen. De bedrijfshallen worden steeds groter en nemen meer ruimte in beslag. Dit geldt niet alleen voor logistieke functies, maar ook voor kennisintensieve bedrijven, zoals laboratoria (High-Tech Systems and Materials). De werkgelegenheid wordt daarnaast steeds kennisintensiever. Ook de reguliere maakindustrie en logistiek vragen steeds beter geschoold personeel. De kwaliteit van de werklocaties wordt steeds belangrijker. Zowel in een stedelijke context als op typische bedrijventerreinen aan de stadsranden vragen werknemers, werkgevers en ook de gemeente om meer kwaliteit. Kwaliteit die kan samenhangen met stedelijke interactie en reuring, aantrekkelijke binnenstedelijke- of landschappelijke buitenruimten voor ontspanning, een lunchwandeling of sportbeoefening. Almelo wil de bedrijvigheid inzetten voor de huidige en toekomstige bewoners: nabijheid is daarbij pré. Waar mogelijk koestert en vitaliseert Almelo werkgebieden in de bestaande stad. Voor de werklocaties aan de stadsrand is een goede multimodale bereikbaarheid (ook fiets en bus) essentieel, zeker om ze bereikbaar te houden voor doelgroepen uit de kwetsbare wijken.

Behoefte aan nieuwe locaties

Sinds 2020 heeft Almelo en heel Twente een tekort aan bedrijfskavels. Zowel de reguliere kavels tot 2 hectare als de grotere kavels vanaf 2 hectare zijn sterk in trek. In opdracht van de provincie Overijssel is door Stec Groep in 2020 een onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan grootschalige kavels in Twente. De marktbehoefte kan oplopen tot 108 hectare tot 2030. Tussen 2030 tot 2040 kan daar nog eens 53 hectare behoefte bij komen. Deze vraag is aanzienlijk. Op verzoek van de regiogemeenten heeft Stec Groep kavels tussen 2-5 hectare als grootschalig gedefinieerd. Provincie Overijssel spreekt in haar Provinciale Omgevingsvisie van 5 hectare, maar geeft aan dat Twente desgewenst van 2-5 hectare kan hanteren. Almelo heeft voor deze marktvraag de beste propositie. De zuidwestelijke hoek van de A35 en het Twentekanaal is markttechnisch de meest geschikte locatie. Dat komt met name door de ligging aan de snelweg en de nabije aanwezigheid van de containeroverslag.

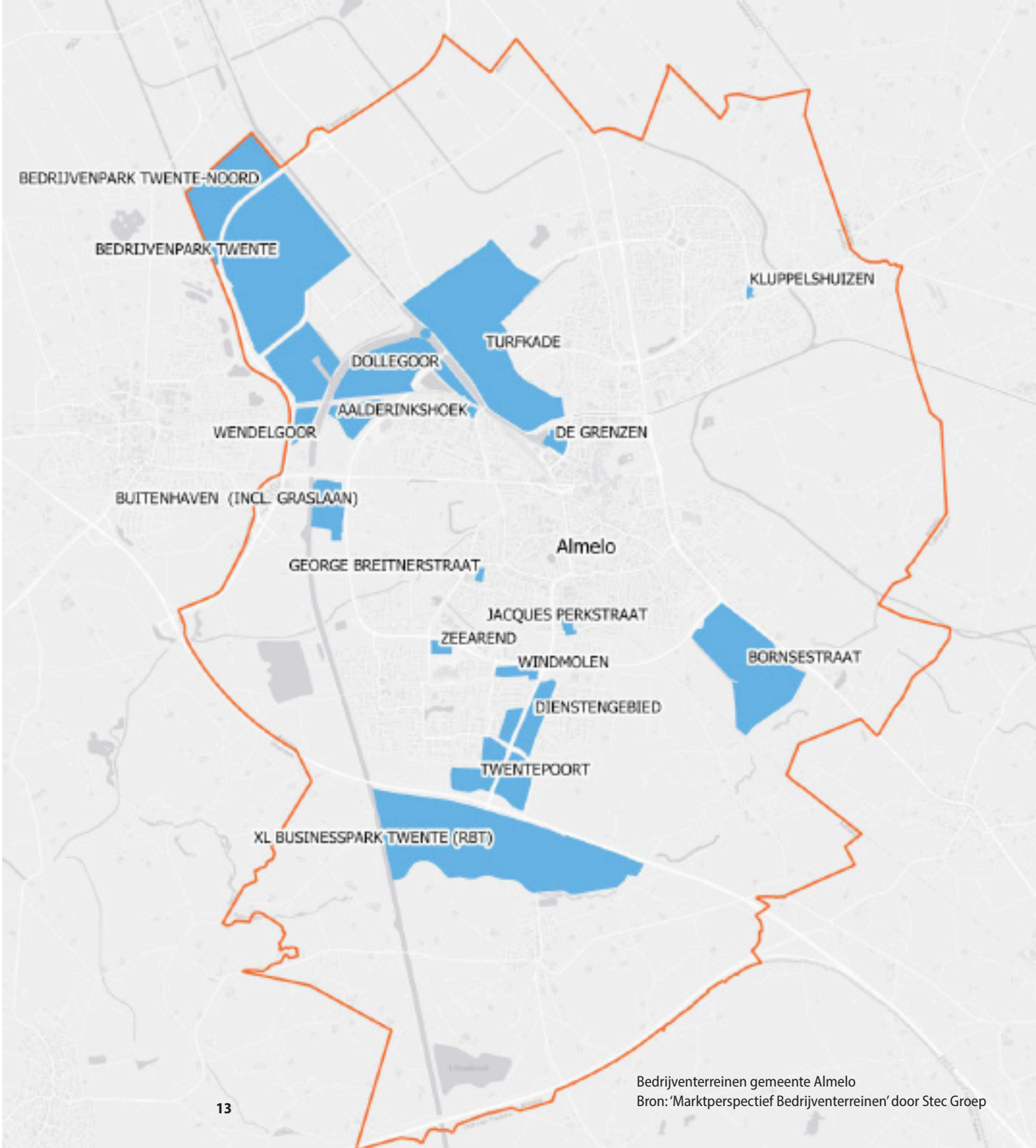
De ontwikkeling van bedrijventerreinen is een regionaal thema. Provincie Overijssel en de 14 Twentse gemeenten hebben hun afspraken vastgelegd in de bestuurlijke overeenkomst programmering bedrijventerreinen 2018 -2022. Provincie Overijssel werkt in 2022 aan herziening van deze overeenkomst. Resulterend in nieuwe afspraken in 2023 over de verdeling van de regionale vraag. Anticiperend op deze nieuwe regionale afspraken heeft het college van B&W de kadernota XL Businesspark 2 opgesteld. Daarmee onderbouwt zij hoe in de zuidwestelijke hoek nabij de A35 kan worden voorzien in grootschalige kavels met in totaal 75 hectare netto. Deze locatie is al als (toekomstige) aanbod meegenomen in de onderzoeken. Maar alsnog blijft de behoefte aanzienlijk.

Het vervolg is een omgevingsplan. Of dit omgevingsplan wordt opgesteld bepaalt de raad in het najaar van 2022.

Daarnaast heeft Almelo onderzoek gedaan naar de lokale uitbreidingsvraag. De Stec Groep voorziet een uitbreidingsvraag tot en met 2035 van circa 36 tot 43 hectare netto. Deze cijfers zijn gebaseerd op de methodiek van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). Mogelijk is er nog een aanvullende vraag van 4,5 hectare door het wegvallen van twee kleine binnenstedelijke bedrijventerreinen. De lokale behoefte aan bedrijventerreinen tot 2035 varieert daarmee in totaal tussen de 40 en 47 hectare.

Ruimte op de kantorenmarkt

In 2021 heeft bureau Buck Consultants International een onderzoek verricht in Enschede, Hengelo en Almelo naar de balans tussen vraag en aanbod op de kantorenmarkt. Het rapport 'Inzicht en advies kantorenmarkt Enschede, Hengelo, Almelo' geeft aan dat Almelo 181.100 m2 kantoorruimte in gebruik heeft. Tot 2030 is behoefte aan circa 22.800m2 extra aanbod, waarvan 11.500 m2 nieuwbouw.



Bedrijventerreinen gemeente Almelo
Bron: 'Marktperspectief Bedrijventerreinen' door Stec Groep

De economische meerwaarde van het water

In de visie 'Almelo Waterstad' wordt de economische potentie en meerwaarde van het groenblauwe netwerk beschreven. Investeringen in de bevaarbaarheid en beleefbaarheid van het water leveren een bijdrage aan een stad waar het fijn recreëren, wonen en werken is. Door nieuwe woonmilieus en activiteiten (horeca, evenementen, watersport) te koppelen aan het water verbetert de leefbaarheid van de stad en kunnen nieuwe bewoners of bezoekers worden aangetrokken. Dat heeft een positief effect op het vestigingsklimaat en biedt ruimte voor nieuwe type ondernemingen.

Economische meerwaarde voor bedrijven, bewoners en bezoekers



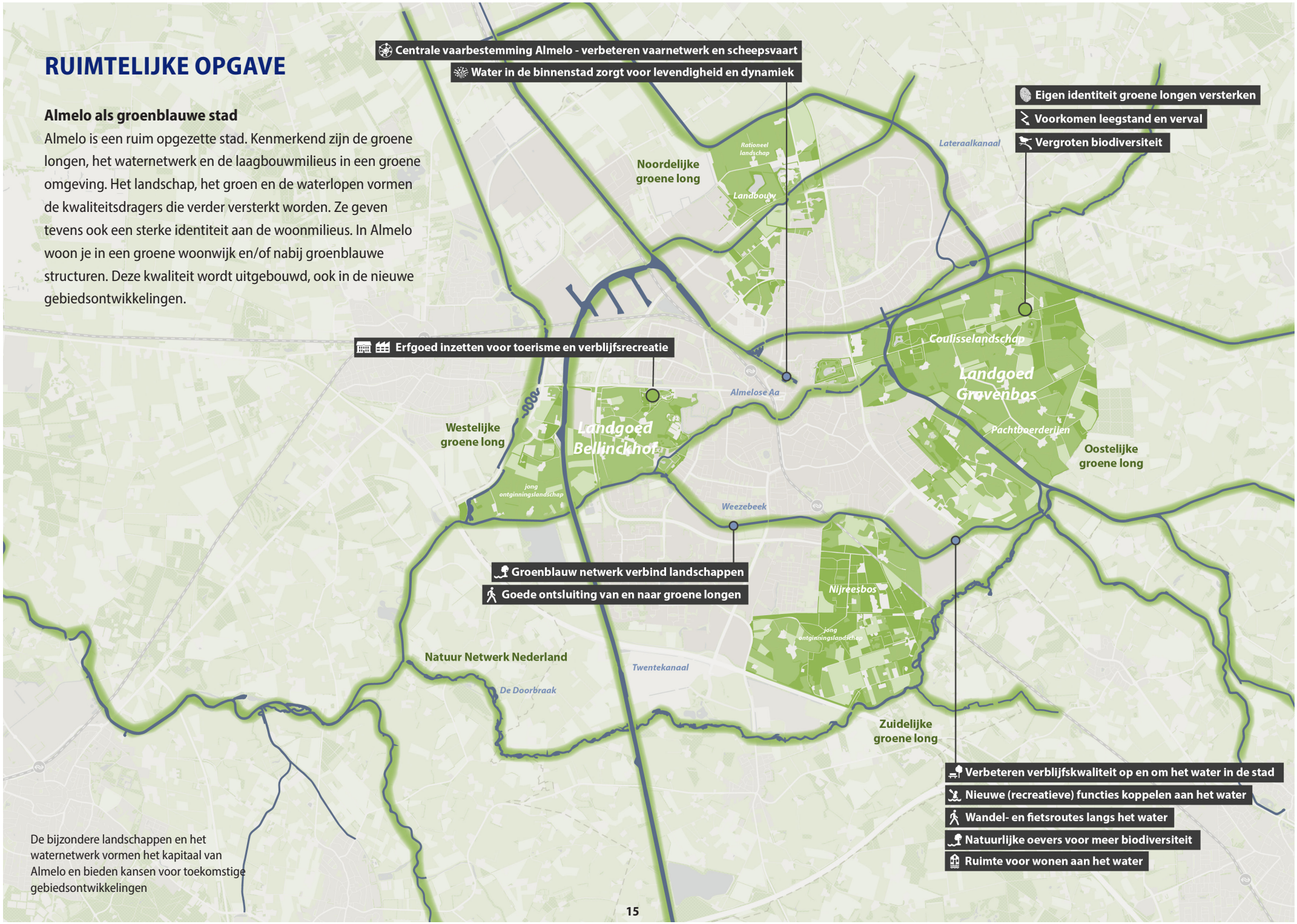
Wat maakt een plek een betere plek? Project for Public Spaces analyseerde talloze steden voor dit model. Water en recreatiemogelijkheden maken een plek 'great'.

Bron: Visiedocument 'Almelo Waterstad'

RUIMTELIJKE OPGAVE

Almelo als groenblauwe stad

Almelo is een ruim opgezette stad. Kenmerkend zijn de groene longen, het waternetwerk en de laagbouwmilieus in een groene omgeving. Het landschap, het groen en de waterlopen vormen de kwaliteitsdragers die verder versterkt worden. Ze geven tevens ook een sterke identiteit aan de woonmilieus. In Almelo woon je in een groene woonwijk en/of nabij groenblauwe structuren. Deze kwaliteit wordt uitgebouwd, ook in de nieuwe gebiedsontwikkelingen.



De bijzondere landschappen en het waternetwerk vormen het kapitaal van Almelo en bieden kansen voor toekomstige gebiedsontwikkelingen

Kwaliteitsverbetering van de stadswijken en de binnenstad

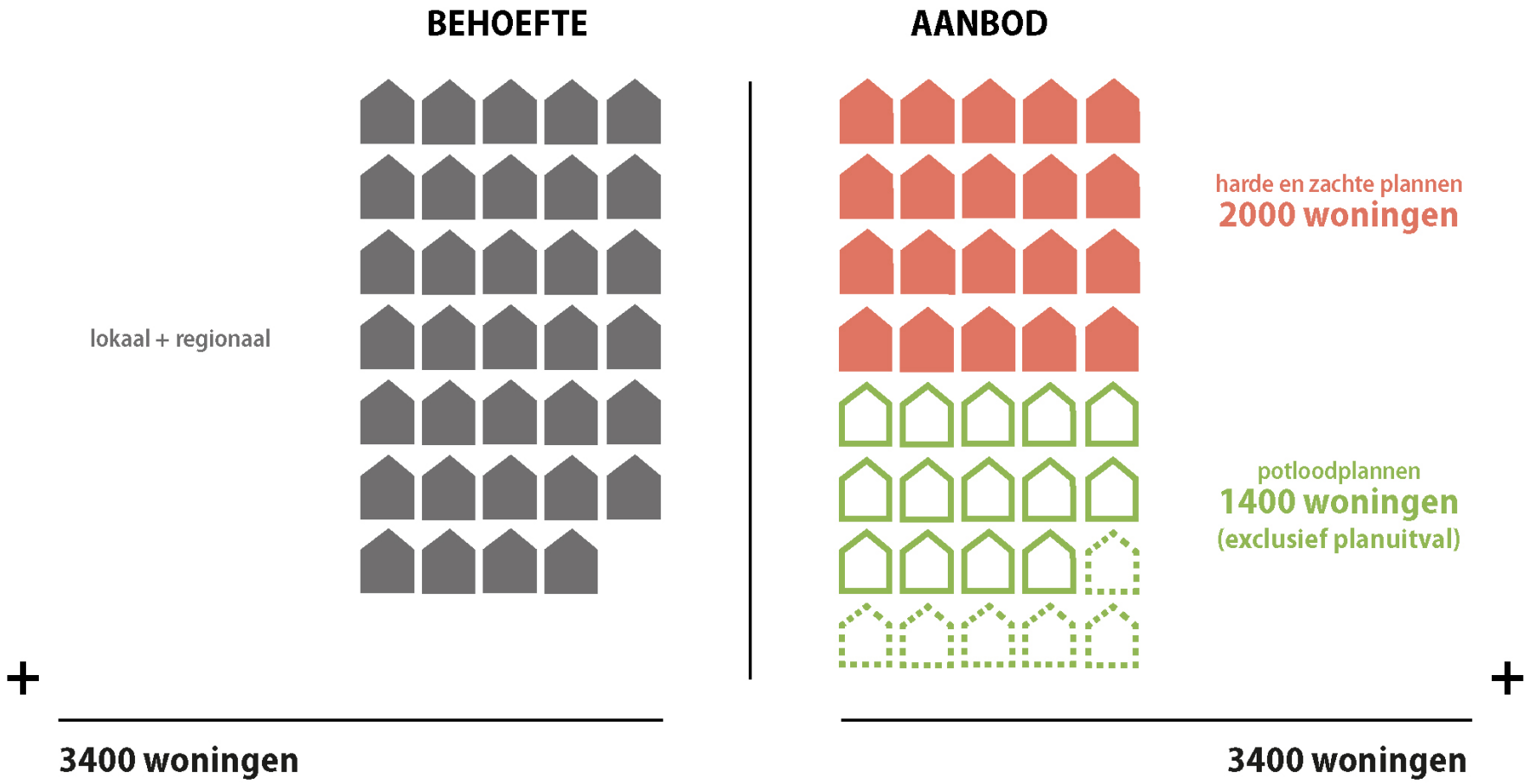
Almelo heeft recent een visie voor de binnenstad opgesteld: Koers Binnenstad Almelo. Deze visie zet in op het compacter maken van het centrum en verdeelt de binnenstad in vier nieuwe kwartieren. Ieder kwartier heeft zijn eigen karakter en draagt bij aan een levendig en dynamisch gebied. De flanken zijn aangewezen als nieuwe transformatiemilieus en kunnen verkleuren naar nieuwe gemengde stadse milieus.

