Gemeente Almelo

Stadskade Almelo

Nota van uitgangspunten

Colofon

Deze nota van uitgangspunten vormt het kader voor het stedenbouwkundig programma van eisen en het stedenbouwkundig plan van Stadskade.

Concernprojectleider: Patrick Jonkman
Ontwikkelmanager: Thijs van Heusden

17 april 2024, versie 1.0

Inhoudsopgave

1. Inleiding **3**

1.1. Een volgende stap in het planproces voor Stadskade 3

1.2. Doel nota van uitgangspunten 4

2. Opgaven **6**

3. Plangebied en eigendomssituatie **7**

4. Uitgangspunten **9**

4.1. Wonen en leefomgeving 11

4.2. Openbare ruimte 14

4.3. Mobiliteit 17

4.4. Voorzieningen 19

4.5. Identiteit en doelgroep 20

4.6. Planologische procedure 21

4.7. Gefaseerde aanpak 22

5. Bijlagen **24**

1. Inleiding

1.1. Een volgende stap in het planproces voor Stadskade

Stadskade, bestaande uit het stads- en havenblok, bevindt zich op een prominente plek in Almelo en vormt vanuit het noorden en westen de entree van de binnenstad. De huidige bebouwing bestaat uit parkeergarages, verouderde en leegstaande kantoor- en winkelgebouwen en sociale woningcomplexen uit de jaren '80. Het uiterlijk van deze bouwwerken draagt niet bij aan de allure van de locatie. Stadskade staat anno 2024 voor een ambitieuze transformatie-opgave en is voor Almelo een prioritaire gebiedsontwikkeling. Het bovenliggende doel van de ontwikkelingen in Stadskade is bijdragen aan de integrale vernieuwing en doorontwikkeling van de binnenstad van Almelo.

De lage en veelal dichte plinten, de indeling en de onderhoudsstaat maakt een aantrekkelijke programmering moeilijk. Daarnaast nodigt de openbare ruimte momenteel niet uit om langer in het gebied te verblijven. De verbindingsroutes zijn verstopt, voelen onveilig en nodigen niet uit om gebruik van te maken. De binnenstad van Almelo is echter één van de meest logische plekken om de groei van de stad te blijven accommoderen en de hoog stedelijke ambities te versterken, denk aan een grote functiemix, hoge dichtheid, intensief en meervoudig ruimtegebruik, levendigheid en goed openbaar vervoer. Bij de toenemende verstedelijking en mobiliteitsopgave spelen ook de ontwikkelingen van Almelo Centraal een belangrijke rol.

De ontwikkeling van Stadskade kan substantieel bijdragen aan de doeleinden van de 'Koers voor de Binnenstad' (hierna: de Koers), waarin de transformatie en renovatie van het stads- en havenblok naar een bruisend en opvallend stuk stad wordt benadrukt:

> **De locatie kan, met respect voor de cultuurhistorische waarde, worden ontwikkeld tot een ensemble van verschillende, commerciële plinten, ontmoetingsplekken en gemoderniseerde parkeergarages, die Stadskade markeren als <u>huiskamer van de stad</u>.**

De beoogde doelen bieden ruimte voor een programmatisch aanbod in een mix van woningen, maatschappelijke voorzieningen en horeca, waarmee de lang gemiste reuring weer nieuw leven wordt ingeblazen en waarmee een brede mix van bewoners en bezoekers opnieuw een plek in Stadskade vindt. Gezien de lange geschiedenis van de planontwikkeling is het nu opportuun en urgent om dit gebied aan te pakken en te ontwikkelen tot een uniek en waardevol stuk binnenstad.

De nu beperkt aanwezige openbare ruimte in het stadsblok wordt geopend en in samenhang met de allure van het plein en de stedelijkheid van de binnenstad ontworpen. De aanwezige havenkom wordt een tegenpool in de luwte voor groen, ontmoeting en kunst. De nieuwe en getransformeerde bebouwing zal op een heldere manier het fijnmazige netwerk van wandel- en fietsroutes begeleiden naar het centrum, naar het toekomstige kanaalpark en naar het openbaar vervoer.

Planontwikkelingstraject

Voorafgaand aan de feitelijke planvorming dienen de ruimtelijke mogelijkheden en beperkingen van Stadskade inzichtelijk gemaakt te worden. Hierbij wordt de ontwikkelruimte, die het plangebied biedt, ook bepaald door wet- en regelgeving. Er moeten onder andere keuzes gemaakt worden over de bestaande functies, het programma en de fasering. Het expliciteren van deze keuzes gebeurt in de volgende stappen:

1) een nota van uitgangspunten;
2) een stedenbouwkundig programma van eisen;
3) een stedenbouwkundig plan/ontwerp;
4) een omgevingsplan.

De nota van uitgangspunten, het stedenbouwkundig plan en het omgevingsplan zijn strategische beleidsdocumenten. Het omgevingsplan krijgt bovendien een wettelijke status. De drietal documenten worden vastgesteld door het college van burgemeesters en wethouders en de gemeenteraad van de gemeente Almelo.

Voor de duidelijkheid, de voorliggende nota van uitgangspunten vormt het kader voor het stedenbouwkundig programma van eisen en het stedenbouwkundig plan. Deze komen middels ontwerpend onderzoek tot stand, waarbij de uitgangspunten als richtlijnen dienen binnen het vastgestelde kader.

uit · gangs · punt *(het; o; meervoud: uitgangspunten)*

Een uitgangspunt is datgene wat als de basis of het vertrekpunt wordt gezien. Het biedt onder meer houvast bij de ontwikkeling van doelen en andere gedachten of ideeën.

1.2. Doel nota van uitgangspunten

De voorliggende nota van uitgangspunten (op basis van huidige inzichten en beleid) vormt een eerste concretisering van de gedeelde ambitie om Stadskade te transformeren. Het doel van de nota is om de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig programma van eisen en het stedenbouwkundig plan/ontwerp voor het stads- en havenblok vast te leggen.

De nota van uitgangspunten wordt vastgesteld door het college van B&W en vormt daarmee het kader waarin de verdere planvorming wordt uitgewerkt (zowel het stedenbouwkundig programma van eisen en stedenbouwkundig plan als het omgevingsplan). Voor alle onderwerpen volgt een opsomming van de uitgangspunten: dit zijn de elementen die geïntegreerd dienen te worden in het uiteindelijke plan. Ze bepalen de ondergrens van de ambitie en vormen tegelijkertijd het toetsingskader voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, in al haar verschillende deelaspecten.

De uitgangspunten komen voort uit de gedeelde ambitie om Stadskade te transformeren, maar ook uit vigerend beleid en wetgeving. Belangrijke richtlijnen staan in de Omgevingsvisie 2020-2040, de Koers, de Woonvisie 2020-2030 en de Uitvoeringsagenda stadsontwikkeling.

De onderwerpen die de gemeente wenselijk acht, maar waarvan op dit moment niet duidelijk is of ze effectief inpasbaar zijn in het stedenbouwkundig plan en/of financieel haalbaar, worden onder de noemer ‘nader te onderzoeken’ opgesomd. Tijdens het ontwerpend onderzoek of in aparte (technische) studies c.q. haalbaarheidsstudies moet blijken of en hoe deze onderwerpen meegenomen worden in de verdere planvorming van Stadskade.

De locatie Stadskade staat niet op zichzelf. Stadskade vormt enerzijds de westflank van het centrum en anderzijds de overgangszone tussen het te herontwikkelen stationsgebied en het centrum alsook de overgangszone tussen de Boddenstraat (en omgeving) en de Wierdensestraat (en omgeving). De ontwikkelingen in Stadskade kunnen ontwikkelingen in de naastliggende gebieden in gang zetten, waardoor de ruimtelijke kwaliteit, aantrekkelijkheid en leefbaarheid in deze gebieden worden gestimuleerd.

