



Beeldkwaliteitsplan ten behoeve van Indië, Almelo

Februari 2010

Inhoudstabel

1.	INLEIDING	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Doel	6
1.3	Werkwijze	6
1.4	Ligging plangebied	7
2.	PLANCONCEPT	8
2.1	Algemeen	8
2.2	Ruimtelijke omschrijving	8
3.	ZONES	10
3.1	De Velden	1
3.2	De Groene zone	13
3.3	De Randzone	16
3.4	De Intensieve zone	18
3.5	De Waterzone	20
3.6	De Lijn	23
3.7	Het Punt	25
4.	BORGING KWALITEIT	27
4.1	Algemeen	27
4.2	Beoordeling	27

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

In het Masterplan Almelo (2004) is het Indiëterrein aangeduid als één van de elf kernprojecten. Gesteld wordt hierin:

“Het Indiëterrein heeft een sleutelpositie in de noordelijke ontwikkelingen van de stad Almelo. Het voormalige fabriekscomplex ligt tussen het centrum en het toekomstige Noorderpark, en dat biedt kansen voor de ontwikkeling van een hoogwaardig binnenstedelijk woonmilieu, gecombineerd met bedrijvigheid en dienstverlening. De landschappelijke kwaliteiten van park en kanaal worden gezien als aanknopingspunten voor de ontwikkeling van een woongebied met twee gezichten. De waardevolle en beeldbepalende industriegebouwen uit de vorige eeuw completeren deze zeer waardevolle locatie.”

Voor de 23 ha grote Indiëlocatie is op basis van de gedachtegang uit het Masterplan een totaalconcept opgezet dat fasegewijs zal worden ontwikkeld. In het concept wordt naast MKB en kantoren, een groot deel van het terrein ingevuld met woningen, water en groen. Hierbij wordt uitgegaan van een binnenstedelijk woonwerkgebied met enkele hergebruikte fabrieksgebouwen, veel aandacht voor groen en bomen en enkele pleintjes. De ligging aan het water wordt geaccentueerd door een waterplein. Baksteen, sheddaken, bomen en enkele middelhoogbouw accenten bepalen het beeld.

Om de ruimtelijke kwaliteit bij de ontwikkelingen te waarborgen wordt het stedenbouwkundig plan en de architectuurvullingen getoetst door de welstandscommissie.

Almelo heeft een welstandsnota vastgesteld. Hierin is het welstandsbeleid en de welstandstoets in opgenomen. Aan de hand van deze welstandsnota kan de welstandscommissie plannen in de gemeente toetsen. De welstandsnota gaat in op de huidige bebouwde situatie. De nota is daarmee een beheersinstrument en bevat dus geen ontwikkelingsvisie.

Gezien Indiëlocatie in het stedelijk gebied is gelegen vormt het wel onderdeel van de welstandskaart. De bijpassende categorisering is gebaseerd op de huidige situatie en kent drie categorieën. De zone aan de Kolthofsingel en Sluiskade Noordzijde valt onder de categorie “representatieve werklocaties”. De bestaande industriële textielfabrieken met de kenmerkende sheddaken zijn aangewezen als “historische of monumentale industriële objecten”. Het gebied dat resteert, valt in de categorie “bedrijfsterreinen”.



- Historische of monumentale industriële objecten
- Representatieve werklocaties
- Bedrijfsterreinen

Uitsnede welstandskaart

Voor gebieden zoals de Indiëlocatie waar sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en/of grootschalige aanpassingen biedt de welstandsnota geen toetsingsmogelijkheden.

In dit geval wordt een afzonderlijk stedenbouwkundig kader zoals een beeldkwaliteitsplan, met daaraan gekoppeld welstandscriteria geformuleerd.

Voor projecten waarvan de ontwikkeling over een aantal jaren gefaseerd wordt en voor locaties en/of gebouwen die aandacht vereisen vanwege hun ligging en de daaraan gekoppelde uitstraling op de omgeving wordt een supervisieteam aangesteld. De welstand beoordeelt de algehele ontwikkeling aan de hand van het Ontwikkelplan en dit BKP. Op specifieke punten inspireert en bewaakt het supervisieteam de ontwikkelkwaliteit.

1.2 Doel

Onderliggende nota is een belangrijk middel om het ambitieniveau en de kwaliteit van het Indiëterrein te realiseren. Deze nota is naast het bestemmingsplan en het Ontwikkelingsplan een toetsingsinstrument voor welstand. De nota is een extract van het Ontwikkelplan en gaat op de specifieke kwaliteitskenmerken in. Enkele aspecten zoals maximale bouwhoogtes, gebruik van rooilijnen en programmatische mogelijkheden zullen worden geborgd in het bestemmingsplan.