Rondom de historische binnenstad ligt een aantal verouderde arbeiderswijken. De kwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte laat hier soms te wensen over. Wijken als Kerkelanden en Nieuwstraatkwartier zijn aan vernieuwing toe, mede vanwege de noodzakelijke verduurzamingsopgave. De relatief eenzijdige, goedkope woonvoorraad draagt tenslotte niet bij aan het aantrekken van nieuwe doelgroepen. Kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en gerichte investeringen in de woningvoorraad zijn nodig om gevarieerde, toekomstbestendige woonmilieus te creëren waarmee de stad zich kan profileren.

Woningbouw als doel en middel

Recent is de kwantatieve woningbouwopgave in kaart gebracht. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat er behoefte is aan 3.400 nieuwe woningen in de periode tot 2035. Dit betreft zowel de lokale vraag als regionale ambitie. Tegelijkertijd liggen er zo' n 2000 harde en zachte woningbouwplannen op stapel. De ambitie is dan ook dat er voor minimaal 1400 woningen aan extra plancapaciteit moet worden gevonden binnen de gemeentegrenzen.

Door strategisch nieuwe ontwikkellocaties toe te wijzen kan deze woningbouwopgave niet alleen een bijdrage leveren aan de benodige extra 1400 woningen, maar ook aan de ruimtelijke, economische en sociaal-maatschappelijk structuurversterking van de stad. Op deze manier vormt de woningbouwopgave een katalysator voor een kwalitatieve versterking van de stad.



De woningbouwbehoefte is een optelsom van de lokale en bovenlokale (regionale) behoefte en beslaat ongeveer 3400 woningen. Momenteel ligt er voor ongeveer 2000 woningen aan plannen (zacht en hard) op stapel. Dit betekent dat er nog voor 1400 extra plancapaciteit wordt gezocht.

3.
STRATEGIE

STERKE STAD IN BALANS

Een sterke centrumstad in Twente

Almelo behoort tot de drie grote steden van de Regio Twente. Het verzorgingsgebied van de stad strekt zich vooral uit in noordwestelijke richting; inwoners van aangrenzende kleinere gemeenten komen graag naar de stad om gebruik te maken van alle stedelijke voorzieningen. Almelo is een centrumstad en speelt een belangrijke rol in de regio. Met ruim 43.000 arbeidsplaatsen is Almelo een belangrijke banenmotor van Twente. Het heeft een sterke binnenstad, waarbij te zien is dat de behoefte verschuift van traditionele winkelgebieden naar binnensteden met een aantrekkelijke functiemix met veel ruimte voor speciaalzaken, horeca en binnenstedelijk wonen en werken. Om de centrumfunctie in de toekomst te waarborgen, blijft Almelo investeren in een aantrekkelijke binnenstad met kwalitatieve stedelijke voorzieningen, veel beleving en events. Niet alleen voor de regio, maar ook zeker voor alle huidige en toekomstige bewoners van de stad. Almelo heeft de ambitie uitgesproken om 3.400 nieuwe woningen te realiseren in de periode tot aan 2035. Almelo gaat deze woningbouwopgave combineren met het verbeteren van het aanbod aan stedelijke voorzieningen en gaat meer stedelijkheid creëren. Dit gaat hand in hand met het versterken van het aanbod aan culturele voorzieningen. Een sterke centrumstad kan niet zonder een sterke culturele sector. Door in al deze zaken te investeren verstevigt Almelo haar positie als centrumstad en bouwt het aan een toekomstbestendige, onderscheidende binnenstad met een blijvende aantrekkingskracht vanuit de regio.

Werkstad met sterk profiel binnen de top-technische regio Twente

Almelo heeft zijn sterke positie in de regio mede te danken aan zijn ontstaansgeschiedenis. De textielindustrie en aanleg van grootschalige werkgebieden en bedrijventerreinen zorgden ervoor dat veel mensen naar de stad trokken. Almelo was, is en blijft een echte werkstad en het werken wordt steeds innovatiever en kennisintensiever. De innovatieve maakindustrie, logistiek en HTSM zijn belangrijke economische topsectoren waarmee de stad zich vandaag de dag onderscheidt binnen de regio. Met een zestal binnenhavens waarmee de aanvoer van goederen, bulk en containers via het Twentekanaal mogelijk wordt gemaakt. Om deze topsectoren te versterken bouwt Almelo aan een brede economie waarbij het aanbod aan werkgelegenheid in balans is: van praktisch tot theoretisch opgeleid. Een breed aanbod aan type werklocaties, zowel in de binnenstad, in de wijken als aan de stadsranden is voorwaardelijk om de topsectoren te laten floreren. Een breed aanbod aan werklocaties dat nu nagenoeg ontbreekt: onderscheidende stedelijke milieus zijn er nauwelijks en er zijn evenmin uitgeefbare kavels aanwezig. Om meer balans in de werkgelegenheidsstructuur te krijgen dient er extra aandacht uit te gaan naar werkgelegenheid in het midden en hogere segment. Almelo kan zich binnen de regio positioneren als de stad waar de kennis op het vlak van HTSM, logistiek en innovatieve maakindustrie wordt toegepast, dit levert juist de gewenste werkgelegenheid op MBO tot WO-niveau op. De hele kenniskolom van research, development, valorisatie tot productie vindt binnen één regio plaats; Almelo, Enschede, Hengelo en het ommeland versterken elkaar en werken goed samen. Almelo geeft invulling aan dit profiel door de revitalisering van de huidige werklocaties en ontwikkeling van nieuwe werklocaties. Het belang van Businesspark XL -2 zien we hier terug. De ontwikkeling voorziet in minimaal 3000 hoogwaardige arbeidsplaatsen. Zeker als het profiel bestaat uit hightech- en maakindustrie.



Almelo als één van de drie sterke steden in de regio

Een bevolkingsopbouw in balans

Aansluitend op het economisch profiel dient ook de bevolkingssamenstelling in balans te zijn. Om deze in balans te krijgen, ligt de focus op het bedienen van de midden- en hogere inkomensgroepen. Met name jongeren en starters, die soms al werkzaam zijn in Almelo, zijn potentiële doelgroepen die Almelo graag beter aan zich wilt binden. Daarom wordt binnen de woningbouwopgave sterk ingezet op centrumstedelijke en groenstedelijke woonmilieus voor deze groepen, vooral in het midden- en hogere segment. Om deze doelgroepen te kunnen bedienen heeft Almelo ruimte nodig: voor aantrekkelijke stadse milieus in en rond de binnenstad en de Spoorzone, maar ook groenstedelijke milieus aan de stadsrand. Iedereen is welkom, maar Almelo heeft als groen/blauwe stad onderscheidende kwaliteiten voor juist jonge huishoudens (met kinderen) die graag in een stad wonen met de stedelijke kwaliteiten waarbij het water en het groen nabij zijn. Deze kwaliteit maakt Almelo uniek binnen Twente.

Balans in de wijken

De (kwalitatieve) groei van de stad, in termen van nieuwe woningen, arbeidsplaatsen en stedelijke voorzieningen, draagt bij aan een gebalanceerd aanbod in woonmilieus en aan werkgelegenheid voor verschillende doelgroepen. Deze opgave op stadsniveau vertaalt zich concreet in het beter verdelen van de sociale voorraad in de wijken en in de regio. Op wijkniveau zijn nieuwe herstructureringsprojecten gericht op een evenwichtige bevolkingssamenstelling door meer ruimte te bieden aan het midden- en hogere segment. Door in te zetten op een gevarieerde mix aan doelgroepen wordt de basis gelegd voor een levendige en vitale stad op de lange termijn. Almelo; een sterke stad in balans.

Sterke stad met een schaalsprong in stedelijkheid

Deze stedelijke groei wordt aangegrepen om een schaalsprong te maken in stedelijkheid. Van 'grootste dorp van Twente' naar volwaardige 'stad in het Twentse landschap'. Door in te zetten op aantrekkelijke stedelijke voorzieningen (onderwijs, voorzieningen, horeca), een hoger cultureel aanbod en stedelijk intensieve woon- en werkmilieus, passend bij de Almelose schaal, zet Almelo stappen om 'meer stad te worden'. Deze schaalsprong in stedelijkheid is met name kansrijk in en rondom de binnenstad en de Spoorzone. De binnenstad en Spoorzone vormen het middelpunt van de stad. Hier vindt men reuring, stedelijke voorzieningen, cultuur, ruimte voor interactie en bijzondere ontmoetingsplekken. Deze plekken dienen dan ook goed bereikbaar te zijn voor alle inwoners. Om de ruimtelijke structuur van de stad te versterken zijn verbeterde en nieuwe (fiets) verbindingen tussen deze uitbreidingwijken en werklocaties met de binnenstad cruciaal.

Sterke groenblauwe stad

Hét kapitaal van Almelo is het prachtige landschap met de groene longen als iconen en het fijnmazige waternetwerk. Deze kwaliteiten vormen de belangrijkste kwaliteitsdragers en hebben een grote aantrekkingskracht op (nieuwe) inwoners en bezoekers. De groei van de stad dient gepaard te gaan met het versterken en beter bereikbaar maken van de groene longen en het netwerk van kanalen en waterlopen. Een gezonde stad kan niet zonder vitaal landschap. En investeren in het landschap betekent investeren in een stad met een uniek en onderscheidend profiel in de regio. Een stad waar men rustig woont, in de nabijheid van het buitengebied. Het groenblauwe netwerk vormt een sterke basis voor een gezonde, duurzame leefomgeving die je juiste condities heeft voor een gezonde leefstijl. Een gebalanceerde ontwikkeling van de stad richt zich daarmee ook nadrukkelijk op het verweven, en in samenhang ontwikkelen, van stad en land. Denk hierbij aan nieuwe woonmilieus aan het water of het ontwikkelen van nieuwe landgoederen. Zowel in de binnenstad, de wijken en stadsranden kan de woningbouwopgave worden gekoppeld aan de bijzondere landschappelijke kwaliteiten en de kwaliteit van het water: ze bepalen de identiteit van de plekken.

TOEVOEGEN EN AANTREKKEN...

- (Groen)stedelijke woonmilieus (aan het water)
- Diverse woontypologieën in midden en hoogsegment
- Topsectoren innovatie en kenniseconomie
- Jongeren en starters
- Werkgelegenheid in toepassing top-technologische sectoren



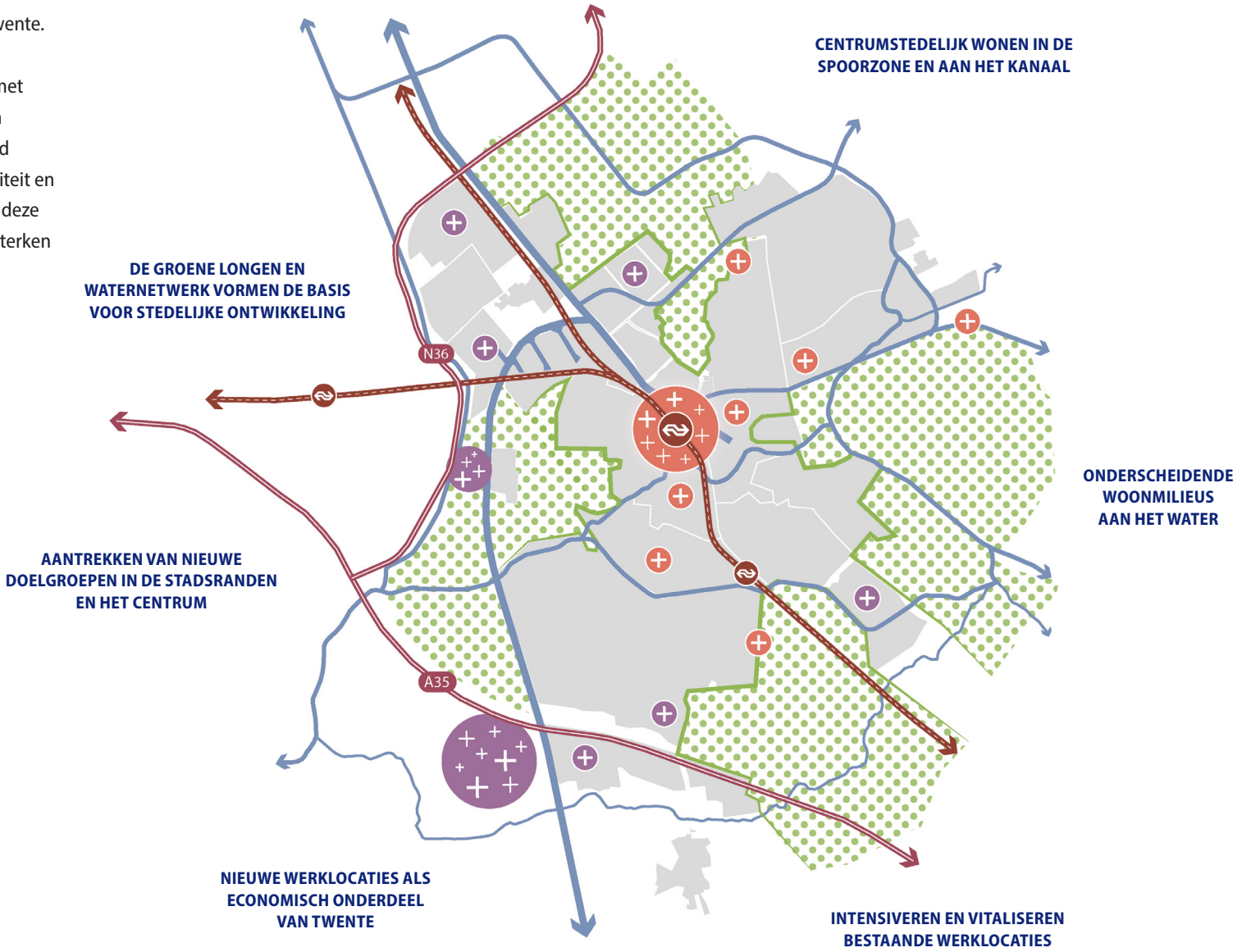
VERBETEREN...