Haalbaarheid

In het planontwikkelingstraject lopen het ‘rekenen en tekenen’ parallel aan elkaar om uiteindelijk een haalbaar stedenbouwkundig plan op te stellen. Op verschillende strategische momenten wordt de financiële haalbaarheid in kaart gebracht. In het stedenbouwkundig plan wordt een financiële paragraaf toegevoegd en uiteindelijk wordt er een grondexploitatie vastgesteld.

2. Opgaven

Stadskade voorziet naast nieuwbouw in de transformatie en renovatie van de bestaande gebouwen in het stads- en havenblok, alsmede de transformatie en renovatie van de parkeergarages Stadsbaken en Havenpassage. Mede door de grote omvang van de ontwikkeling moeten deze parkeergarages zorgvuldig als integrale bouwstenen ingepast worden in hun omgeving. Stadskade volgt de gemeentelijke ambitie voor de ontwikkelingsrichting van de binnenstad en sluit aan op de principes voor 'goede groei' en de gebiedsbeslissingen die in de Koers zijn opgenomen.

Programmatische versterking

- Het door leegstaande kantoren en winkelruimten gekenmerkte gebied versterken door het toevoegen van een divers en gemengd stedelijk programma met wonen, openbare voorzieningen en horeca;
- Bijdragen aan de programmatische balans van de binnenstad, ook in relatie tot andere ontwikkelingen in het gebied;
- De uitstraling van het stads- en havenblok als entree naar de binnenstad versterken door het situeren van een levendig, stedelijk programma in de plinten met ruimten voor ontmoeten en verblijven;
- De ruimte voor interactie, ontmoeting en rust zorgvuldig regisseren, zodat een aantrekkelijk stuk binnenstad ontstaat waar bewoners en bezoekers graag verblijven en elkaar ontmoeten;
- Openbaar vervoer, mobiliteitsconcepten, voorzieningen en schaarse ruimte optimaal benutten door nabijheid en efficiënt ruimtegebruik. Deze onderwerpen zullen uiteindelijk ook landen in de op te stellen gemeentelijke mobiliteitsvisie.

Ruimtelijke versterking

- Stedenbouwkundige structuur van de zichtlijnen/rooilijn aan het water en de kade versterken;
- Hoogteaccenten toevoegen, zodat het stadsblok de binnenstad markeert;
- Volume op ooghoogte zorgvuldig inbedden in de directe omgeving (aan het Baken, Rosa Luxemburgstraat en Hagenstraat);
- Levendigheid, groen en verblijfskwaliteit toevoegen op maaiveldniveau en aan parkeergarage StadsBaken;
- Bijdragen aan betere verbindingen naar het marktplein en Haven Noordzijde om de doorstroming van het gebied met aantrekkelijke wandelroutes te verbeteren.

Duurzaamheid

- Aandacht voor circulariteit, hergebruik van oorspronkelijke materialen en slim en duurzaam gebruik van nieuwe materialen;

Ontwikkelingstraject

Het programma, de omvang van het plangebied in relatie tot de binnenstedelijke ligging, de sloopopgave en de samenwerking van publieke en private partijen maken het ontwikkelingstraject complex. Er dient rekening te worden gehouden met programmatische en ruimtelijke scenario's en de daarbij passende ontwikkelingsstrategieën en fasering, binnen de geformuleerde uitgangspunten:

- Een goed functionerend plan ontwerpen met daarin afgewogen programmaonderdelen met goede huisvesting voor alle bewoners;
- Overlast voor omwonenden en andere stakeholders tijdens de bouw beperken;
- Een goede planning opstellen en inzetten op een (gefaseerde) uitvoering van bouwtijd en -logistiek per plot (geen bouwkundige afhankelijkheden);
- Inrichten tijdelijke voorzieningen noemen, zoals bv. tijdelijke parkeervoorzieningen enz.;
- Afstemmen met andere projecten in de omgeving, zoals het ontwerp en realisatietraject van Kanaalpark en de ontwikkelvisie Almelo Centraal (Spoorzone);
- Bestaande afspraken in het plangebied, zoals aanwezige recht van opstallen en lopende overeenkomsten met betrekking tot parkeren, beoordelen en eventueel herzien.

3. Plangebied en eigendomssituatie

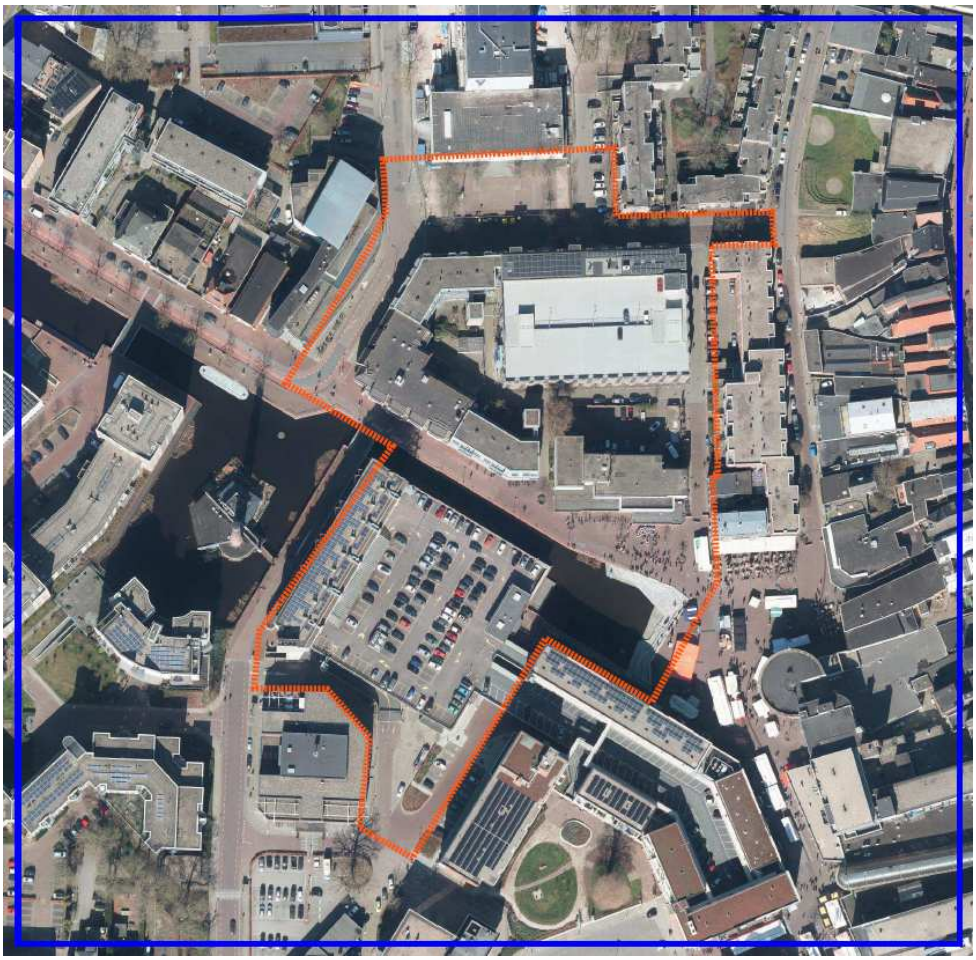
Plangebied

De definitie van het plangebied van Stadskade is vastgelegd in de Koers. Binnen het plangebied zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden (zie Figuur 1). Tussen Het Stads Huis en het water ligt het stadsblok. Dit is het deel waar nu parkeergarage StadsBaken P9, het voormalige ABN AMRO, het leegstaande ANWB-pand, het Huis van Katoen en Nu en een aantal woningen van Sint Joseph te vinden zijn. Ten zuiden van het water ligt het havenblok. Dit betreft de parkeervoorziening StadsHaven (Havenpassage) dek P14, appartementen van Sint Joseph en de voormalig winkel(ruimte) op de begane grond.