De nota en het ontwikkelingsplan dienen ontwikkelaar(s) en architecten te voeden met ideeën om zo te komen tot een harmonieus geheel dat leidt tot een hoog kwalitatief visitekaartje voor zowel het Indiëterrein als voor Almelo. De nota zet een samenhangend beleid uit tussen bebouwde en onbebouwde ruimte en de relatie tussen woon- en werkfuncties, en de aangrenzende openbare ruimte. Deze nota geeft naast het ontwikkelingsplan aan op welke wijze het historisch erfgoed ruimtelijk kwalitatief dient te worden geïntegreerd in het totaalconcept.

1.3 Werkwijze

In het volgende hoofdstuk wordt het concept kort beschreven waarna wordt ingegaan op herkenbare deelgebieden. Per deelgebied wordt conform de opzet van het welstandsplan een omschrijving gegeven van de gewenste karakteristiek, bebouwing en openbare ruimte.

Voorts worden per deelgebied welstandscriteria aangegeven, daarbij wordt in grote lijnen de criteria gevolgd zoals die ook zijn opgenomen in de Welstandsnota. Referentiebeelden dragen zorg voor een leesbaar en inspirerend geheel.



Kenmerken industrieel verleden

- Assenkruis in stratenpatroon
- Fabrieksstraat/Kalverstraat
- Massaliteit van het bebouwde oppervlak
- Sheddak- of zaagtandconstructies
- schaaldakconstructie
- Baksteen gevels
- Klinkerbestrating afgewisseld met stelcon- platen

Impressie gebied

1.4 Ligging plangebied

Het Indiëterrein is gelegen ten noordwesten van de Almelose binnenstad en wordt begrensd door:

In het westen de Kolthofsingel;

In het zuiden: Haven Noordzijde en Sluiskade Noordzijde;

In het noorden en oosten grenst het terrein aan de Vissedijk en aan de bedrijfspanden van Witzand. In het kader van de toekomstige ontwikkelingen voor Waterrijk komt ter hoogte van de noordelijke en oostelijke grens van het plangebied de nieuwe invalsweg, de Burgemeester Schneiderssingel, te liggen. Het spreekt voor zich dat het ontwerp op de Indiëlocatie, grenzend aan deze weg in samenhang met het ontwerp voor de Burgemeester Schneiderssingel tot stand komt.



Almelo met daarin de Indië, Almelo locatie



Het plangebied wordt grotendeels in beslag genomen door fabrieksgebouwen die kenmerkend zijn vanwege hun sheddaken. In het noorden en westen van het terrein bevindt zich nog een aantal forse boomgroepen. Langs de Kolthofsingel staan enkel kantoren en bedrijven. Een rijtje woningen aan de Haven Noordzijde valt buiten het plangebied.

2. PLANCONCEPT

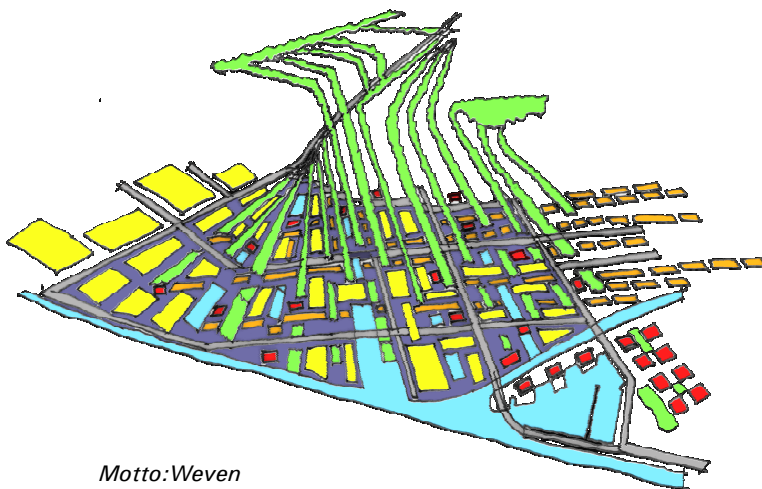
2.1 Algemeen

Gezien de ligging in het stedelijk gebied, de grootte van het terrein en de aanwezigheid van bijzondere elementen kan gesteld worden dat de gewenste sfeer gedictieerd wordt door de centraal staande genius loci. Dit betekent dat alle randen een verschillende karakteristiek hebben: een grens aan het Overijssels kanaal, aan de binnenstadsring Kolthofsingel, aan de toekomstige Burgemeester Schneiderssingel, en aan het kanaal Almelo-Nordhorn. In het gebied worden de bestaande verschillende elementen gewaardeerd en als uitgangspunt genomen voor de verdere ruimtelijke opzet. Het gaat hierbij om grote bomengroepen, bijzondere gebouwen en bestratingmaterialen, de watertoren, en herkenbare lijnen. Het motto voor de ontwikkeling van Indië, Almelo is "weven". In het gebied worden verschillende kwaliteiten verweven. Zo worden oud en nieuw, stad en land, wonen en werken, water en groen, jong en oud, goedkoop en duur, gemixt.