- Grondgebonden groene laagbouwmilieus
- Kwaliteit en verdeling sociale huurwoningen
- Topsectoren distributie en maakindustrie
- Woon- en leefomgeving ouderen en senioren
- Koppeling onderwijs - arbeidsmarkt praktisch opgeleide beroepsbevolking

Een sterke stad in balans focust op enerzijds het verbeteren van de huidige kenmerken en karakteristieken van Almelo, en anderzijds op het aantrekken en toevoegen van nieuwe doelgroepen, woonmilieus en type werkgelegenheid

Resumerend: Almelo sterke stad in een sterke regio

Almelo koestert haar positie als sterke centrumstad in Twente. Bij deze positie past een regionale ambitie wat betreft verstedelijking, qua wonen én werken. Dit gaat samen met een schaalsprong in stedelijkheid en een versterking van de hiervoor noodzakelijk condities zoals de aanwezigheid stedelijke van voorzieningen, verhoging van de leefkwaliteit en het verder versterken van het groenblauwe netwerk. Via deze integrale benadering kan en wil Almelo haar positie versterken binnen de groene, top-technische regio Twente.



LEIDENDE PRINCIPES VOOR STADSONTWIKKELING

Om vorm te geven aan de toekomst van de stad zijn negen leidende principes geformuleerd. De lessen uit de verkenning – inclusief de kansenkaarten – vormen hiervoor de basis. Deze principes kennen geen strikte hiërarchie waarbij het ene principe belangrijker is dan het ander. Het gaat erom de principes in samenhang te beschouwen. Zo kan op een integrale manier vorm worden gegeven aan de toekomst van de stad.

De principes gaan uit van versterking van de bestaande identiteit met het landschap, het water en de cultuurhistorie als kernkwaliteiten. Almelo gaat inzetten op kwaliteitsverbetering van de bestaande stad, in de binnenstad/ spoorzone en in de oudere wijken. Investeren in het bestaande is een belangrijk uitgangspunt van deze visie. Daarnaast werkt Almelo aan het versterken van zijn unieke kwaliteiten, het landschap, de groene longen en het water, waarmee het zich sterker profileert als groenblauwe stad. Ook wil Almelo zijn sterke onderscheidende economische positie in de regio uitbouwen door ruimte te bieden aan (nieuwe vormen van) werkgelegenheid op nabije afstand van alle inwoners.

Versterken van identiteitsdragers



Het landschap en de **GROENE LONGEN** vormen het fundament van de stad



HISTORISCHE PARELS zijn zichtbaar en beleefbaar



Een gastvrije **BINNENSTAD**

Groenblauwe stad



Unieke **WATERSTAD**



WONEN in de stadsrand

Kwaliteitsverbetering bestaande stad



Vitale **WIJKEN**



Stedelijk leven in de **SPOORZONE**

Bedrijvige stad in de regio



WERKSTAD Almelo



Krachtig economisch onderdeel van **TWENTE**

4.
VERSTERKEN VAN IDENTITEITSDRAGERS

HET LANDSCHAP EN DE GROENE LONGEN VORMEN HET FUNDAMENT VAN DE STAD

De stad Almelo is onstaan in de 11e eeuw op een kruising van land- en waterwegen in een laaggelegen gebied. Door de lage ligging stroomde al het water via natuurlijke beken naar dit gebied. De vele waterlopen zijn hierdoor kenmerkend voor het landschap. Tot op de dag van vandaag onderscheidt Almelo zich van andere steden in de regio door dit rijke groenblauwe netwerk. Niet alleen de natuurlijke beken, zoals de Almelose Aa en de Weezebeek, maar ook de later aangelegde kanalen, zoals het Twentekanaal en het Lateraalkanaal, dragen hieraan bij. Dit groenblauwe netwerk verbindt de wijken met het buitengebied en vormt zo een belangrijke kwaliteitsdrager voor de stad.

Naast de vele waterlopen zijn de groene longen bijzonder. Verschillende welgestelde families hebben hier in het verleden landhuizen en villa's laten bouwen die de basis hebben gelegd voor de groene longen. Deze landschappen vormen groene scheggen die soms reiken tot aan de binnenstad. Hierdoor is het landschap altijd nabij.

Het groenblauwe netwerk en de groene longen vormen het onderscheidende kapitaal van Almelo. Nieuwe ontwikkelingen dienen deze landschappelijke kwaliteiten te beschermen of te versterken. Door 'groene projecten' waarin de landschappelijke, ecologische en recreatieve waarden van deze gebieden centraal staan. Bijvoorbeeld door landschappen te versterken, nieuwe wandel- en fietsroutes te koppelen aan het water, ecologische verbindingszones te maken en bijzondere sport- en verblijfsplekken te realiseren aan het netwerk kunnen levendige en vitale landschappen ontstaan waar de hele stad van profiteert. Hierbij is het motto: activeren in plaats van conserveren.

In deze lijn past het ontwikkelen van nieuwe landschapsvisies. Met name voor de noordelijke groene long is het ontwikkelen van een landschapsvisie kansrijk. Dit is een grootschalig, rationeel verkaveld en versnipperd landschap waar enkele sportvelden en agrarische bedrijven zijn gevestigd. Door uitbreidingen van de omliggende wijken en werkgebieden is deze groene long steeds smaller geworden. Een nieuw landschapsvisie kan een bijdrage leveren om verschillende ambities in samenhang te realiseren en de groene long een kwaliteitsimpuls te geven. Nieuwe programma's, waaronder woningbouw, recreatie, sport- en speelvoorzieningen, energielandschappen en verbijfsplekken kunnen worden ingepast in een versterkt landschap met ecologische kwaliteit. Een soortgelijke opgave is te vinden aan de westkant van de stad. Dit gebied is sterk versnipperd door infrastructuur en bestaande en toekomstige verstedelijking van Almelo en Wierden. Dit alles vraagt om heldere gebiedsvisie op deze flank van de stad.



Ruimte voor recreeren, verblijven, (ongeorganiseerd) sporten en bewegen



Het groenblauwe netwerk en de groene longen vormen het onderscheidende kapitaal van Almelo

Twentekanaal

Hollandergraven

Lateraalkanaal

Verder vergroenen van de stad en vergroten van de biodiversiteit

Nieuwe Graven

Almelose Aa

Nieuwe wandel- en fietsverbindingen koppelen aan groenblauwe netwerk

Weezebeek

Loolee

Kanaal Almelo Nordhorn

De Doorbraak



De waterlopen verbinden stad en land en zijn de kwaliteitsdragers



Activeren van groenblauwe netwerk door sport- en beweegplekken

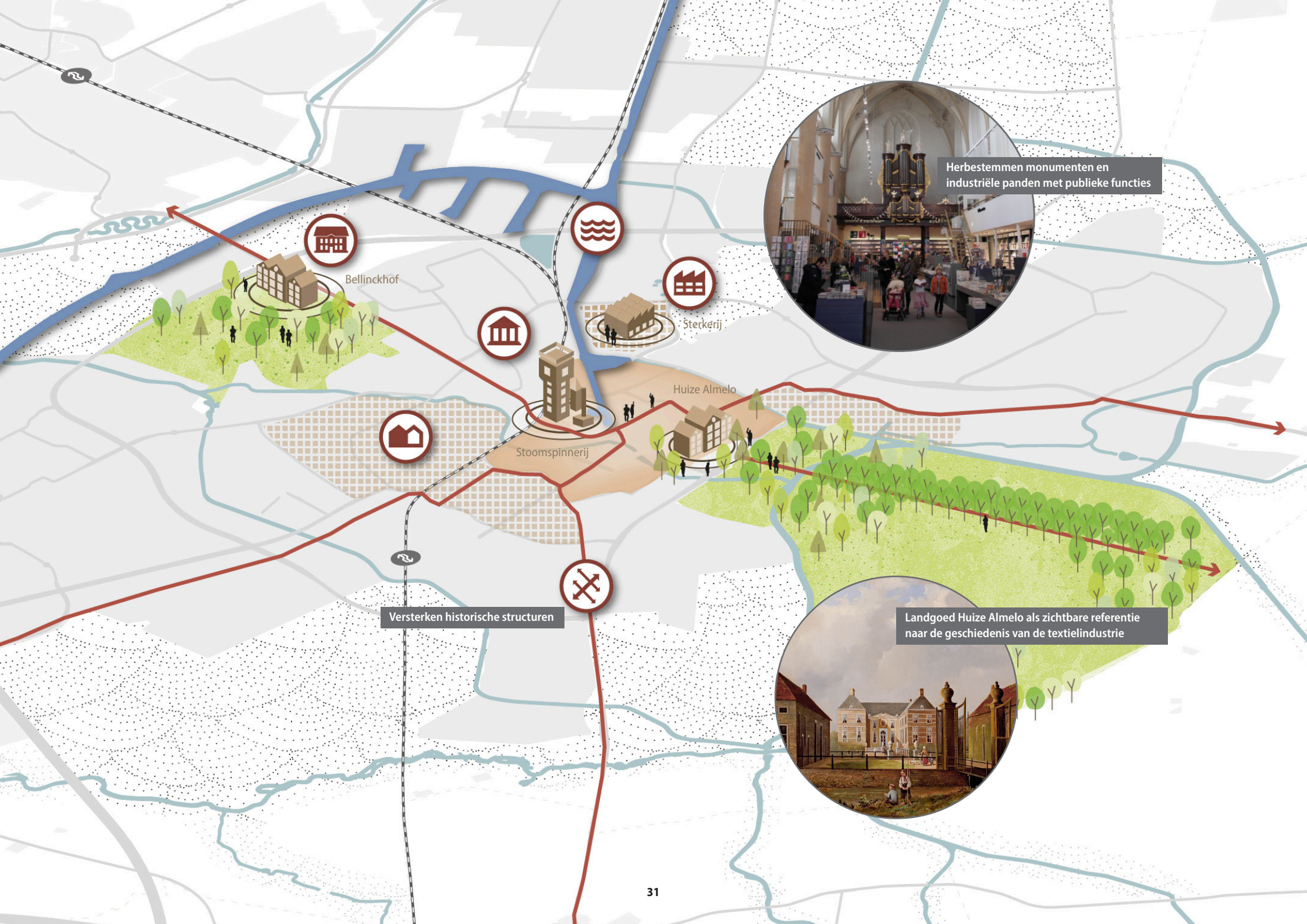
HISTORISCHE PARELS ZIJN ZICHTBAAR EN BELEEFBAAR

Almelo heeft net als veel andere Twense steden een rijke geschiedenis in de textielindustrie. De landgoederen, landhuizen en oude fabriekspanden in en rondom de stad zijn zichtbare monumenten die refereren aan dit verleden. De textielindustrie heeft in de 20e eeuw plaatsgemaakt voor nieuwe vormen van werkgelegenheid waardoor veel industriële panden helaas zijn verdwenen. Een aantal objecten is echter bewaard gebleven en geven de binnenstad en de groene longen een eigen karakter. Daarnaast zijn de binnenstad en uitvalswegen ook kenmerkende historische structuren die de basis vormden voor de ruimtelijke structuur van Almelo. Koester deze structuur en versterk deze bij nieuwe ontwikkelingen.

Door historische gebouwen in te zetten voor functies met een publiek karakter zoals een bibliotheek, horeca of creatieve broedplaats, krijgen deze plekken een betekenis voor de hele stad. Ook kunnen kleinschalige transformatieprojecten in de binnenstad of langs historische uitvalswegen de stad een kwaliteitsimpuls geven wat niet alleen een bijdrage levert aan de levendigheid maar ook de identiteit van de stad. Zo worden historische parels beter zichtbaar en beleefbaar.



Transformatie oude industriegebieden naar mengmilieus


Bellinckhof
Sterkerij
Stoomspinnerij
Huize Almelo
Herbestemmen monumenten en industriële panden met publieke functies
Versterken historische structuren
Landgoed Huize Almelo als zichtbare referentie naar de geschiedenis van de textielindustrie

5.
KWALITEITSVERBETERING BESTAANDE STAD

EEN GASTVRIJE BINNENSTAD

De binnenstad van Almelo heeft een aantrekkingskracht op de stad en omliggende gemeenten. Hier komen inwoners graag om te winkelen, ontspannen en recreëren. Tegelijkertijd zien we diverse trends en ontwikkelingen waardoor het winkellandschap in de binnenstad verandert. Door onder andere in te zetten op een compacter kernwinkelgebied, verschillende deelgebieden met een eigen karakter en functie en nieuwe stedelijke milieus blijft de binnenstad in de toekomst een vitaal en levendig gebied. Met de Koers Binnenstad Almelo (2018) zijn de belangrijkste keuzes in beeld gebracht en wordt een duidelijk toekomstbeeld geschetst.

Om een gastvrije binnenstad te creëren is tevens een passend aanbod aan culturele voorzieningen nodig. Door te investeren in een sterke culturele sector en stedelijke voorzieningen versterkt Almelo de aantrekkingskracht van de binnenstad voor haar bewoners en die van de regio.

De flanken van de binnenstad zijn in de Koers aangewezen als nieuwe transformatiegebieden. Deze gebieden kunnen verkleuren van monofunctioneel winkelgebied naar stadse milieus voor wonen, werken en andere voorzieningen.

Tegelijkertijd liggen er kansen om op kleine schaal panden langs historische (uitvals)wegen, zoals de Grotestraat en de Wierdensestraat, te transformeren naar woningen. Dit levert een bijdrage aan leefbare straten die van oudsher, en nog steeds, bepalend zijn voor de leefbaarheid van de stad

Om een levendige en gastvrije binnenstad te waarborgen speelt ook de openbare ruimte een cruciale rol. Door de openbare ruimte verder te vergroenen wordt het karakteristieke Twentse landschap als het ware naar de binnenstad gehaald. Een onderscheidende kwaliteit. De sfeer van de oostelijke groene long kan zo worden doorgetrokken tot in de binnenstad.
Dit biedt kansen voor nieuwe soorten verblijfsplekken voor bijvoorbeeld horeca, recreatie of lokale evenementen. Vergroenen draagt tenslotte bij aan een klimaatadaptieve buitenruimte en verminderd hittestress.



Levensloopbestendig wonen en winkelen

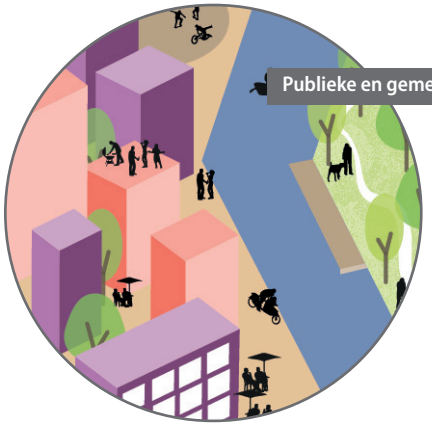


Kleinschalige transformatie en herbestemmings-projecten langs historische uitvalswegen


Ruimte voor lokale evenementen en tradities
Vergroenen binnenstad
Stadskade
Compacte kern
Kop van Zuid
Gravenkwartier
Transformatiemilieus
Compactere binnenstad en kwartieren maken (Binnenstadsvisie)
Landschap van de groene longen beter beleefbaar maken in binnenstad

STEDELIJK LEVEN IN DE SPOORZONE

Rondom het station liggen verschillende ontwikkelkansen. Langs het kanaal spelen diverse initiatieven, waaronder de herontwikkeling van het Westerdok en de Rechtbank. Aan de westzijde van het spoor ligt een herstructureringsopgave van Kerkelanden en bevindt zich ontwikkellocatie Achter de Molen. Door deze locaties in samenhang te beschouwen kan er een nieuwe stadsdeel ontstaan met een stedelijk, gemengd milieu dat complementair is aan de vele laagbouwmilieus in de stad. Een gebied dat zich kenmerkt door reuring, stedelijkheid, interactie en diversiteit. Door in hogere dichtheden te bouwen, zowel gestapeld als intensieve laagbouw, kan de spoorzone een aantrekkelijke plek worden voor nieuwe doelgroepen, lokale starters en bewoners die graag een stap in hun wooncarrière willen zetten. Door dichtbij het station te bouwen wordt het OV-gebruik gestimuleerd. Een hoge mate van menging maakt het mogelijk om hier nieuwe stedelijke voorzieningen een plek te geven, zoals een (design)hotel of poppodium. Met het nieuwe stadhuis is al een eerste stap gezet in deze richting.