Plangrens en exploitatiegebied

Stadskade vormt een schakel tussen de binnenstad, het Westerdok, het stationsgebied en het Indië-terrein. Daarnaast zal het plein tegenover Het Stads Huis ingepast worden en zal er aandacht zijn voor de omliggende appartementen van de gemeente Almelo, te weten het complex De Markenhof.

De aan de ontwikkeling grenzende openbare ruimte maakt tevens onderdeel uit van het plan-exploitatiegebied om een goede afstemming tussen de nieuwbouw/renovatie en buitenruimte in het ontwerp te waarborgen en om rekening te kunnen houden met mogelijk noodzakelijke aanpassingen van de inrichting van de buitenruimte na afronding van de bouwwerkzaamheden. Verder wordt aansluiting gezocht met lopende werkzaamheden en onderzoeken direct grenzend aan het plan-exploitatiegebied en wordt rekening gehouden met projecten die in de omgeving van Stadskade lopen en mogelijk van invloed zijn op de ontwikkelingen binnen Stadskade.

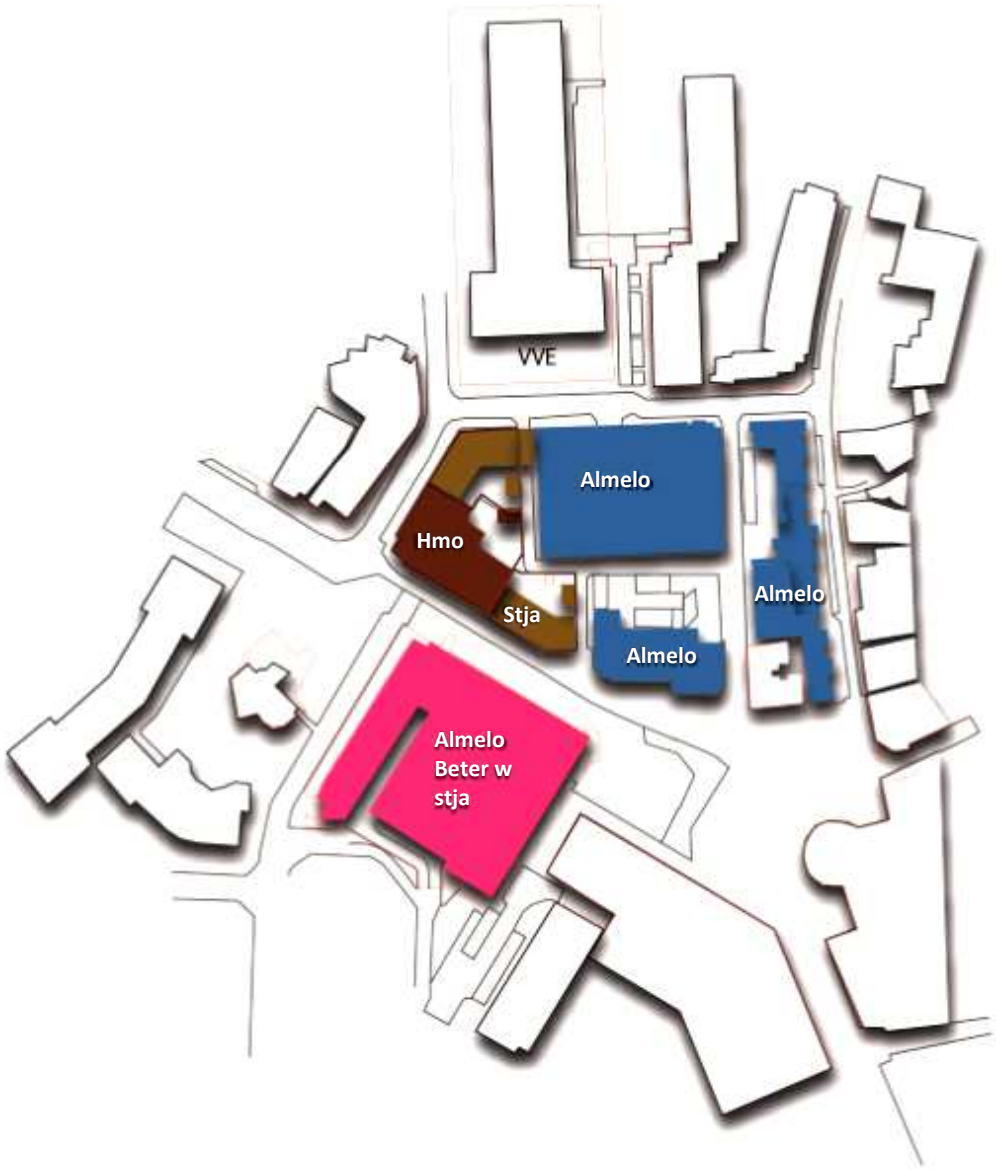


Figuur 1 Het studiegebied (blauw omlijnd) inclusief het plan-exploitatiegebied van Stadskade (rood omlijnd), bestaande uit het stadsblok en het havenblok.

Eigendomssituatie

De gronden en opstallen in het plan-exploitatiegebied zijn in eigendom van de gemeente Almelo, Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) en Woningstichting Sint Joseph (zie Figuur 2).

De parkeergarage Havenpassage is zowel in eigendom van de gemeente Almelo als van de Vereniging van Eigenaars Parkeerkelder Havenblok te Almelo, de Vereniging van Eigenaars Gebouw Havenblok Almelo en de woningstichtingen Sint Joseph en Beter Wonen. Op hetzelfde perceel gelden er bijzondere afspraken met partijen zoals Coteq, Almelo Events, Stichting Weekmarkten en de wijkteams van de gemeente Almelo.



Figuur 2 Overzichtskaart met eigendomssituatie.

4. Uitgangspunten

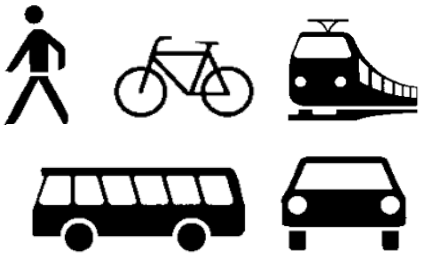
Integrale benadering en afweging van keuzes

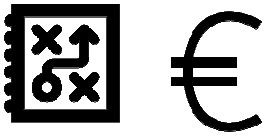
In de nota van uitgangspunten worden alle onderdelen per thema weergegeven. In het verdere ontwerpproces kunnen deze onderdelen echter niet los van elkaar worden gezien en zet de gemeente in op een integrale ruimtelijke kwaliteit. Zo worden bijvoorbeeld de functies wonen en groen vervlochten tot één onlosmakelijk geheel. De beleving van het groen vanuit de woningen en de commerciële plinten bepaalt in sterke mate het woon-, werk- en bezoekersgenot en omgekeerd krijgt het groen betekenis als het een functie heeft.

Middels ontwerpend onderzoek wordt intensief gezocht naar de juiste verhoudingen, naar slimme combinaties en naar (mogelijkheden voor) stapeling van functies. De verschillende opties worden bestudeerd en samen met alle belanghebbenden wordt geëvalueerd wat het beste werkt.

De nota van uitgangspunten levert als het ware de verschillende puzzelstukken. De vervolgstap is om de verschillende onderdelen op een logische manier in elkaar te passen, zonder te eindigen met standaard-oplossingen. De gemeente streeft naar een passende uitstraling en een eigen identiteit, zonder de (financiële) haalbaarheid uit het oog te verliezen.

Onderstaande uitgangspunten zijn geformuleerd op basis van huidige inzichten en beleid.

4.1 WONEN en LEEFOMGEVING	
	• Programmering • Stedenbouw • Architectuur • Beeldkwaliteit • Parkeergarages • Omliggende bebouwing en omgeving
4.2 OPENBARE RUIMTE	
	• Aansluiting met omgeving • Klimaatbestendigheid • Water • Groen • Flora en fauna • Milieu • Archeologie • Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen • Veiligheid • Markt en evenementen
4.3 MOBILITEIT	
	• **S**tappen • **T**rappen • **O**penbaar vervoer (OV) • **M**obility as a Service (MaaS) • **P**rivéauto

4.4 VOORZIENINGEN	
	• Mix van functies • Publieksgerichte functies • Ontmoetingsplekken
4.5 IDENTITEIT en DOELGROEP	
	• Huidige en nieuwe bewoners • Huidige en nieuwe bezoekers
4.6 PLANOLOGISCHE PROCEDURE	
	• Omgevingsplan • Buitenplanse omgevingsplanactiviteit
4.7 ONTWIKKELSTRATEGIE	
	• Fasering • Participatie en communicatie • Financiën • Bestaande afspraken en overeenkomsten

4.1. Wonen en leefomgeving

In Stadskade draagt de gemeente zorg voor een gevarieerd woningaanbod, dat inspeelt op de sociale en demografische opbouw van de gemeente en past bij de identiteit van de binnenstad. De marktvraag en woningbehoefte van Stadskade bepalen de keuze voor de woningtypologieën en het woonklimaat. Een breed aanbod is gewenst waarbij diversiteit in tijd en ruimte voorop staat. Daarbij wordt gestreefd naar het versterken van de sociale duurzaamheid binnen Stadskade om de leefkwaliteit van de bewoners en bezoekers te verbeteren, zowel voor de huidige als de toekomstige generatie.

Programmering

- Bij de marktconforme ontwikkeling van Stadskade die aansluit bij de woningbehoefte van Almelo is aandacht voor de gewenste groei van de gemeente op de lange termijn en voor de lokale en regionale markt;
- Bij de ontwikkeling van Stadskade wordt uitgegaan van het toevoegen van circa 50-70 koopwoningen (hoogbouw in het stadsblok) in verschillende prijsklassen om een breder aanbod aan woningen te bieden.[1] Het aandeel sociale woningbouw zal niet toenemen op basis van de huidige aantallen;
- Stadskade omvat een gevarieerd aanbod van woningen, in aanvulling op het bestaande woningbestand in de binnenstad. Op die manier blijft en wordt de doorstroming op de woningmarkt binnen de gemeente mogelijk en wordt de keuzevrijheid vergroot;
- De gerealiseerde nieuwbouw is onderscheidend en draagt bij aan Almelo als een aantrekkelijke vestigingsplaats voor toekomstige bewoners;
- Nieuwe en getransformeerde woningen hebben een minimale gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 55 m^2 *Noot: Dit uitgangspunt is een voorsprong op de discussie met betrekking tot de minimale oppervlakte voor nieuwbouwwoningen.*

Stedenbouw

- De herinrichting en ontwikkeling van Stadskade heeft als doel een heldere ruimtelijke structuur te creëren langs de waterkant. Hiermee wordt de verbinding gelegd met de binnenstad, waarmee Stadskade ‘de huiskamer van de stad’ vormt;
- De gebouwen dragen bij aan een aangenaam verblijfsklimaat. Het gevelbeeld is samenhangend en representatief en draagt bij aan een levendig stadsbeeld, zowel overdag als ’s avonds en ‘s nachts. Hierbij is de architectonische afstemming in de plinten en het gevelbeeld van groot belang;
- De twee hoekpunten van het stadsblok kennen een sloop-nieuwbouw-aanpak. Deze gebouwen en het bijbehorende kaveloppervlak zijn geschikt om een substantiële bijdrage te leveren aan het woningbouwprogramma;
- Er is ruimte voor verschillende hoogteaccenten voor de twee hoekpunten van het stadsblok (maximaal 25 meter) die in vorm en hoogte variëren en samen een dynamisch geheel vormen;
- De begane grond van het havenblok kent verschillende ruimten waar stedelijke interactie kan plaatsvinden en waar uitwisseling tussen gebruikers wordt gestimuleerd door collectieve voorzieningen op het gebied van ontspanning, kunst en cultuur. Hier kunnen verschillende gebruikers elkaar ontmoeten, ontspannen of een kop koffie drinken. De programmering van deze centrale en publieke plek is bestemd voor activiteiten gedurende de dag en avond;
- Met de beoogde diversiteit in de programmering wordt Stadskade van toegevoegde waarde voor de binnenstad, voor zowel bestaande als nieuwe bezoekers, gebruikers en bewoners. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan een uitnodigende en inclusieve binnenstad.

Architectuur

- De nieuwe bouwvolumes integreren logisch in de bestaande stad in vorm, stijl, verbindingen, diversiteit, volume, structuur en korrelgrootte;

---

[1] Het toevoegen van (koop)woningen in Stadskade sluit aan op de ‘Woondeal Twente. Wonen met Kwaliteit’ met de Provincie Overijssel, waarbij een gezamenlijke ambitie is vastgelegd om tot en met 2030 500 woningen in de binnenstad van Almelo toe te voegen.

- De architectuur van Stadskade vindt aansluiting met de omgeving en refereert (indien mogelijk) aan het cultuurhistorische verleden van het gebied. Voor de nieuwe hoogbouw is meer ruimte voor eigen architectuur en uitstraling;
- Toegepaste materialen, kleuren en detailleringen verwijzen naar de menselijke maat en verfijnde architectuur.

Beeldkwaliteit

- Stadskade is niet aan te merken als autonome ruimte, maar is een integraal onderdeel van twee ensembles (stads- en havenblok), elk met een sterke eigen identiteit en invulling die elkaar versterken;
- Beeldbepalende elementen in de gebouwen en openbare ruimte worden gedefinieerd en (indien mogelijk) mee-ontworpen om tot een coherente beeldtaal te komen;
- Het beeld van de openbare ruimte is gedifferentieerd, maar blijft als één geheel aangemerkt (eenheid in verscheidenheid);
- De hoogbouw (stadsblok) integreert qua beeld in de omliggende omgeving en draagt bij aan het stedelijk centrummilieu, in aansluiting op de bestaande en nieuw te realiseren gebouwen in en rondom de binnenstad.

Parkeergarages

<u>StadsBaken</u>

- De bovenste twee etages worden getransformeerd tot een recreatie- en ontmoetingsplek voor bewoners en bezoekers (zie ook paragraaf 4.4);
- De plint en gevels aan het Stadhuisplein wordt getransformeerd/gerenoveerd en voorzien van een nieuwe gevel/uitstraling;
- De bestaande gevels worden vervangen en voorzien van een nieuwe en bijzondere uitstraling;
- De parkeergarage wordt voorzien van een tweede stijgpunt, dat eventueel wordt opgenomen in de nieuwe gevels.