Publieke en gemengde kanaaloevers

Door ontwikkellocaties in samenhang te zien kan er een gemengd en stedelijk nieuw stadsdeel ontstaan



Diverse woontypologieën



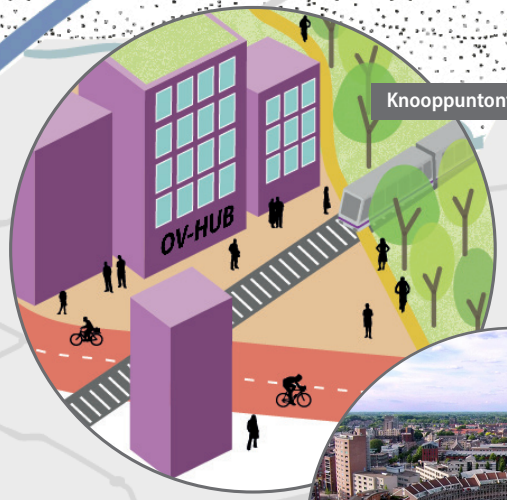
Nieuwe stedelijke voorzieningen. Bijvoorbeeld een poppodium, museum of (design)hotel

Station Wierden

Herstructurering, verdichting en kwaliteitsimpuls stationsgebied

Station Almelo

Centrumstedelijk woonmilieu in de Spoorzone



Knooppuntontwikkeling



Station Almelo De Riet



Snelle fiets- en OV verbindingen tussen station en omliggende wijken

VITALE WIJKEN

Rondom het centrum liggen enkele oudere arbeiderswijken die zijn gebouwd in de tijd dat de textielindustrie nog floreerde. Hoewel mensen hier vaak al lang en met veel plezier wonen, staat ook de leefbaarheid in deze wijken onder druk. Veel gebouwen verkeren in een slechte staat en zijn aan vernieuwing toe. Kerkelanden, Nieuwstraatkwartier en Ossenkoppelerhoek zijn in dat kader aangewezen als prioritaire herstructureringslocaties. Door bestaande panden te renoveren of (gedeeltelijk) te slopen en nieuwbouw te realiseren kunnen stappen worden gezet naar een kwalitatieve, duurzame woonomgeving. Ook het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is hierbij een urgente opgave, waarbij het belangrijk is dat ook mensen uit de laagste inkomensgroep kunnen gaan profiteren van duurzaam opgewekte energie.

De ambitie is om het grote aandeel sociale woningbouw beter te spreiden over alle wijken van de stad én beter te spreiden over alle gemeenten in de regio. Dat betekent concreet dat in deze wijken minder sociale woningbouw terug zal keren. Daarom is de verwachting dat deze kwaliteitsslag niet 1-op-1 zal leiden tot meer woningen in deze wijken, althans niet in de herstructureringsgebieden. Kansrijk voor verdichting zijn wel verouderde werk- of voorzieningengebieden midden in deze wijken.

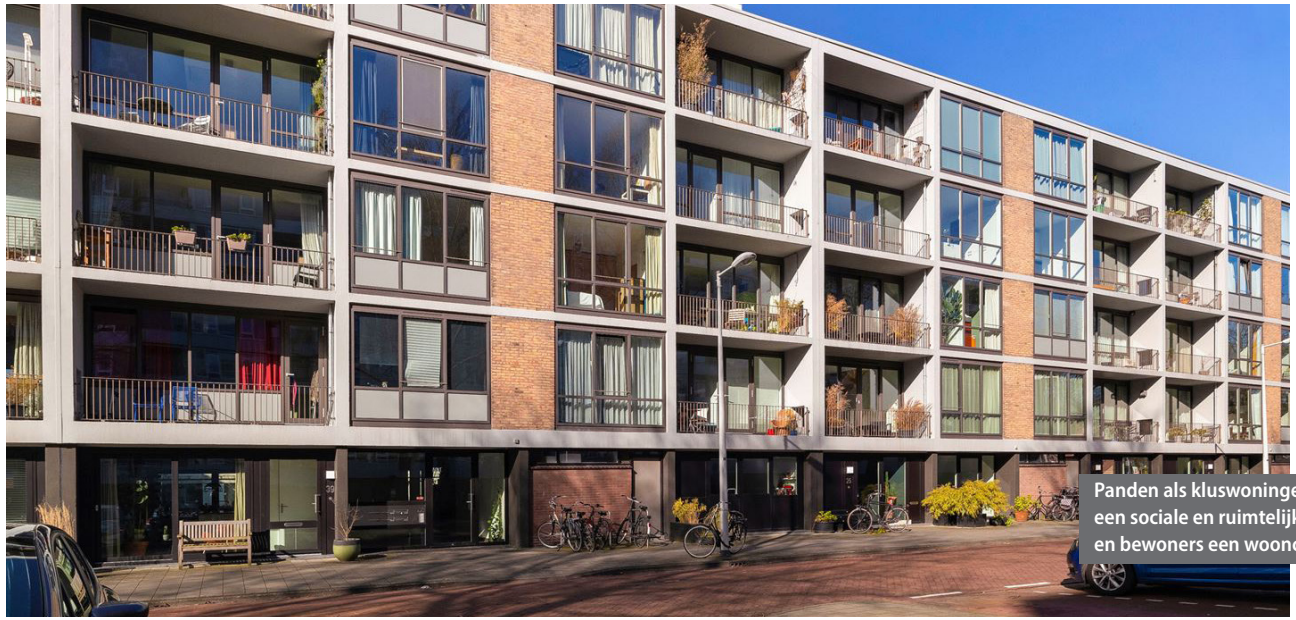
Herstructurering is bij uitstek een integrale opgave. Het biedt kansen om nieuwe woontypologieën te ontwikkelen en ook op strategische plekken (collectieve) buurtvoorzieningen te realiseren. Deze voorzieningen spelen een belangrijke rol bij het versterken van de sociale cohesie in de vaak al hechte gemeenschappen binnen de wijk. Ook de inrichting van de openbare ruimte is van belang. Door prettige verblijfs- en ontmoetingsplekken te realiseren en fietser en voetganger prioriteit te geven in de wijk kan de herstructureringsopgave een echte kwaliteitsslag betekenen voor de hele stad.



Kleinschalige renovatie- en verdichtings-projecten in bestaande wijken



Werkplekken in de buurt



Panden als kluswoningen aanbieden om zo een sociale en ruimtelijke impuls te genereren en bewoners een wooncarrière te bieden



Herstructurering en verdichting van oude wijken

Kerkelanden

Nieuwstraatkwartier

Ossenkoppelerhoek



Stimuleer buurtvoorzieningen die een bijdrage leveren aan sociale cohesie



Nieuwe ontmoetings- en verblijfsplekken

6.
GROENBLAUWE STAD

UNIEKE WATERSTAD

De vele beken en kanalen geven Almelo een onderscheidend karakter. De uitstraling van de vele waterlopen is heel divers. Beken zoals de Almelose Aa en de Weezebeek meanderen door woonwijken en liggen vaak verscholen achter beplanting of bebouwing. Langs het Twentekanaal zijn grootschalige werkgebieden te vinden en het Lateraalkanaal slingert met zijn landschappelijke karakter langs de rand van de stad, hoofdzakelijk om overtollig water af te voeren. De verschillende waterlopen vormen een bijzondere kwaliteit die tot op heden onderbenut is gebleven bij stedelijke ontwikkelingen.

Deze waterlopen kunnen een belangrijke rol spelen bij het creëren van nieuwe onderscheidende woonmilieus. Door in te zetten op ontwikkellocaties aan het water kan deze kwaliteit optimaal worden benut. Nieuwe aanlegsteigers voor kano's of pleziervaartuigen, een bijzondere zwemplek of ecologische oevers die dienen als natuurspeeltuin voor kinderen kunnen bijzondere woonkwaliteiten opleveren. Ook nieuwe woonconcepten op het water kunnen hieraan bijdragen. Door tenslotte de doorvaarheid beter te faciliteren kan het water meer en meer als onderscheidende kwaliteit fungeren voor de hele stad (zie ook visiedocument 'Almelo Waterstad').

Iedere waterloop heeft zijn eigen karakter waar nieuwe woonmilieus op kunnen voortbouwen. Zo ontstaat een divers palet aan woonmilieus aan het water. Aan het Overijssels kanaal rondom de binnenstad liggen kansen om een stedelijk, gemengd milieu te maken, met stedelijke publieke kaden waar ondernemers en voorzieningen een adres aan hebben. In de woonwijken, langs de beken, passen groenstedelijke woonmilieus die zich oriënteren op het water. Buiten de stad kunnen landschappelijke woonmilieus in lage dichtheid een plek vinden aan bredere waterlopen. Kleinschalige en innovatieve woonconcepten, waaronder zelfbouw of bouwen op het water, zijn hier kansrijk.



Klimaatadaptieve inrichting beken en waterlopen



Beken als groen-stedelijke ontwikkelassen



Beweegvriendelijk netwerk aan het water



Bijzondere ontmoetingsplekken aan het water



Bevaarbaarheid beter faciliteren

Twentekanaal

Overijssels kanaal

Centrumstedelijk milieu

Buiten- en groenstedelijk milieu

Landelijk milieu

Kanalen

Beken



Overijssels kanaal in het centrum benutten voor robuuste en stedelijke woon-werkmilieus



Ruimte voor nieuwe woonconcepten op- en aan het water

WONEN IN DE STADSRAND

Versterking van het landschap staat centraal in het principe ‘Het landschap en de groene longen vormen het fundament van de stad’. Maar ook nieuwe stedelijke ontwikkelingen in de stadsrand kunnen deze kwaliteit versterken en helpen vormgeven aan mooie overgangsgebieden tussen stad en land. Dit kan door ontwikkelingen in ‘rood’ samen te laten gaan met ontwikkelingen in ‘groen’. Woningbouwprojecten, met ruimte voor sociale, betaalbare sector en (middel)dure segment, kunnen als ‘nieuwe landgoederen’ of aantrekkelijke groene stadsuitbreidingen aan de randen van de stad worden ontwikkeld. Woningbouw vormt zo een middel om het landschap te versterken en groene overgangsgebieden met nieuwe natuur te maken. Dit sluit aan op de geschiedenis van de stad waarin landheren en graven landgoederen bouwden en daarmee bijzondere landschappen creëerden waar inwoners vandaag de dag nog van genieten.



Nieuwe landgoederen als groene stadsranden



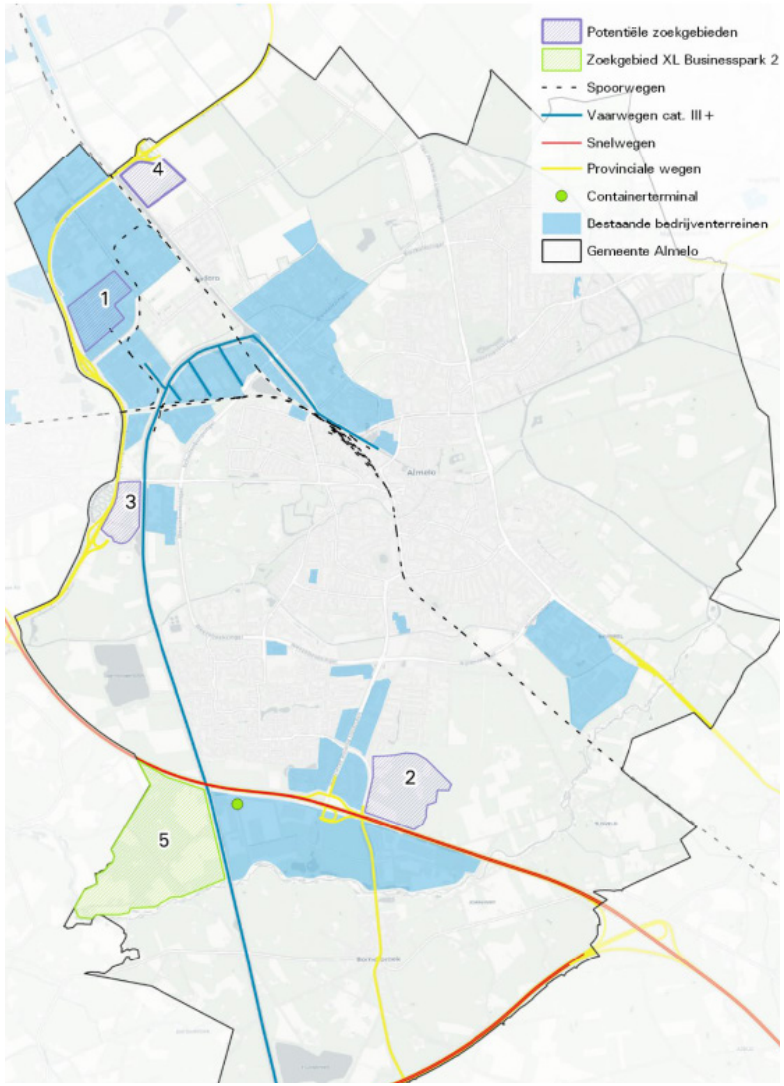

Groene woonmilieus
Woningbouw als middel voor landschapversterking
Aantrekken nieuwe (kapitaalkrachtige) doelgroepen
Nieuwe woonconcepten voor nieuwe doelgroepen

7.
BEDRIJVIGE STAD IN DE REGIO

WERKSTAD ALMELO

'Almelo is altijd een werkstad geweest. De vele bedrijventerreinen, klein- en grootschalig en buiten- en binnenstedelijk, zijn tegenwoordig het toonbeeld van de ondernemersgeest en kenmerkend voor de stad. Voor zowel het lokale MKB als regionaal en landelijk georiënteerde bedrijven biedt Almelo de ruimte om te ondernemen. Door functieverandering naar woningbouw, en de behoefte aan steeds grotere bedrijfskavels, komen kleinschalige binnenstedelijke werklocaties echter onder druk te staan en dreigen te verdwijnen. Deze locaties zijn vaak een goede voedingsbodem voor MKB-bedrijven en zorgen ervoor dat verschillende banen op korte afstand van de woonwijken liggen. Dit stimuleert niet alleen het gebruik van de fiets of het OV, maar houdt ook stadsvoorzienende bedrijven in de stad. Het is daarom belangrijk om deze werklocaties, mits ze toekomstwaarde hebben, te vitaliseren en verduurzamen. Daarnaast zal in de toekomst ook behoefte zijn aan nieuwe werklocaties.'