<u>StadsHaven (Havenpassage)</u>

- De begane grond wordt getransformeerd/gerenoveerd, zodat er ruimte komt voor andere functies voor bewoners en bezoekers (zie ook paragraaf 4.4);
- Voor de invulling van de begane grond worden mogelijkheden gecreëerd voor een combinatie van kunst en/of cultuur en ontmoeten;
- De plint aan de waterkant wordt met het oog op de uitstraling en ontsluiting teruggelegd en sluit daarmee beter aan op de binnenstad;
- De plint zal worden voorzien van nieuwe gevels;
- Aan het parkeerdek worden voorzieningen toegevoegd t.b.v. natuurlijke lichtinval;
- Op het dek of aan de gevels worden (indien mogelijk) groenelementen toegevoegd;
- De bestaande (betonnen) gevels worden aangepast met een bijzondere uitstraling;
- Het bestaande parkeerdek voldoet niet meer en wordt vervangen.

Omliggende bebouwing en omgeving

- De (diverse) woonmilieus en hogere bebouwingsdichtheden worden gecombineerd en gevarieerd met inpassing van groenelementen (zie ook paragraaf 4.2);
- De beoogde (gedifferentieerde) leefomgeving staat in relatie met het bereikbaarheidsprofiel van de plek. Stadskade is goed bereikbaar voor alle vormen van verkeer en vervoer (zie ook paragraaf 4.3);
- De omvang van en de locatie voor een hotel, horecagelegenheden en cultuurfuncties worden in afstemming met de ontwikkelingen in Almelo Centraal (Spoorzone) bepaald (zie ook paragraaf 4.4);
- De ontwikkeling van Stadskade sluit aan op de herinrichting van Het Baken en de Boddenstraat, dat wil zeggen de ruimte tussen Het Stads Huis en Stadsbaken. De werkzaamheden vinden in afstemming met elkaar plaats.

Nader te onderzoeken

- Nader onderzoek naar het maximale draagvermogen van StadsBaken is noodzakelijk. Hieruit zal moeten blijken welke functies mogelijk zijn en/of bestaande vloeren vervangen dienen te worden;
- Nader onderzoek naar de staat van de parkeerkelder in de Havenpassage is noodzakelijk. Hieruit zal moeten blijken of en welke herstelwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd;
- Uit het lopende onderzoek moet blijken welke oplossing wenselijk is voor het vervangen van het huidige parkeerdek van de Havenpassage;
- Uit lopend (wapening)constructie moet blijken welke oplossing/aanpassingen wenselijk zijn voor het transformeren/renoveren van Stadsbaken;
- Uit nader onderzoek moet blijken welke uitwijkopties mogelijk zijn voor het openbaar toilet, die een plek moet terugkrijgen binnen het plangebied.
- In de volgende fase zal onderzocht moeten worden hoe om kan worden gegaan met een tijdelijke oplossing voor parkeren tijdens de bouw-transformatie fases.

4.2. Openbare ruimte

De openbare ruimte is dé ontmoetingsplek van Stadskade. De gemeente kiest voor een groenere uitstraling en zet in op een optimale beleving en optimaal gebruik van de openbare ruimte en commerciële plinten. Water is een beeldbepalend element in Stadskade, dat een aangename leef- en verblijfomgeving creëert.

Aansluiting met omgeving

- Vanuit de randen van het plangebied – vanuit Haven Zuidzijde (en Rosa Luxemburgstraat), Hagengracht en het Marktplein – wordt toegang geboden tot het hart van de binnenstad;
- De toegang vanuit de Hagenstraat tot de gerenoveerde en getransformeerde etages van Stadsbaken wordt opgewaardeerd;
- De toegang vanuit het Marktplein tot de gerenoveerde en getransformeerde Havenpassage wordt opgewaardeerd;
- De verbinding met het vernieuwde busstation aan de Wierdensestraat wordt versterkt;
- De voorzieningen in de plinten sluiten op een logische manier aan op de structuur van de openbare ruimte om ontmoeting en extra activering van de (commerciële) plinten te stimuleren;
- De openbare ruimte wordt levendig, aantrekkelijk en efficiënt ingericht om langer in het gebied te verblijven;

Klimaatbestendigheid

- De openbare ruimte en gebouwen in het plangebied worden waterbewust en klimaatbestendig ingericht, in aansluiting op de Almelose Klimaatadaptatie Strategie 2021-2025 (vastgesteld d.d. mei 2021).

Water

<u>Hemelwater</u>

- Water is en blijft een belangrijke drager voor Stadskade;
- Het hemelwater dat op bestaande dakoppervlakken valt, wordt zoveel mogelijk afgekoppeld van het gemengde rioolstelsel en rechtstreeks aangesloten op het oppervlaktewatersysteem;
- Het is niet toegestaan het hemelwater dat op het verharde oppervlak van nieuwe bebouwing (daken) en nieuwe openbare ruimte (terreinverharding) valt rechtstreeks aan te sluiten op de riolering;
- Het hemelwater vanuit het stadsblok wordt afgevoerd via de nog te realiseren hemelwaterleiding, die onder de rijbaan van Het Baken naar de damwand langs de Haven Noordzijde loopt. In de damwand zijn hiervoor al voorbereidingen getroffen;
- Schone en vuile waterstromen worden gescheiden ten behoeve van het duurzame karakter van de toekomstige waterhuishouding;
- De uitkomsten van het Masterplan Regenwater worden geïntegreerd in de planvorming van Stadskade.[2]

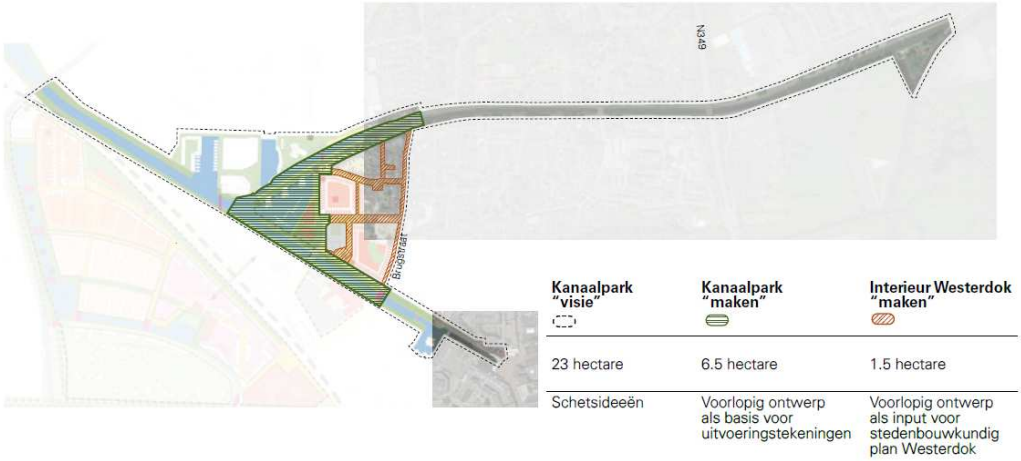
<u>Oppervlaktewater</u>

- Een goede koppeling tussen het stadsblok en het gerealiseerde oppervlaktewatersysteem langs de Rosa Luxemburgstraat is gewenst. De gemeente Almelo streeft naar het verbeteren van de milieukwaliteit van het oppervlaktewater en het vergroten van de belevingswaarde.

[2] Het Masterplan Regenwater is in wording en wordt Q2 van 2024 verwacht. Het plan wordt opgesteld door de Regisseur Water van het team Uitvoering Fysiek.

Groen

- Het openbaar groen vormt samen met het water een belangrijke drager voor Stadskade;
- Openbaar groen wordt (zover mogelijk) toegevoegd, waarbij aansluiting wordt gevonden met de bestaande groenstructuren, het aanwezige water en het centrumplein. In breder verband sluit Stadskade aan op het te ontwikkelen en aan te leggen Kanaalpark (zie Figuur 3);
- Bij het toevoegen van (openbaar) groen wordt zoveel mogelijk gekozen voor een variatie in groentypes om tot een fijne en gezonde leefomgeving te komen;
- De openbare ruimte wordt voorzien van een groene, natuurlijke uitstraling, waarbij het aandeel versteende ruimte zoveel als mogelijk wordt beperkt. Hiermee wordt hittestress in de openbare ruimte bestreden;
- De getransformeerde en gerenoveerde parkeergarages worden optimaal ingepast in de omgeving door bijvoorbeeld de toepassing van groene gevels en daken of gevelbekleding en dakbedekking van natuurlijke materialen, zoals hout;
- In alle toegangswegen is ruimte voor (kleinschalige) vergroening.



Figuur 3 Kanaalpark Gebieden.

Flora en fauna

- De uitkomsten van de Quickscan flora en fauna worden meegenomen in de verdere planvorming van Stadskade (zie Bijlage 3).

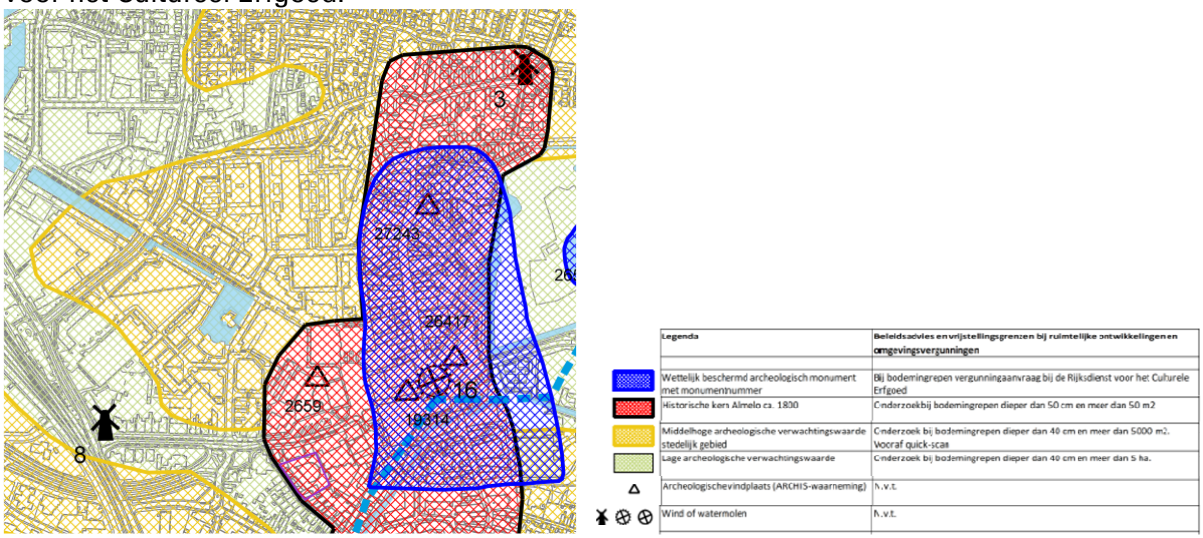
Milieu

- De uitkomsten van het Bodemadvies worden meegenomen in de verdere planvorming van Stadskade (zie Bijlage 4).
- Tijdens de sloop-, opbreek- en opruimwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met een heterogene gesteldheid van de bodem. Over het algemeen ontstaan overschotten op de grondbalans, waarbij de vrijkomende grond afgezet moet worden bij een erkende verwerker;
- Tijdens de bemalingswerkzaamheden (ten behoeve van het verlagen van de grondwaterstand) dient rekening te worden gehouden met het mogelijk oppompen van verontreinigd grondwater. Over het algemeen moet het verontreinigde grondwater worden gezuiverd, alvorens het wordt geloosd.

Archeologie

- Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Het overgrote deel van het plangebied kent een middelhoge archeologische verwachting en ligt tegen de historische kern van Almelo (circa 1800) aan (zie Figuur 4). De thans beoogde bodemingrepen vinden binnen de grenswaarden plaats ten behoeve van de bestaande constructies en verhardingen;
- Het uitvoeren van een verkennend booronderzoek is enkel noodzakelijk indien de bodem dieper of op een andere plaats verstoord gaat worden. Een dergelijk onderzoek heeft tot doel de gaafheid van de bodem te controleren en de archeologische verwachting te toetsen;

- Het uitvoeren van een actuele bureaustudie is wenselijk, wanneer de plannen voor de ontwikkeling van Stadskade concreter zijn;
- Archeologische resten, die onverhoopt worden aangetroffen bij graafwerkzaamheden, dienen op basis van art. 5.10 van de Erfgoedwet gemeld te worden bij de gemeente Almelo, bij de regio-archeoloog van Het Oversticht of via het meldingsformulier van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



Figuur 4 Uitsnede Archeologische Waardenkaart (AWK).

Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen

- Bestaande kabel- en leidingenstroken worden zoveel mogelijk ingepast in het ontwerp;
- Nieuwe kabel- en leidingenstroken ten behoeve van de diverse gebiedsontwikkelingen worden zoveel mogelijk ingepast in het ontwerp;
- Bestaande traforuimtes (onder andere in StadsBaken), elektriciteitsmasten en voorzieningen ten behoeve van de weekmarkt en evenementen (onder andere in Het Huis van Katoen en Nu) blijven gehandhaafd of worden opnieuw ingepast.

Veiligheid

- Stadskade wordt op een dusdanige manier ontworpen waarbij voldoende sociale controle gestimuleerd kan worden, met name op de belangrijkste publieke plein- en parkeerruimtes;
- De omsloten gebieden en binnenterreinen worden bereikbaar gehouden voor calamiteiten;
- De aanrijroute voor de hulpdiensten (route Het Baken, Rosa Luxemburgstraat en Klara Zetkinstraat) wordt in standgehouden.

Markt en evenementen

- De locatie voor de markt (Marktplein) en de uitwijklocatie (Rosa Luxemburgstraat en Het Baken) blijven gehandhaafd of worden opnieuw ingepast. Dit geldt ook voor de diverse evenementen, zoals Koningsdag en de Havendagen, die op deze locatie worden georganiseerd.

Overig

- Vanwege de beperkte ruimte, het unieke karakter en de veelvoud aan functies wordt binnen Stadskade afgeweken van het Algemeen Programma van Eisen (APvE) Openbare Ruimte.
- Er vinden geen werkzaamheden die schadelijk kunnen zijn plaats op of rondom de damwanden van het kanaal, die verankerd zijn in de kade.

Nader te onderzoeken

! Nader onderzoek naar de capaciteit van de ondergrondse containers is nodig om vast te stellen of er voldoende ruimte wordt geboden voor de vraag die ontstaat door het toevoegen van woningen.

! Nader onderzoek naar hoe de kabels en leidingen lopen en waar de nieuwe nutstracés komen, is nodig in verband met de te handhaven of nieuw te plaatsen bomen;

! Nader onderzoek naar (beschermde) diersoorten is nodig op basis van de Quickscan flora en fauna (zie Bijlage 3). Bij het aantreffen van verblijfplaatsen is mogelijk een ontheffing Wet natuurbescherming nodig.