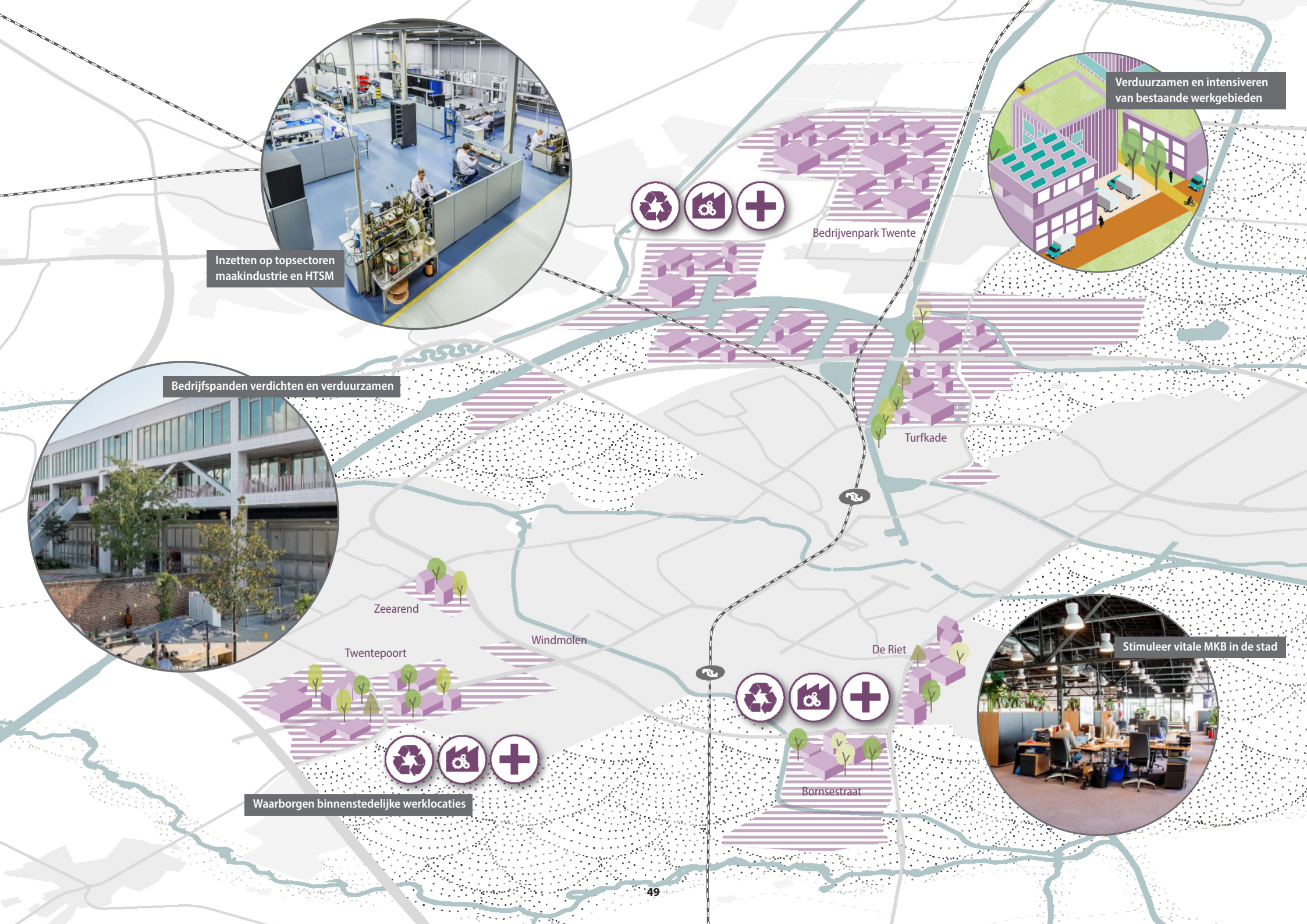
- Rapport Marktperspectief Bedrijventerreinen -
Stec Groep



Potentiële zoekgebieden werklocaties
Bron: 'Marktperspectief Bedrijventerreinen' door Stec Groep

Stec Groep noemt vijf opties voor ontwikkeling van bedrijventerreinen. Zie bijgevoegde kaart. Een nadere locatiescan moet nog uitwijzen welke locaties realistisch zijn en welke opties er mogelijk nog meer zijn.

1. Het Defensiecomplex op Bedrijvenpark Twente. Het gebied is circa 30 hectare bruto. Gelet op de bestemming en faciliteiten noemenswaardig, maar geen reële optie. De huidige eigendomssituatie biedt daartoe geen mogelijkheden.
2. Een tweede mogelijk zoekgebied is het gebied ten oosten van bedrijventerrein Twentepoort. Het gebied beslaat circa 50 hectare bruto.
3. Ten derde is het gebied aan de westzijde van het Twentekanaal een potentieel zoekgebied. Het betreft Buitenhaven West waar Almelo een gebied van 10 hectare nader onderzocht.
4. Een vierde potentieel zoekgebied is het gebied ten zuiden van de afslag van de N36 bij de Aadorpweg. Het gebied beslaat zoals het op de kaart is ingetekend circa 20 hectare bruto.
5. Het vijfde gebied op de kaart is het bestaande zoekgebied voor XL Businesspark 2.

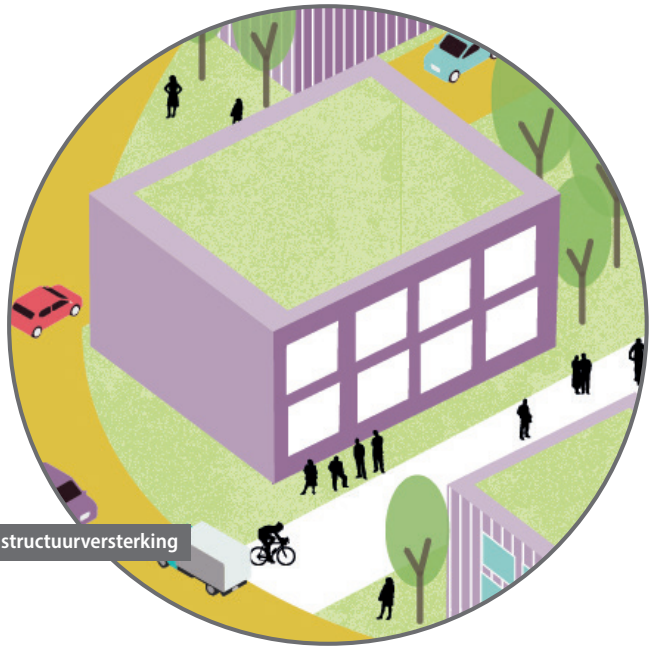

Inzetten op topsectoren maakindustrie en HTSM
Verduurzamen en intensiveren van bestaande werkgebieden
Bedrijfspanden verdichten en verduurzamen
Bedrijvenpark Twente
Turfkade
Zeearend
Windmolen
Twentepoort
De Riet
Bornsestraat
Stimuleer vitale MKB in de stad
Waarborgen binnenstedelijke werklocaties

KRACHTIG ECONOMISCH ONDERDEEL VAN TWENTE

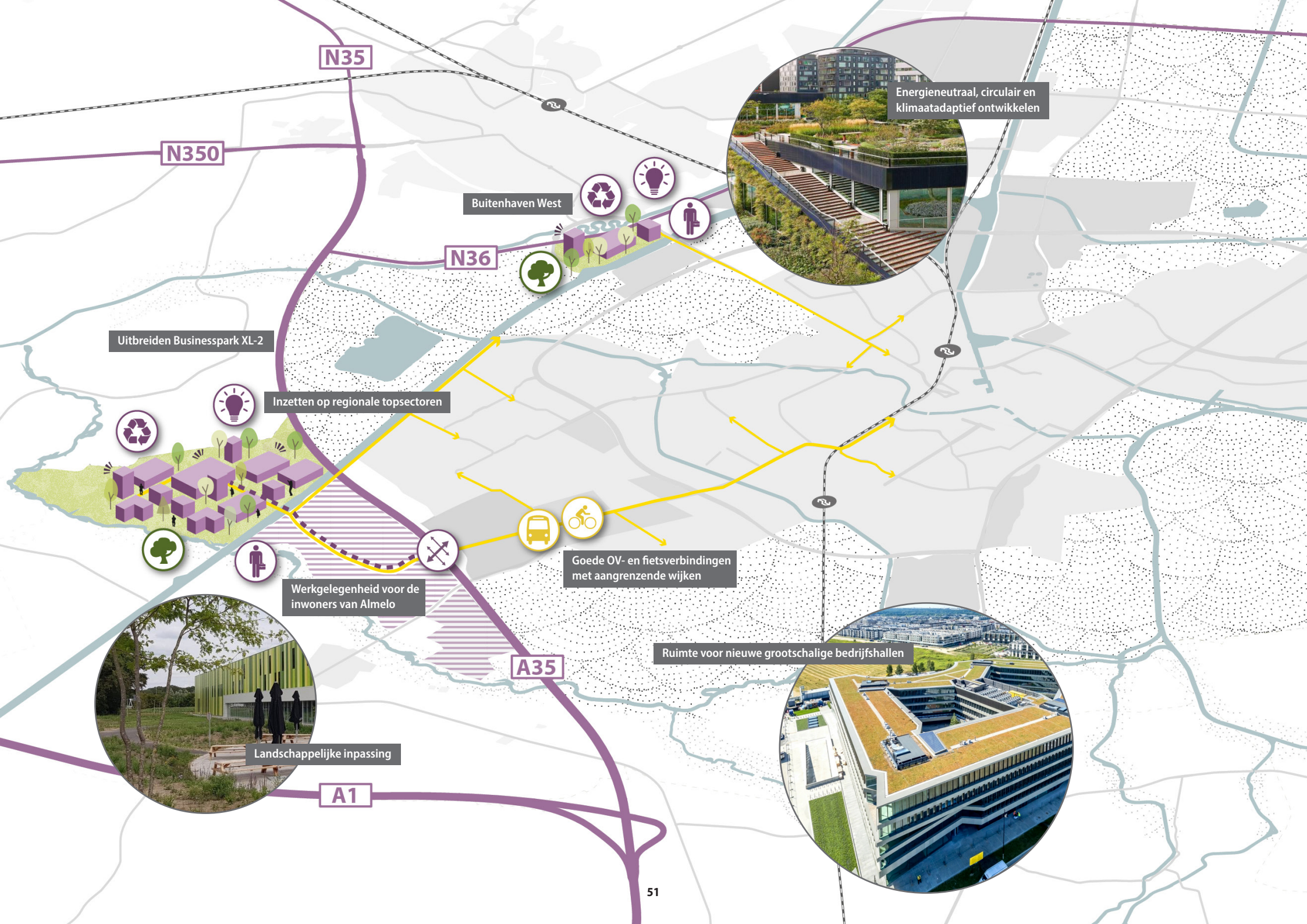
Almelo is onderdeel van de regio Twente. Economisch onderscheidt de regio zich op een aantal topsectoren, waaronder de innovatieve maakindustrie, logistieke sector en HTSM. In dat kader wordt er ruimte gezocht voor nieuwe werklocaties. Uit het onderzoek 'Vraag naar grootschalige kavels in Twente' is naar voren gekomen dat er in een hoog groeiscenario een uitbreidingsvraag ligt van 108 hectare t/m 2030, en nog een extra 53 hectare in de periode 2030-2040. In dit onderzoek is ook aangegeven dat een uitbreiding van Businesspark XL-2 (de Kanaalsprong) een kansrijke ontwikkeling is om aan deze uitbreidingsvraag te voldoen. De gunstige positie aan de A35 naast het bestaande Businesspark XL maakt dit dé ideale locatie binnen de regio. De omvang en de onzekerheid over de marktvraag op (middel)lange termijn vragen om faseerbaarheid. De landschappelijke omgeving stelt uiteraard condities aan de ontwikkeling: een goede landschappelijke inpassing. Businesspark XL-2 biedt ruimte voor extra (hoogwaardige) werkgelegenheid op een klimaatadaptieve, circulaire, innovatieve werklocatie met veel ruimtelijke kwaliteit op gebieds- en gebouwniveau. Uiteraard zijn de verbindingen met de stad en A35 optimaal.

Zowel de inspanningen voor XI Businesspark 2 en het voorzien in de lokale behoefte tot 2035 vraagt om (regionaal) commitment, fasering én een slimme ontwikkelstrategie. Vanuit het programma Economie & Arbeidsmarkt en Stedelijke Ontwikkeling wordt in 2023 ingezet om een ruimtelijke visie op de lokale bedrijventerreinen te ontwikkelen.

De concentratie van (nieuwe) kantoren wordt voorzien in het centrum en de zuid-entree. Conform het advies van Buck Consultants International richt Almelo haar strategie op concentratie van de (vervanging)kantorenmarkt in het centrum en de Spoorzone.



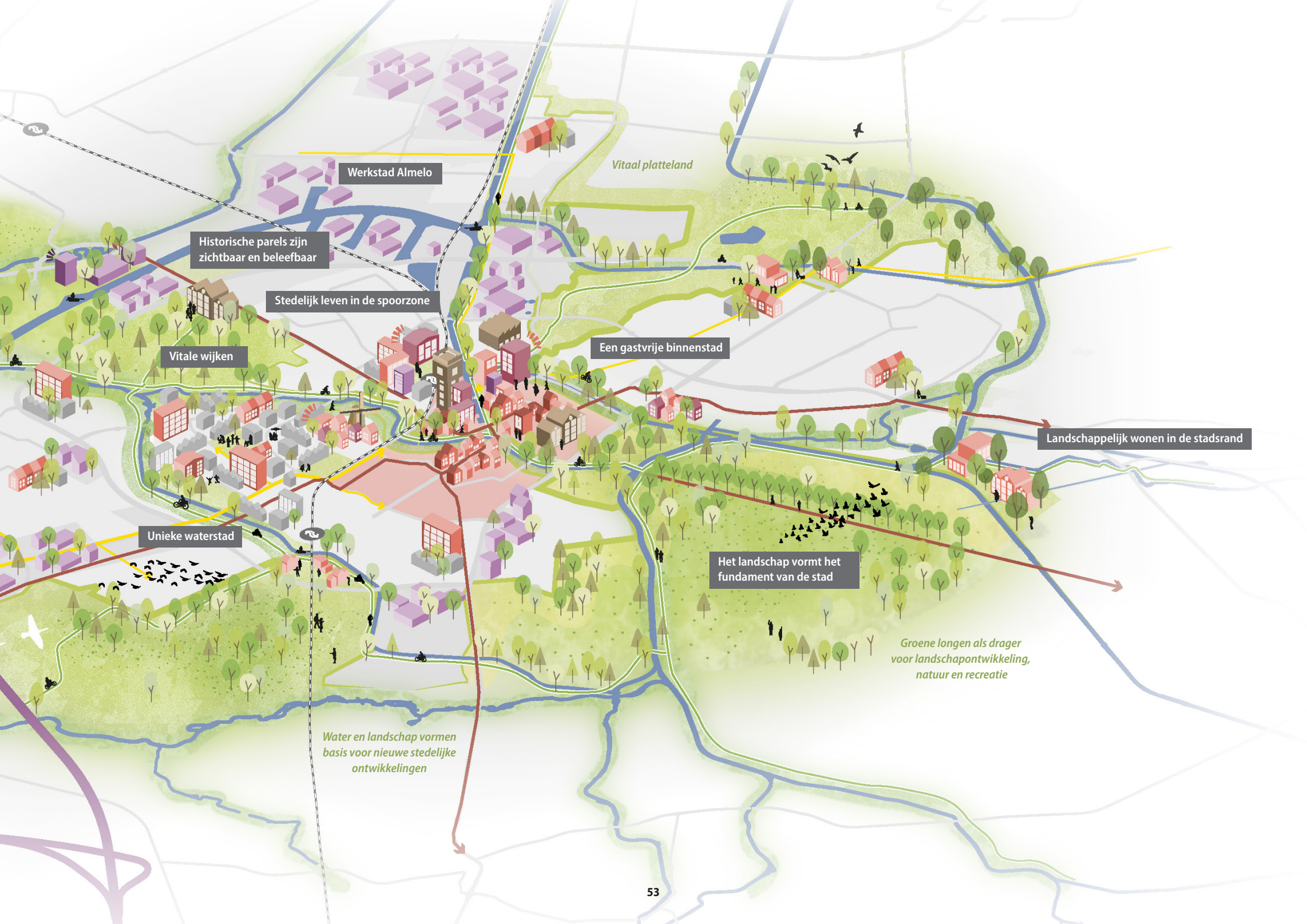
Ruimte voor regionale economische structuurversterking


N35
N350
N36
A35
A1
Buitenhaven West
Energieneutraal, circulair en klimaatadaptief ontwikkelen
Uitbreiden Businesspark XL-2
Inzetten op regionale topsectoren
Werkgelegenheid voor de inwoners van Almelo
Goede OV- en fietsverbindingen met aangrenzende wijken
Landschappelijke inpassing
Ruimte voor nieuwe grootschalige bedrijfshallen

INTEGRALE VISIEKAART

De integrale visiekaart laat de negen leidende principes in samenhang zien. Gezamenlijk schetsen zij een toekomstperspectief voor de stad Almelo.