4.3. Mobiliteit

Het levendige en aantrekkelijke woon- en leefklimaat van Stadskade gaat gepaard met goede verkeersvoorzieningen. Stadskade is goed bereikbaar voor alle vormen van verkeer en vervoer. De gemeente zet in op het gebruik van niet-gemotoriseerde vervoersmiddelen in Stadskade, waar momenteel de focus alleen en hoofdzakelijk op automobiliteit ligt. Ten behoeve van de goede bereikbaarheid van Stadskade is het 'STOMP-principe' leidend bij de verdere planvorming.[3]

Stappen
- De voetganger is de hoofdgebruiker van de openbare ruimte;
- Binnen de ontwikkeling van Stadskade wordt prioriteit gegeven aan de voetgangers en fietsers;
- Stadskade is goed bereikbaar voor voetgangers en fietsers door het aanbrengen van een goede en toegankelijke voet- en fietsenpadenstructuur.

Trappen
- De fietsenpadenstructuur van Stadskade staat in directe (en snelle) verbinding met de fietsroutes van het regionale fietsnetwerk;
- Stadskade is voorzien van een goede fietsenstalling met oplaadmogelijkheden voor elektrische fietsen;
- Uit het lopende project 'Fietsparkeren in de Compacte Kern/Stadskade' zal moeten blijken of en waar binnen het plangebied behoefte is aan fietsparkeren.[4]

Openbaar vervoer (OV)
- Stadskade is voorzien van een goede verbinding met het NS-station, het vernieuwde busstation aan de Wierdensestraat en andere bestaande OV-voorzieningen via wandel- en fietsroutes;
- De verbindingsroutes van en naar de OV-voorzieningen zijn veilig (bereikbaar), voldoende verlicht en voorzien van duidelijke bewegwijzeringsborden.

Mobility as a Service (MaaS)
- Op basis van de Mobiliteitsvisie wordt bekeken of nieuwe, duurzame vormen van mobiliteit, zoals deelmobiliteit, worden toegepast binnen Stadskade.[5]

Privéauto
- Stadskade is goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer via de randen van het plangebied, waar toegang wordt geboden aan de parkeergarages StadsBaken P9 en StadsHaven (Havenpassage) dek P14, die in het plangebied liggen;
- Op basis van de Visie verkeer Transformatie Stadskade – waarin de parkeercapaciteit, -bezetting en -behoefte inzichtelijk is gemaakt – wordt de transformatieruimte van de parkeergarages bepaald (zie Bijlage 5). Uit onderzoek is duidelijk geworden dat het

[3] Met het STOMP ordeningsprincipe wordt de mens centraal gezet bij gebiedsontwikkeling, waarbij meer prioriteit wordt gegeven aan duurzame vormen van mobiliteit (lopen, fietsen en openbaar vervoer) en minder prioriteit aan minder duurzame mobiliteitsvormen (zoals de auto).
[4] Het advies 'Fietsparkeren in de Compacte Kern/Stadskade' is in wording en wordt Q2 van 2024 verwacht. Het advies wordt opgesteld door de projectleider in samenwerking met het projectteam, waar onder meer de adviseurs Verkeer onderdeel van uitmaken. Het advies met betrekking tot Fietsparkeren zal ook worden meegenomen in de Mobiliteitsvisie.
[5] De Mobiliteitsvisie is in wording en wordt opgesteld door de het team Adviespool.

transformeren van het parkeerdek StadsBaken en het toevoegen van het beoogde woningbouwprogramma binnen de huidige parkeercapaciteit past (hierbij is gerekend met 1 parkeerplaats per woning);
- De ruimte van de parkeergarages wordt optimaal gebruikt. Op basis van de Visie verkeer worden de huidige overeenkomsten beoordeeld en indien nodig herzien. Mogelijk vindt er een herverdeling plaats over de parkeergarages zodat er een balans is in parkeerdruk;
- In en rondom Stadskade wordt gestreefd naar een balans in parkeerdruk en beleving door parkeren in de parkeergarages te stimuleren en door op straatniveau in te zetten op vergroening van de openbare ruimte;
- De verbindingsroutes van en naar de parkeergarages zijn voorzien van duidelijke bewegwijzeringsborden.

4.4. Voorzieningen

Stadskade krijgt een gemengd programma, waarin wonen een dominante plek inneemt. Naast woningen wordt Stadskade onder andere voorzien van horeca en cultuur/ontmoeten. Hiermee moet Stadskade uitgroeien tot een levendige omgeving met een mix van wonen, werken en recreëren. Deze mix van functies maakt dat Stadskade aansluit bij de behoeften van de huidige en toekomstige bewoners en bezoekers.

Mix van functies

- De nieuw toegevoegde functies staan in relatie tot de al aanwezige functies in Stadskade, waaronder de bestaande groenstructuren, het aanwezige water en het centrumplein;
- Om een gevarieerd en levendig omgeving te realiseren, wordt voor de woon-, werk en recreatiefuncties een mix van types, prijzen, doelgroepen, bouwhoogtes, et cetera gecreëerd;
- De (gemengde) bouwblokken zijn bestemd voor wonen, waarbij in de plinten wordt ingezet op een publieksgerichte programmering (niet-wonen);
- De bestaande parkeergarages en het leegstaande StadsHaven (havenblok) worden aangepast en voorzien van meervoudig gebruik van publieksgerichte functies (commercieel en niet-commercieel);
- De publieksgerichte functies dragen bij aan de levendigheid van Stadskade, zowel overdag en doordeweeks als in de avonduren en weekenden. De activiteiten die hier plaatsvinden, versterken de ontmoetingsplekken en uitstraling in Stadskade.

Publieksgerichte functies

- De plinten worden voorzien van kleinschalige commerciële functies gericht op de dagelijkse voorzieningen (geen detailhandel) en/of horeca;
- Nieuwe, grootschalige toevoegingen van detailhandel, zoals een supermarkt, zijn niet toegestaan;
- Voor de invulling van de leegstaande kantoren in StadsBaken is – gezien de omvang van het programma en de ligging in het stadsblok – een tijdelijk verblijf voor bijvoorbeeld expats en internationals wenselijk. Het profiel en de omvang dienen te passen bij de authenticiteit van het gebied en zorgen voor diversiteit met het overige aanbod in de omgeving, dit zal in de volgende fase nog nader onderzocht worden.

Ontmoetingsplekken

- Voor de invulling van de recreatie- en ontmoetingsplek op de bovenste etages van parkeergarage StadsBaken is een horecafunctie in de vorm van b.v. een skybar of ontspanningsfunctie (sport en spel) wenselijk;
- Voor de invulling van de recreatie- en ontmoetingsplek in StadsHaven (havenblok) is een culturele/ontmoetingsfunctie (b.v. expositieruimte) wenselijk;
- Ontmoetingsplekken in de openbare ruimte zijn zowel functioneel als kwalitatief hoogwaardig ingericht;
- Voor evenementen aan het water en het plein worden mogelijkheden voor ontmoeting geboden.

Nader te onderzoeken

! Binnen het stadsblok zullen de mogelijkheden voor een hotel verkend worden.
! Binnen het havenblok zullen de mogelijkheden voor een expositieruimte moeten worden verkend.

4.5. Identiteit en doelgroep

De gemeente zet in op het toevoegen van (koop)woningen in verschillende prijsklassen om het woningaanbod in de binnenstad te verrijken en nieuwe doelgroepen aan Almelo te binden. Het versterken, aanvullen en verrijken van de binnenstad in lijn met de Koers heeft daarnaast tot doel om (nieuwe) bezoekers aan te trekken.

Huidige en nieuwe bewoners

De bevolking van Nederland groeit stevig door, ook in Almelo. Het aantal huishoudens groeit zelfs nog harder door de gestage toename van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens. Er is een grote vraag naar woningen. Voor jongeren, jonge professionals, starters, jonge gezinnen en senioren (die steeds langer zelfstandig blijven wonen) is er behoefte aan comfortabele appartementen in het hart van een gemeenschap. Juist voor deze doelgroepen zijn binnensteden in korte tijd geliefde woongebieden geworden.
In Stadskade wordt ingezet op het toevoegen van circa 50-70 koopwoningen in verschillende prijsklassen om een breder aanbod aan woningen te bieden. Dit biedt kansen om nieuwe doelgroepen aan de binnenstad te binden.

Huidige en nieuwe bezoekers

De nabijheid en de levendigheid van voorzieningen, historie en cultuur en openbaar vervoer maken de binnenstad een goede plek voor een nieuw, stedelijke woon- en verblijfmilieu. Bij de ontwikkelingen in de binnenstad van Almelo wordt daar in lijn met de Koers op ingespeeld. Het nu wat eenzijdige, veelal goedkope winkelaanbod in de binnenstad moet worden verbeterd, aangevuld en verrijkt om bezoekers aan te trekken. De verrijking van het aanbod is ook positief voor de huidige inwoners, maar biedt ook een kans om het draagvlak voor voorzieningen te vergroten en opbrengsten en investeringen te genereren voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering.

Nader te onderzoeken

! Nader onderzoek naar het profiel van nieuwe bewoners is nodig om in te spelen op de woonbehoeften van de nieuwe doelgroepen.

4.6. Planologische procedure

Om de ontwikkelingen in Stadskade mogelijk te maken, zullen de planologische procedures doorlopen moeten worden. De procedures lopen parallel met het proces van de gebiedsontwikkeling, die gefaseerd wordt aangepakt. Ontwikkelingen en werkzaamheden die binnen het vigerende omgevingsplan kunnen worden uitgevoerd, worden als eerste opgepakt en uitgevoerd.

Omgevingsplan

Om de beoogde ontwikkeling en ambities te kunnen realiseren zal het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) moeten worden gewijzigd voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het uitgewerkte stedenbouwkundig programma van eisen en stedenbouwkundig plan vormen de input voor het te wijzigen omgevingsplan. Op basis van de eisen en het plan wordt – na vaststelling hiervan door het college van B&W en de gemeenteraad – een ontwerp omgevingsplan opgesteld.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Bij concrete ruimtelijke ingrepen kan in afwijking van het omgevingsplan medewerking worden verleend via een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (Bopa). Dit is vergelijkbaar met de afwijking van het bestemmingsplan. Dat betekent dat voor de eerste fase – transformatie-renovatie van het havenblok – via een Bopa medewerking kan worden verleend aan de functieverandering om het nieuwe gebruik mogelijk te maken (zie ook paragraaf 4.7, fasering).

In dezelfde periode zal de verdere uitwerking van het gehele gebied worden ontwikkeld. Het plangebied wordt gefaseerd ontwikkeld en opgeleverd. Na vergunningverlening en aanbesteding kan gestart worden met de bouw en transformatie-renovatie van het stadsblok.

Nader te onderzoeken

! Nader onderzoek is nodig naar de in het omgevingsplan (bestemmingsplan) opgenomen “leiding beschermingszone Rosa Luxemburgstraat” en welke consequenties dit heeft op de beoogde ontwikkelingen in Stadskade.

4.7. Gefaseerde aanpak

Om de beoogde ontwikkeling in Stadskade (nieuwbouw, transformatie en renovatie) op gang te krijgen, zijn onder andere de inzet en capaciteit van de ambtelijke organisatie en financiële middelen nodig. De gemeente kiest doelbewust voor een gefaseerde aanpak om de ontwikkeling in gang te zetten. Daarbij is ook een belangrijke rol weggelegd voor stakeholders, marktpartijen en omwonenden.

Fasering

Door een gefaseerde aanpak en spreiding in tijd, financiën en ruimte is het mogelijk om risico's te beheersen (op basis van *lessons learned)*. De aanpak (strategie) ziet er op hoofdlijnen, op basis van huidige inzichten, als volgt uit:

Fase	Ontwikkeling
1	Transformatie-renovatie parkeergarage StadsHaven (havenblok)
2	Herontwikkeling voormalig ABN AMRO-pand (afhankelijk van HMO)
3	Sloop leegstaand ANWB-pand
4	Transformatie-renovatie parkeergarage StadsBaken (stadsblok)
5	Invulling vrijgekomen ANWB-locatie
6	Esthetische invulling en eventuele optopping van appartementen STJA (afhankelijk van STJA)

Op basis van de vastgestelde uitgangspunten kan een gefaseerde aanpak op gang worden gebracht. Het doel van deze aanpak is enerzijds om zo snel mogelijk te starten met de eerste uitvoerende werkzaamheden (transformatie-renovatie parkeergarage StadsHaven), zodat dit een kwaliteitsverbetering op zal leveren. Daarbij worden omliggende stakeholders gestimuleerd in hun aanpak. Verder draagt dit positief bij aan het vestigings- en verblijfsklimaat van de binnenstad.

Daarnaast moet worden gezorgd voor een stedenbouwkundig plan dat een flexibele invulling toelaat en geen nieuwe inzichten blokkeert. Wel moet er een solide structuur voor de ontwikkeling van Stadskade zijn die de basis zal vormen voor het omgevingsplan. Het omgevingsplan garandeert dat de uitgangspunten van het plan hoe dan ook worden waargemaakt, ondanks gefaseerde ontwikkeling en flexibele invulling.

Participatie en communicatie

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig programma van eisen en het stedenbouwkundig plan is de samenwerking met stakeholders, marktpartijen en omwonenden noodzakelijk. Het is van belang om te kijken waar initiatieven op elkaar kunnen aansluiten en waar zij elkaar kunnen versterken.

'Zien investeren doet investeren' en 'Een beeld zegt soms meer dan duizend woorden' zijn uitspraken die van toepassing zijn op Stadskade. Een (goed) voorbeeld heeft vaak veel overtuigingskracht. Als de belangrijkste stakeholders (eigenaren, bewoners en ondernemers) zien dat er een mooie ontwikkeling van de grond komt in de binnenstad, zoals in dit geval Stadskade, dan geeft dat vertrouwen en inspiratie voor eigen initiatieven.

Financiën

De financiële haalbaarheid van het project is cruciaal. Het is daarom van belang om bij alle stappen van het proces de financiële implicaties van de ruimtelijke keuzes te toetsen, waarbij 'rekenen en tekenen' hand in hand gaan. Daarnaast is het nodig om de programmatische, technische en financiële consequenties op plotniveau te onderzoeken zgn. haalbaarheidsstudies. Verder moet ook gekeken worden naar de verdeling van de kosten.

Bestaande afspraken en overeenkomsten

Lopende huurcontracten met partijen in onder andere StadsBaken, StadsHaven, ANWB, het Huis van Katoen en Nu, zijn beëindigd of worden (indien mogelijk) beëindigd. Overplaatsing naar elders behoort ook tot de mogelijkheden. Afhankelijk van definitieve invulling biedt de nieuwe ruimte/invulling in het havenblok (begane grond) hier eventueel mogelijkheden voor.

5. Bijlagen

1) Plan-exploitatiekaart;
2) Modellen-impressies;
3) Quickscan Flora en Fauna;
4) Bodemadvies;
5) Visie verkeer Transformatie Stadskade.