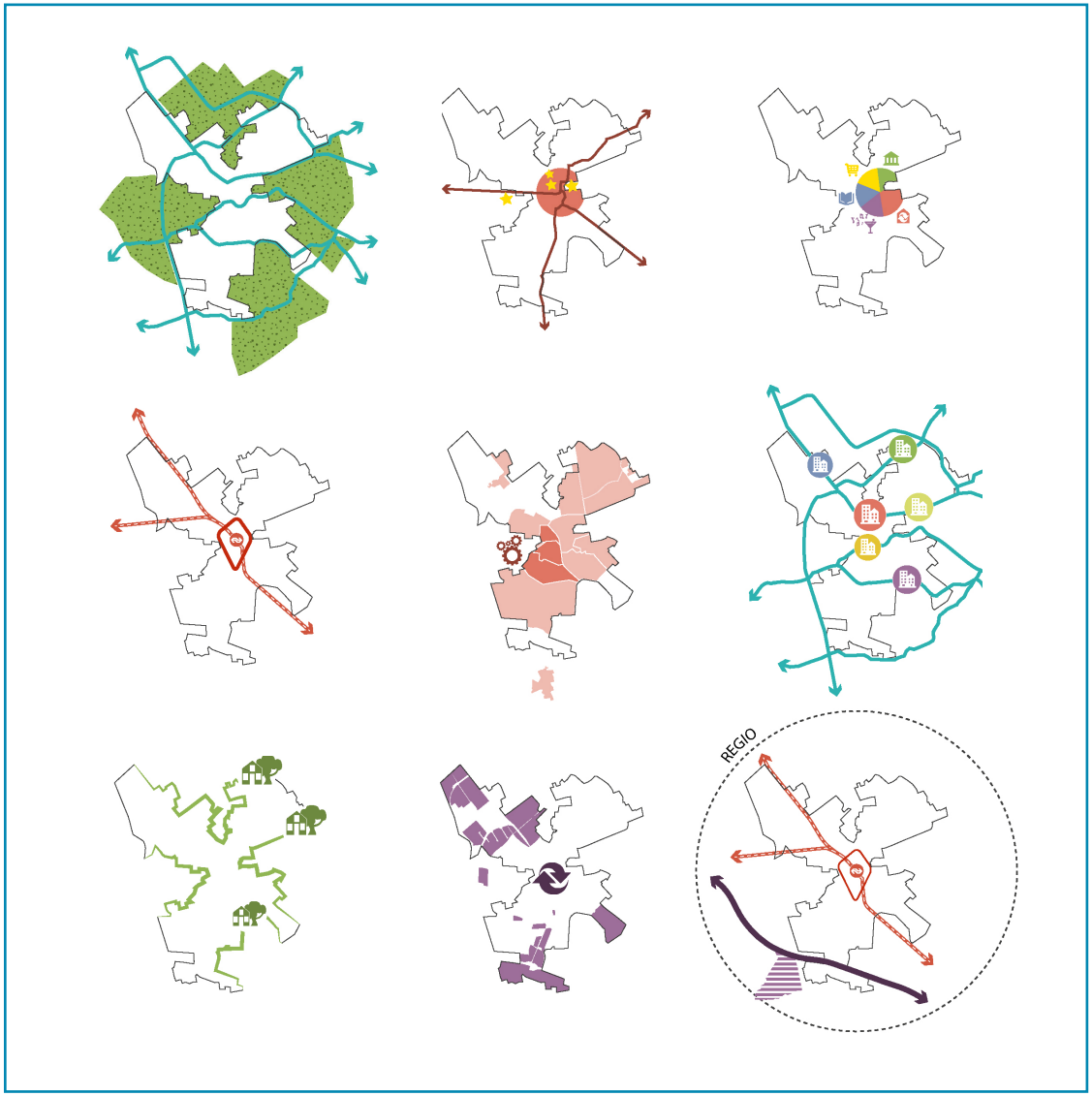



Werkstad Almelo
Vitaal platteland
Historische parels zijn zichtbaar en beleefbaar
Stedelijk leven in de spoorzone
Een gastvrije binnenstad
Vitale wijken
Landschappelijk wonen in de stadsrand
Unieke waterstad
Het landschap vormt het fundament van de stad
Groene longen als drager voor landschapontwikkeling, natuur en recreatie
Water en landschap vormen basis voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

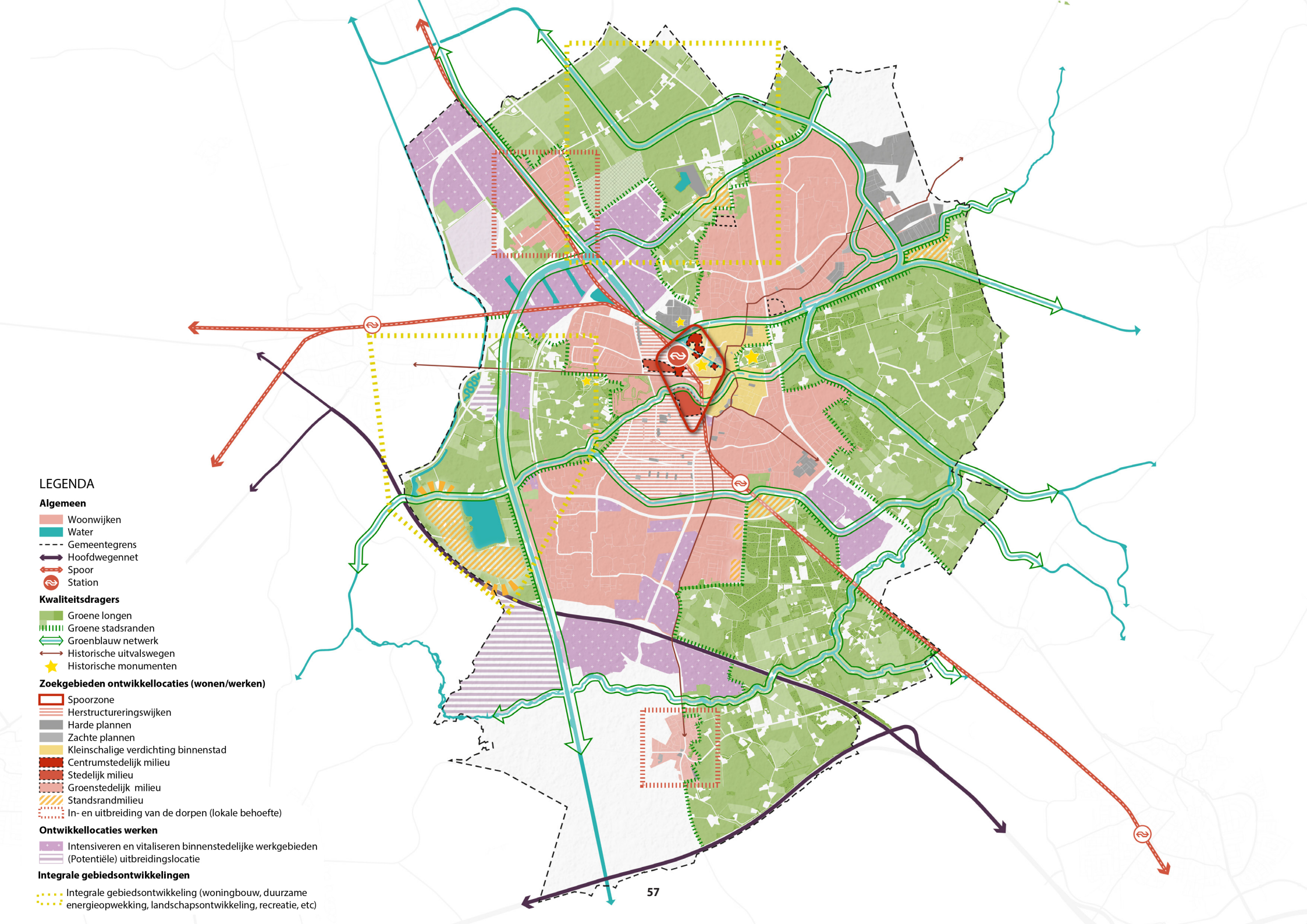
8. STRUCTUURKAART

STRUCTUURKAART

De leidende principes zijn ook vertaald in een structuurkaart. Deze kaart toont de belangrijkste kwaliteitsdragers (het landschap, de groene longen en het waternetwerk) en ontwikkellocaties voor wonen en werken.



De 9 leidende principes vormen de basis voor de structuurkaart


LEGENDA
Algemeen
Woonwijken
Water
Gemeentegrens
Hoofdwegennet
Spoor
Station
Kwaliteitsdragers
Groene longen
Groene stadsranden
Groenblauw netwerk
Historische uitvalswegen
Historische monumenten
Zoekgebieden ontwikkellocaties (wonen/werken)
Spoorzone
Herstructureringswijken
Harde plannen
Zachte plannen
Kleinschalige verdichting binnenstad
Centrumstedelijk milieu
Stedelijk milieu
Groenstedelijk milieu
Standsrandmilieu
In- en uitbreiding van de dorpen (lokale behoefte)
Ontwikkellocaties werken
Intensiveren en vitaliseren binnenstedelijke werkgebieden
(Potentiële) uitbreidingslocatie
Integrale gebiedsontwikkelingen
Integrale gebiedsontwikkeling (woningbouw, duurzame energieopwekking, landschapsontwikkeling, recreatie, etc)

ALMELO BIEDT RUIMTE VOOR DUIZENDEN EXTRA WONINGEN

De totale behoefte is circa 3.400 woningen in de periode tot 2035. De bestaande plannen (de zogenaamde harde en zachte plancapacteit) bevatten een capaciteit van circa 2.500 woningen. De capaciteit van 500 woningen betreft reeds gesloopte woningen die nooit zijn teruggebouwd en worden daarom niet aangemerkt als nieuwe plancapaciteit. Dan resteert een **bestaande plancapaciteit van circa 2.000 woningen.** Als dat wordt afgezet tegen de totale behoefte is er **zoekopgave van 1400 extra woningen.**

In deze visie wordt uitgegaan van 1.350 tot 2.100 extra woningen. Deze extra woningbouw bestaat uit vier type woonmilieus (zie hieronder). De voorgestelde locaties sluiten allemaal aan bij de leidende principes en de samenhangende stadsopgaven. Bij deze aantallen is reeds uitgegaan van 70% planuitval voor de (groen)stedelijke milieus en 50% voor de stadrandmilieus. De locaties gekoppeld aan dit laatste milieu moeten namelijk worden gezien als potentieel zoekgebied waarbij nader onderzoek nog moet aantonen of de ontwikkeling haalbaar en wenselijk is. Vandaar een grotere kans op planuitval. De potentiële capaciteit is dus nog fors hoger. De Spoorzone is een sleutelproject vanuit de Regionale Woonagenda Twente. Het project Westerdok is het startpunt voor deze ontwikkeling.

Met deze aantallen is Almelo prima in staat om een divers palet aan woonmilieus aan te bieden en in te spelen op de lokale en regionale behoefte.



Centrumstedelijk milieu (rond OV-knooppunt)
Gemengd milieu met stedelijke voorzieningen nabij een OV-knooppunt. Relatief hoge dichtheid. Intensieve laagbouw met ruimte voor hoogteaccenten. Aantrekkelijk voor stedelijk georiënteerde doelgroepen.

FSI: 1.4 - 1.6
MXI: 0.5 - 0.6
Kansrijke locaties: Havenpassage, Westerdok, Rechtbanklocatie, Kerkelanden Stationsgebied, Stadskade Havenblok



Stedelijk milieu
Wonen in de centrumschil. Variatie in aanbod woningen vergroten door compacter te bouwen. Levendigheid vergroten door (collectieve) buurtvoorzieningen. Autoluwe en groene openbare ruimte.

FSI: 0.6 - 0.8
MXI: 0.8 - 0.9
Kansrijke locaties: Achter de Molen, Kerkelanden Thorbeckelaan



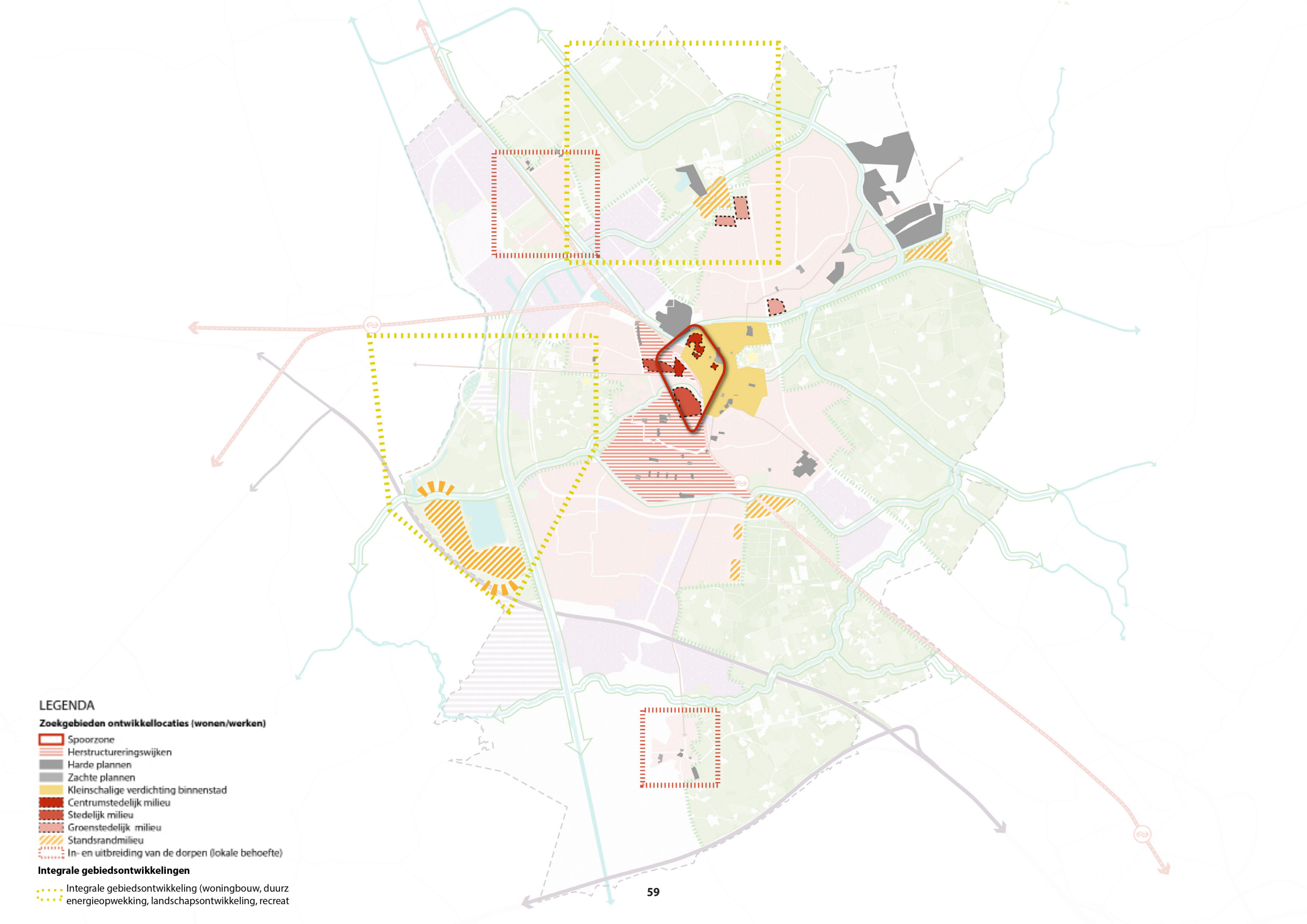
Groenstedelijk milieu
Kleinschalige herstructurering en inbreiding in de wijken en dorpen. Wonen gecombineerd met water en specifieke landschappelijke kwaliteiten.

FSI: 0.4 - 0.6
MXI: 0.9 - 1.0
Kansrijke locaties: Huize Alexandra, Sportpark, kleinschalige in-en uitbreiding van de dorpen



Stadsrandmilieu
Van landschappelijk tot suburbaan wonen in een parklandschap. Landschappelijke thema's (water, bodem, ecologie) zijn zichtbare kwaliteit die stedenbouwkundige structuur bepalen.

FSI: 0.1 - 0.2
MXI: 1.0
Kansrijke locaties: Overgangszones in de stadsranden (o.a. Robbenhaarsweg, Steffensweg). Zoekgebied Leemslagenplas


LEGENDA
Zoekgebieden ontwikkellocaties (wonen/werken)
Spoorzone
Herstructureringswijken
Harde plannen
Zachte plannen
Kleinschalige verdichting binnenstad
Centrumstedelijk milieu
Stedelijk milieu
Groenstedelijk milieu
Standsrandmilieu
In- en uitbreiding van de dorpen (lokale behoefte)
Integrale gebiedsontwikkelingen
Integrale gebiedsontwikkeling (woningbouw, duurz
energieopwekking, landschapsontwikkeling, recreat

ONTWIKKELLOCATIES WONEN EN WERKEN

	Aantal woningen (min)	Aantal woningen (max)
Harde en zachte plannen	2000	2000
Kansrijke ontwikkelmilieus	1350	2100
TOTAAL	**3350**	**4100**

	Harde plannen	Zachte plannen	Kansrijke ontwikkelmilieus						
			Centrumstedelijk	Stedelijk	Groenstedelijk	Stadsrand	Verdichting herstructurerings-wijken (nieuwe intake)	Binnenstedelijk bedrijventerrein	Buitenstedelijk bedrijventerrein
Locaties	Indië Almelo noordoost Binnenstad projecten In- en uitbreiding kleine kernen Overige herstructurerings- en nieuwbouwprojecten	Binnenstad projecten In- en uitbreiding kleine kernen Overige herstructurerings- en nieuwbouwprojecten	Kerkelanden-Stationsgebied Havenpassage Westerdok Rechtbank Stadskade havenblok	Achter de Molen Kerkelanden-Thorbeckelaan (Nieuwe binnenstad projecten)	Huize Alexandra (zuid) Huize Alexandra (oost) Locatie sportpark Kleinschalige in- en uitbreiding van de dorpen	Zoekgebied Leemslagenplas Kop Vriezenveenseweg Robbenhaarsweg Steffensweg Nijreessingel Locaties Nijreesweg Bornerbroek zuid	Nieuwstraatkwartier Ossenkoppelerhoek Kerkelanden	-	Businesspark XL-2 (kanaalsprong) Buitenhaven West
Bijdrage aan…	Kwantitatieve woningbouwopgave	Kwantitatieve woningbouwopgave	Stedelijk leven in de spoorzone Almelo Waterstad	Versterken bestaande stad Almelo Waterstad	Versterken bestaande stad Almelo Waterstad	Groene stadsranden maken Almelo Waterstad	Versterken bestaande stad	Versterken topsectoren	Versterken topsectoren
FSI			1.4 - 1.6	0.6 - 0.8	0.4 - 0.6	0.1 - 0.2			
MXI			0.5 - 0.6	0.8 - 0.9	0.9 - 1	1			
Arb/ha								40	30
Planuitval (%)			70%	70%	70%	50%	70%	70%	70%
TOTAAL (wo)	2000		450-650	350-550	150-250	250-500	140	0	0
TOTAAL (arb)			1550-1700	300-400	0-100	0	0	0	PM

BEGRIPPENLIJST

FSI (floor space index): De FSI is de verhouding tussen de totale bruto vloeroppervlakte (BVO) van een gebouw en de bijbehorende terreinoppervlakte.

MXI (mixed use index): De MXI is de verhouding van het vloeroppervlak voor wonen ten opzichte van het totale vloeroppervlak.

Op basis van de structuurkaart zijn een aantal prioritaire projecten gedefinieerd die kunnen worden uitgewerkt in een vervolgfase. Deze projecten sluiten deels aan bij de Uitvoeringsagenda en zijn deels nieuwe projecten die voortkomen uit de analyse die is gedaan voor deze stadsvisie. De projecten zijn onderverdeeld in drie thema's - wonen, werken en integrale gebiedsontwikkeling– en hebben geen onderlinge hiërarchie. Het is van belang dat de projecten in samenhang worden benaderd.

Wonen

- Uitwerken en realiseren van alle bestaande harde en zachte woningbouwplannen
- Uitwerken kleinschalige inbreidingsplannen kleine kernen (Aadorp en Bornerbroek)
- Kleinschalige transformatieprojecten binnenstad uitwerken
- Opstellen van een gebiedsvisie en ontwikkelstrategie voor de Spoorzone (Achter de Molen, Westerdok, Stationsgebied, Stadskade Havenblok)
- Wijkaanpakken concretiseren en herstructureringsprojecten definieren (o.a. Huize Alexandra)
- Ontwikkelstrategie 'Almelo Waterstad' uitwerken. Kansen en uitgangspunten per ontwikkellocatie aan het water (o.a. Locatie Sportpark, Westerdok, Achter de Molen) in beeld ter brengen.
- Plan van aanpak opstellen voor 'nieuwe stadsranden'. Onderdelen zijn o.a.: toewijzen concrete woningbouwlocaties, randvoorwaarden voor ontwikkeling en financiering strategie (o.a. zoekgebied Leemslagenplas, omgeving Robbenhaarsweg en Steffensweg)

Werken

Opstellen van een een ruimtelijke visie voor lokale bedrijventerreinen, met een locatiescan die moet uitwijzen welke (nieuwe) uitbreidingslocaties kansrijk en wenselijk zijn. In deze visie gaat onder andere aandacht uit naar:

- Ontwikkelstrategie Buitenhaven West; in relatie tot behoefte type werkgelegenheid en randvoorwaarden t.a.v. landschappelijke inpassing, circulariteit, duurzaamheid en klimaatadaptatie.
- Ontwikkelstrategie Businesspark XL-2 (kanaalsprong); in relatie tot behoefte type werkgelegenheid en randvoorwaarden t.a.v. landschappelijke inpassing, circulariteit, duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Integrale gebiedsontwikkelingen

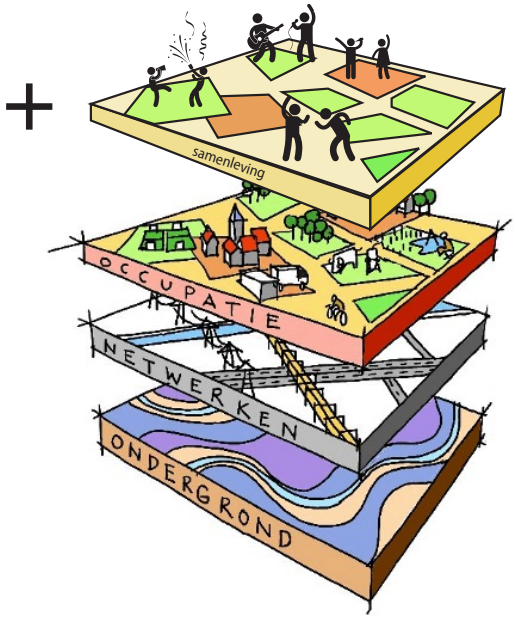
Zowel aan de west- als noordzijde van de stad komen een aantal opgaven samen. Er zijn woon- en werklocaties gepland in een gebied dat tevens veel (potentiële) landschappelijke kwaliteiten heeft. De locaties liggen tegen, in of nabij de Goene Longen. Aan de westzijde speelt hier ook nog dat Wierden allerlei plannen heeft. Dit alles vraagt aan beide zijden om goede integrale plannen waarin mogelijk ruimte is voor woningbouw, landschapsontwikkeling, duurzame energieopwekking, recreatie en mobiliteit. Dit alles dient in samenhang te worden bezien.

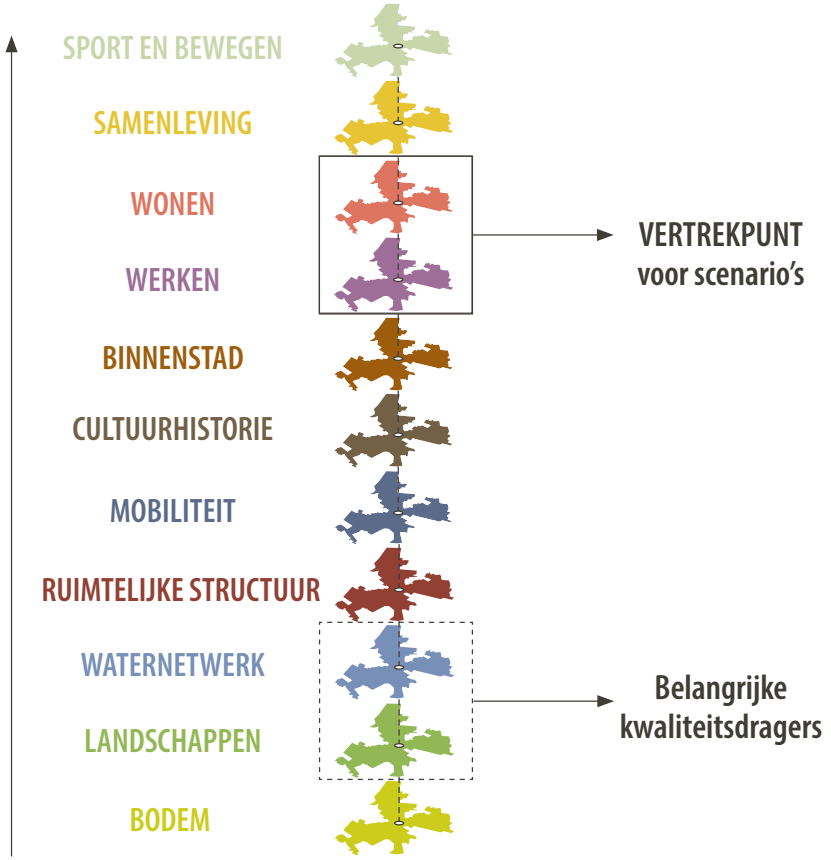
BIJLAGE

1. VERKENNING PERSPECTIEVEN

1. VERKENNING PERSPECTIEVEN

Om tot een ruimtelijke programmatische visie te komen zijn verschillende verkenningen uitgevoerd. Met een reeks kansenkaarten zijn alle (sectorale) kansen en ambities in beeld gebracht. Tevens zijn drie perspectieven ontwikkeld. Deze perspectieven tonen drie verschillende ontwikkelrichtingen voor de stad en laten zo de hoeken van het speelveld zien: hoe zou Almelo kunnen ontwikkelen? In deze perspectieven worden vooral de kansen voor wonen en werken verkend zonder daarbij de waardevolle groenblauwe structuren uit het oog te verliezen.



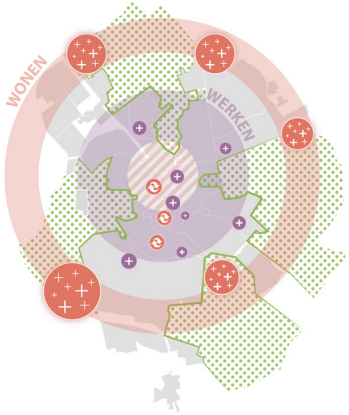


DRIE PERSPECTIEVEN

MAAK-WATERSTAD

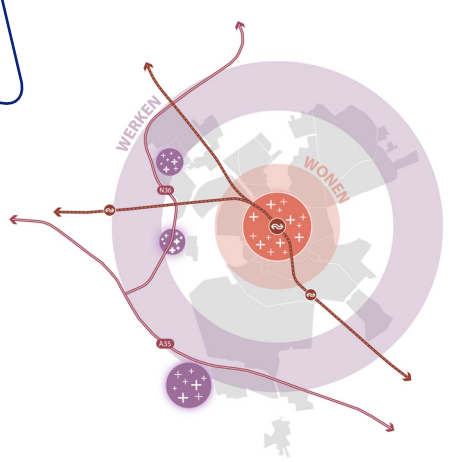


STAD IN BALANS



UITHOEKEN VAN HET SPEELVELD

KRACHTIGE STAD



MAAK-WATERSTAD

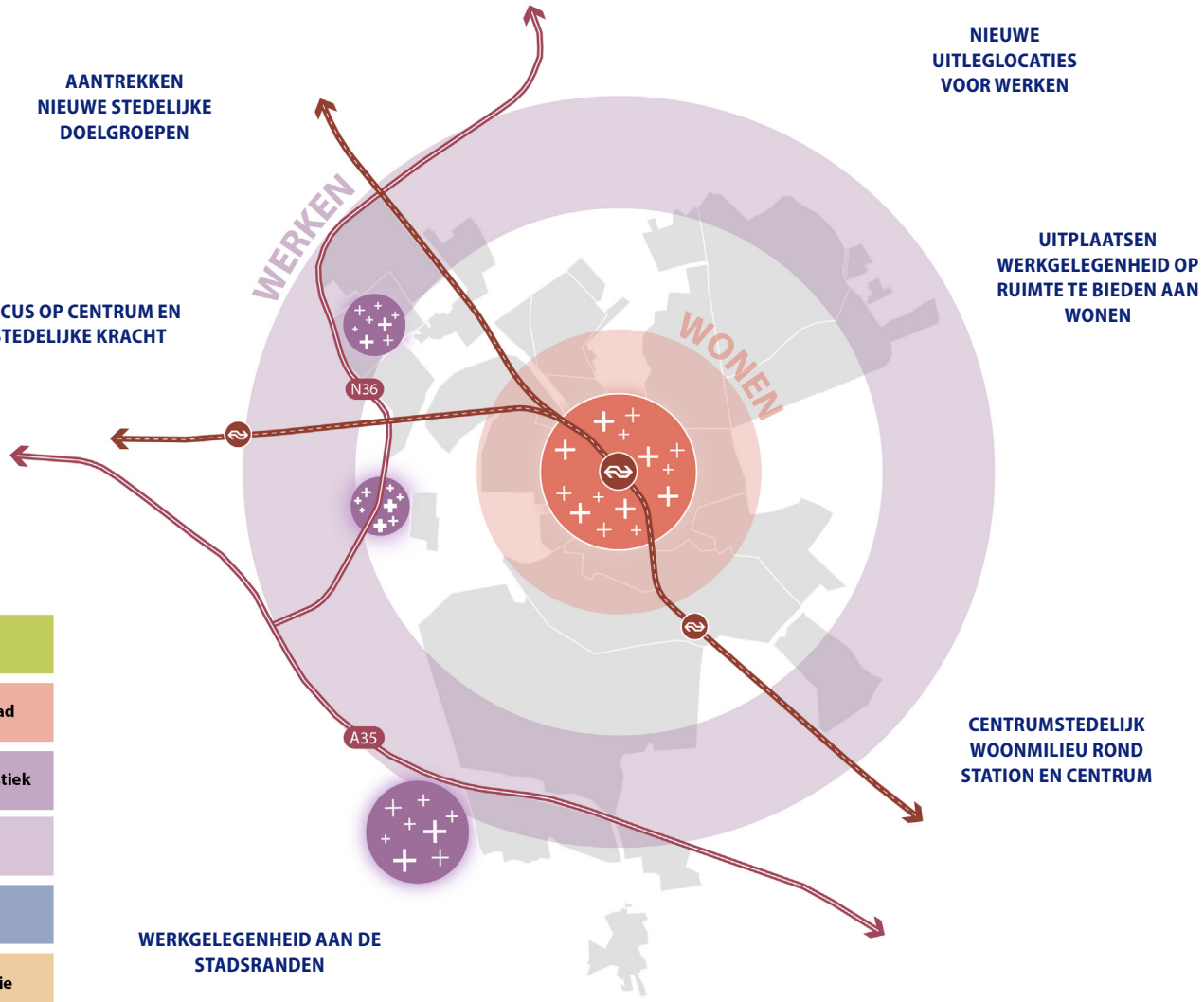
Het perspectief Maak-waterstad zet in op een fijnmazige structuurverbetering van de stad door unieke milieus te ontwikkelen langs de beken en kanalen die zo kenmerkend zijn voor Almelo. De waterstructuren worden versterkt en het water wordt als bijzondere kwaliteit optimaal benut. Hiermee kunnen onderscheidende stedelijke milieus worden ontwikkeld waarmee nieuwe (stedelijke) doelgroepen naar de stad worden getrokken. Deze binnenstedelijke transformaties bieden ruimte voor gemengde woon-werkgebieden met nieuwe vormen van stedelijke economie.



PRIORITEIT		
	IDENTITEITSDRAGER	Groenblauwe netwerk
	WOONMILIEU	Gemengd en divers
	ECONOMISCH PROFIEL	Nieuwe economie
	WERKLOCATIES	Transformatie
	MOBILITEIT	Beweegvriendelijk netwerk
	BINNENSTAD	Transformatie Kanaalzone
	SPOORZONE	Nieuwe stedelijke menging
	WIJKEN MET LEEFBAARHEIDSOPGAVEN	Herstructurering

KRACHTIGE STAD

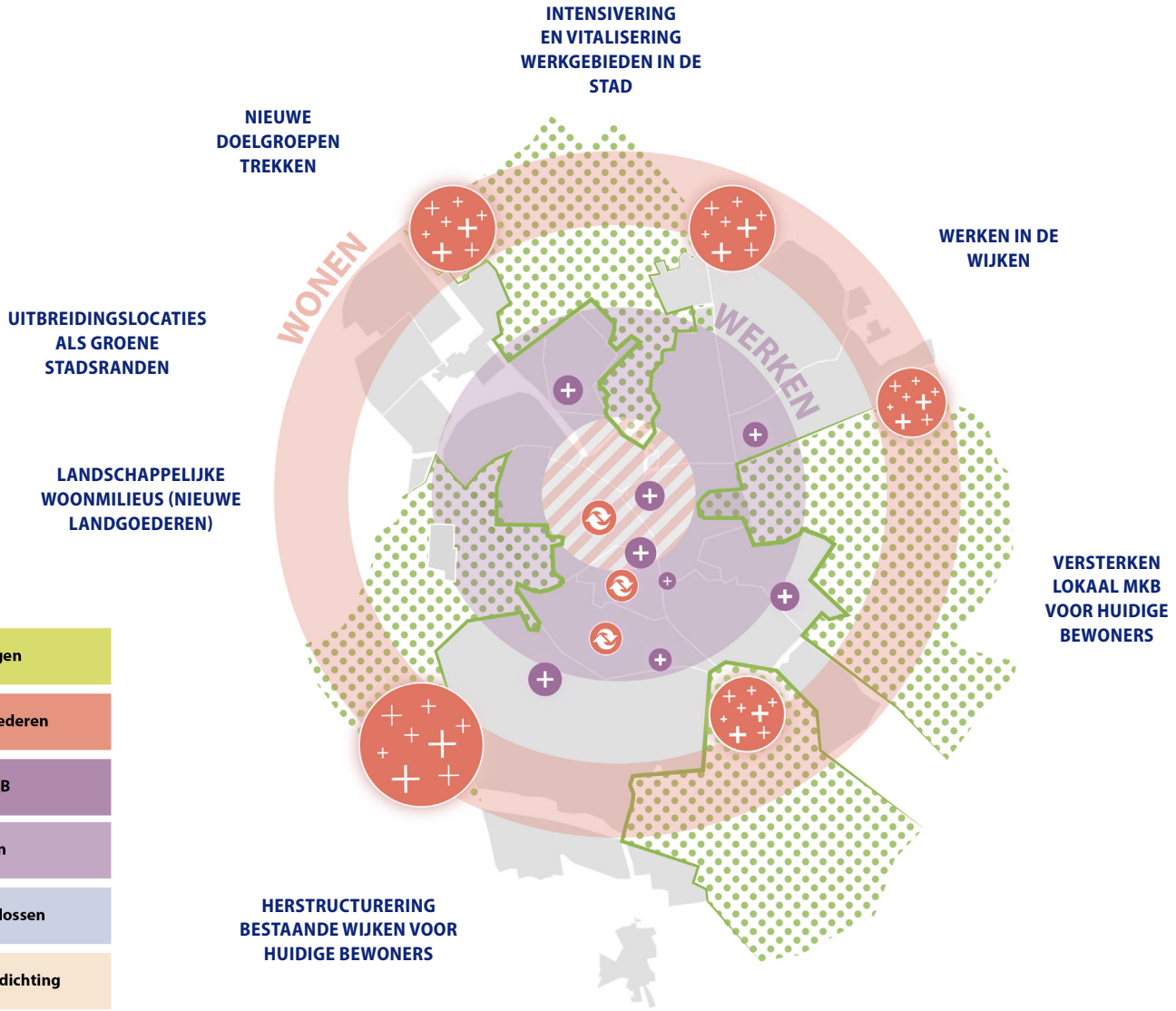
Het perspectief Krachtige stad legt de focus op de binnenstad en de Spoorzone. Almelo wil verder groeien als sterke, concentrische stad in Twente. Door rond het station een nieuw stedelijk (woon)milieu te ontwikkelen met forse dichtheden, versterkt Almelo zijn positie als stedelijk centrum en kan zo nieuwe stedelijke doelgroepen aantrekken. Bouwen rondom het station stimuleert daarnaast het gebruik van het ov. Ook de binnenstad wordt verder ontwikkeld. Oude werkgebieden worden getranformeerd tot aantrekkelijke stedelijke milieus met vooral woonbebouwing en ondersteunend werken en voorzieningen. Nieuwe bedrijvigheid is vooral voorzien in nieuwe werklocaties aan de randen van de stad.



PRIORITEIT		
	IDENTITEITSDRAGER	Stadscentrum
	WOONMILIEU	Centrumstedelijke woonstad
	ECONOMISCH PROFIEL	Maakindustrie / HTMS / Logistiek
	WERKLOCATIES	Uitbreiden
	MOBILITEIT	Regionale netwerken
1	BINNENSTAD	Grootschalige transformatie
2	SPOORZONE	Focus op woningbouw
3	WIJKEN MET LEEFBAARHEIDSOPGAVEN	Herstructurering + Verdichting Kerkelanden en Nieuwstraatkwartier (Achter de Molen)

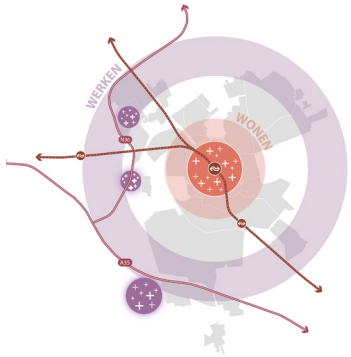
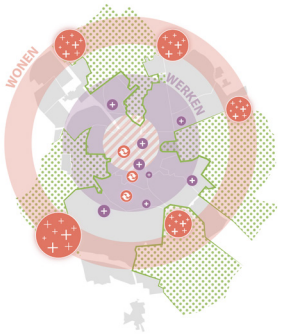
STAD IN BALANS

Het perspectief Stad in balans zet in op het versterken van de bestaande stad en versterken van de stadsranden met nieuwe woonmilieus. Stedelijke vernieuwingsprojecten worden ingezet om de stad verder te verdichten en een kwaliteitsimpuls te geven. Binnenstedelijke werklocaties worden gevitaliseerd en geintensiveerd om lokale bedrijvigheid op nabije afstand van de woonwijken te handhaven. Groene stadsranden bieden ruimte voor nieuwe landschappelijke woonmilieus en landgoederen die het landschap van de groene longen versterken en nieuwe kapitaalkrachtige doelgroepen naar de stad trekken.



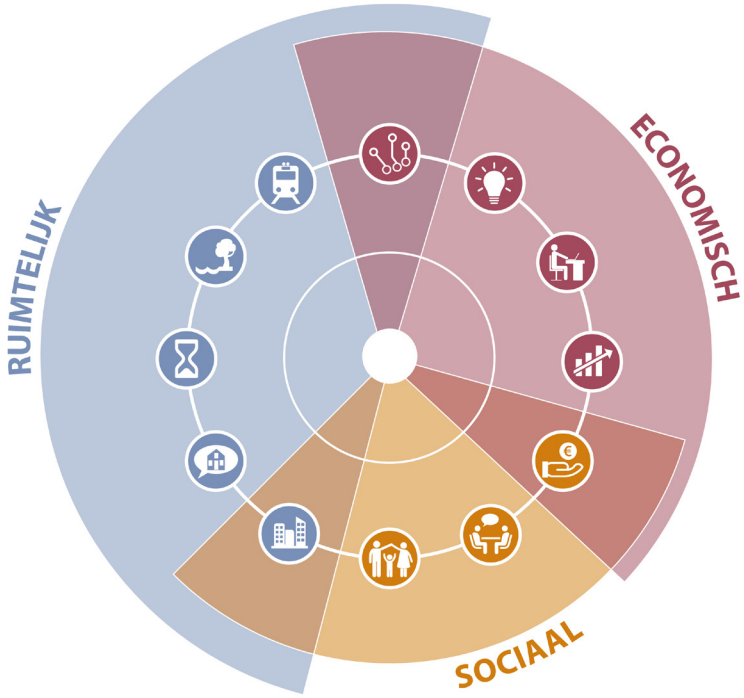
	IDENTITEITSDRAGER	Groene longen
	WOONMILIEU	Nieuwe landgoederen
	ECONOMISCH PROFIEL	Lokaal MKB
	WERKLOCATIES	Vitaliseren
	MOBILITEIT	Knelpunten oplossen
PRIORITEIT	BINNENSTAD	Kleinschalige verdichting
PRIORITEIT	SPOORZONE	Behoud vitale werkgelegenheid + woningbouw
PRIORITEIT	WIJKEN MET LEEFBAARHEIDSOPGAVEN	Herstructurering

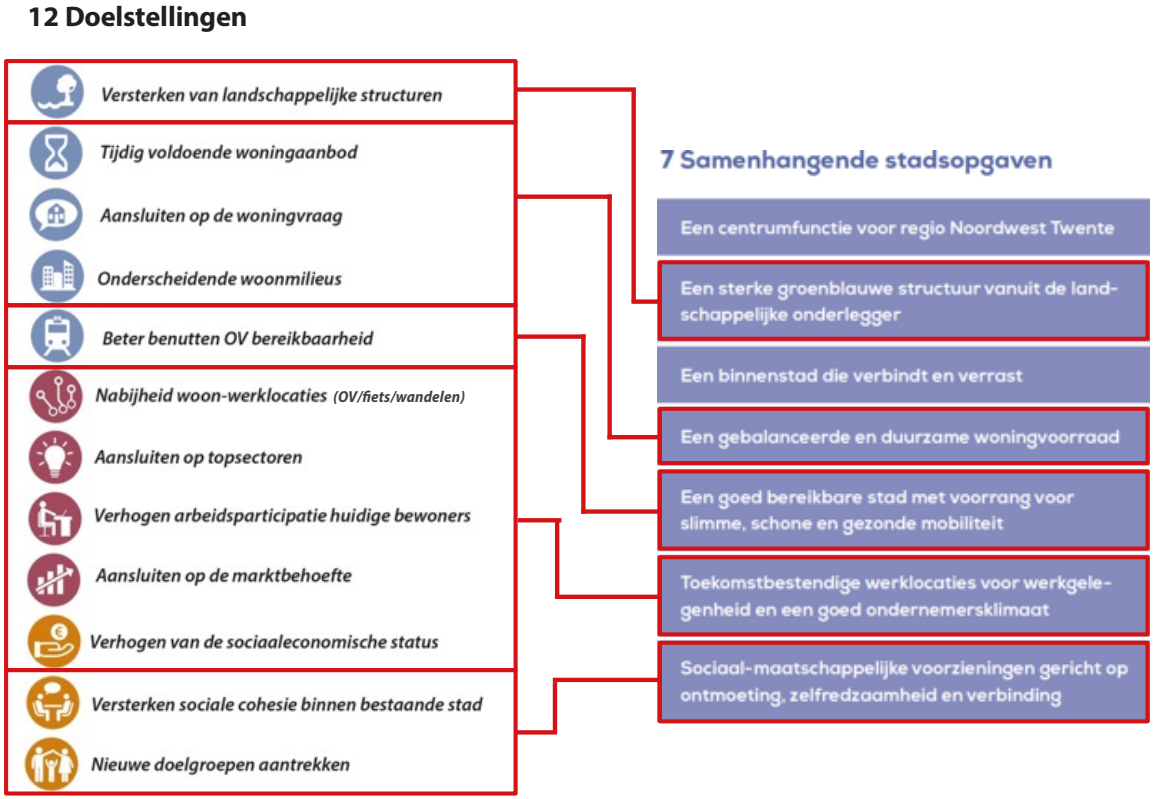
OVERZICHT MAJEURE KEUZES

	MAAK-WATERSTAD	KRACHTIGE STAD	STAD IN BALANS
			
IDENTITEITSDRAGER	Groenblauwe netwerk	Stadscentrum	Groene longen
WOONMILIEU	Gemengd en divers	Centrumstedelijke woonstad	Nieuwe landgoederen
ECONOMISCH PROFIEL	Nieuwe economie	Maakindustrie / HTMS / Logistiek	Lokaal MKB
WERKLOCATIES	Transformatie	Uitbreiden	Vitaliseren
MOBILITEIT	Beweegvriendelijk netwerk	Regionale netwerken	Knelpunten oplossen
PRIORITEIT: BINNENSTAD	Transformatie Kanaalzone	Grootschalige transformatie	Kleinschalige verdichting
PRIORITEIT: SPOORZONE	Nieuwe stedelijke menging	Focus op woningbouw	Behoud vitale werkgelegenheid + woningbouw
PRIORITEIT: WIJKEN MET LEEFBAARHEIDSOPGAVEN	Herstructurering	Herstructurering + Verdichting Kerkelanden en Nieuwstraatkwartier (Achter de Molen)	Herstructurering

BEOORDELINGSKADER

Ieder perspectief bevat voor- en nadelen. Deze zijn in beeld gebracht aan de hand van twaalf beoordelingscriteria die zijn gebaseerd op de zeven samenhangende stadsopgaven uit de Uitvoeringsagenda (zie hoofdstuk 1). Op deze wijze is in beeld gebracht in hoeverre en op welke wijze de geschetste woon- en werklocaties uit de drie perspectieven bijdragen aan de integrale ontwikkeling van de stad: ruimtelijk, sociaal en economisch. Deze inzichten zijn meegenomen in de integrale toekomstvisie op Almelo en zijn vertaald in negen leidende principes voor de toekomstige stadsontwikkeling.







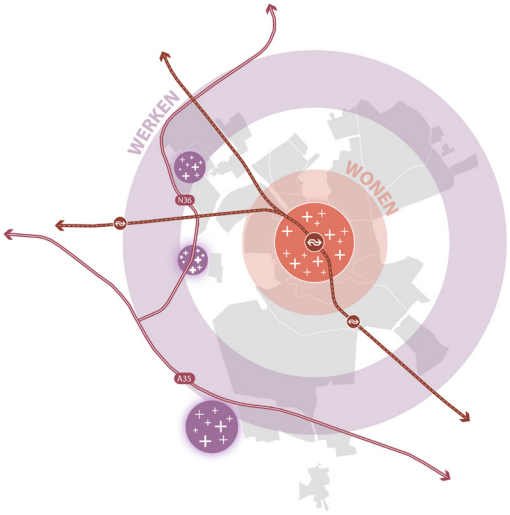
Perspectief: Maak-waterstad

Draagt bij aan:

- Versterken landschappelijke structuren
- Onderscheidende woonmilieus
- Nabijheid woon-werklocaties

Draagt minder goed bij aan:

- Aansluiten op de (economische) marktbehoefte
- Tijdig voldoende woningaanbod



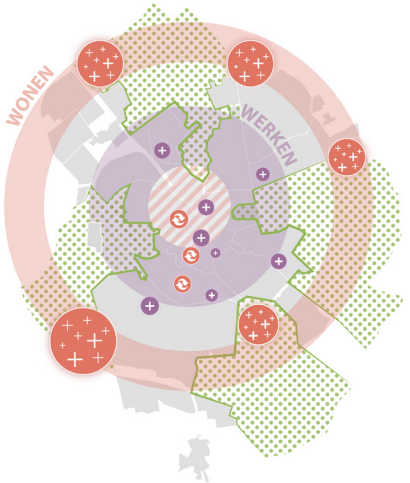
Perspectief: Krachtige stad

Draagt bij aan:

- Aansluiten op topsectoren
- Aansluiten op de marktvraag
- Onderscheidende woonmilieus
- Nieuwe stedelijke doelgroepen aantrekken
- Beter benutten OV-bereikbaarheid

Draagt minder goed bij aan:

- Versterken landschappelijke structuren
- Versterken sociale cohesie binnen bestaande wijken
- Nabijheid woon-werklocaties



Perspectief: Stad in balans

Draagt bij aan:

- Onderscheidende woonmilieus voor nieuwe doelgroepen (suburbaan)
- Versterken sociale cohesie binnen de bestaande stad
- Nabijheid woon-werklocaties
- Verhogen arbeidsparticipatie huidige bewoners

Draagt minder goed bij aan:

- Tijdig voldoende woningaanbod
- Aansluiten op topsectoren