Geschiedenis

Al in 1691 protesteerde de familie Ten Cate tegen de verhoging van invoerrechten door Engeland. Het eerste officiële document van de Ten Cates dateert van 1704. De wortels van het huidige Ten Cate komen uit Almelo en Nijverdal. In Almelo is de firma H. ten Cate Hzn & Co tot 1957 onafhankelijk actief geweest. In Nijverdal legde Thomas Ainsworth in 1836 de basis voor de Koninklijke Stoomweverij (KSW). In 1957 hebben de twee voormalige concurrenten de bestaande samenwerking omgezet in een fusie. De NV Textielfabrieken ten Cate /KSW was geboren. Na een naamswijzing in 1982 naar Koninklijke Nijverdal – Ten Cate, en in 1995 naar Koninklijke ten Cate NV, werd in 2006 de laatste stap gezet naar het huidige TenCate.

Anno 2009 wordt het gebied hoofdzakelijk gebruikt door textiel gerelateerde bedrijven. Deze bedrijvigheid heeft een lang verleden. Enkele ondernemende families hebben Twente in 1691 een enorme economische impuls gegeven. Met het opstarten van de textielfabrieken is er werkgelegenheid gecreëerd en de daarmee samenhangende ontwikkelingen. Er is geïnvesteerd in wegen, spoorwegen en kanalen. En er is een significante bijdrage aan de culturele en sociaal-maatschappelijke ontwikkeling en de gezondheidszorg geleverd.



Motto: Weven
(bron : Ontwikkelplan Indië, Urhahn Urban Design)

Met de ontwikkeling van Indië, Almelo wordt een binnenstedelijk woonwerkgebied gecreëerd. Hierin worden fabrieksgebouwen hergebruikt en vormen bestaande bomengroepen de aanleiding voor het ontwerpen van bijzondere ontmoetingspunten. De bestaande kanalen zijn aanleiding om het water op drie plaatsen naar binnen te brengen en de woonmilieus hierop af te stemmen. Hogere accenten worden geïntroduceerd voor de herkenbaarheid en om het stedelijke karakter te versterken. De dichtheid neemt toe naarmate de afstand tot het centrum vermindert.

2.2 Ruimtelijke omschrijving

De bijzondere kenmerken en de randen van het terrein bepalen in grote mate de ruimtelijke invulling. Deze kan globaal als volgt worden omschreven:

Aan de Kolthofsingel komt een invulling met kantoren en MKB, voortbordurend op de bestaande kantoren en als overgang tussen bedrijventerrein Turfkade Oost en de woonontwikkelingen op het Indiëterrein. De noordoostelijke zijde van het terrein richt zich op de toekomstige Burgemeester Schneiderssingel en het Noorderpark, wat inhoudt dat hier een wooninvulling in een groene setting gewenst is. Dichterbij het centrum zal het groen meer plaats maken voor een stedelijker invulling.

Aan de zuidzijde wordt ingespeeld op de kanalen en wordt, met respect voor de continuïteit van de kanaaloevers, het water in de vorm van een waterplein naar binnen getrokken. Het middengebied speelt voornamelijk in op de industriële onderlegger en de bestaande grote bomengroepen.

De overheersende bouwhoogte is 10 meter (2 bouwlagen met kap). Over het plangebied zijn enkele middelhoge accenten verspreid. Deze hebben een oriëntatiefunctie. Ze zorgen op blokniveau voor afwisseling en spannende overgangen tussen hoog en laag conform de binnenstad en zijn directe omgeving. De lange lijnen, zoals die nu voorkomen tussen de fabrieksgebouwen worden opgenomen als bijzondere lijnen in de openbare ruimte. Zij bevorderen de ruimtelijke samenhang binnen de diversiteit van gebouwen.

Rond een te ontwikkelen waterplein zijn enkele appartementcomplexen (wonen en andere voorzieningen) geconcentreerd. Deze dragen bij aan de ruimtelijke afbakening van nieuw aan te leggen waterbekkens en leveren een aantrekkelijk woonmilieu aan het water. Naast spreiding van bebouwing wordt een aantal pleintjes in de ontwikkelingen vrijgehouden. Deze bieden primair de mogelijkheid om ontmoetingspunten vorm te geven. Een dergelijke plek draagt tevens bij aan de lokale identiteit.



Ontwikkelkaart (bron: Urhahn)

	Ruimtelijk raamwerk met auto-ontsluiting		Bebouwde blokgrens continu		Overwegend werken
	Bestaande bomen		Bebouwde blokgrens onderbroken		Overwegend wonen
	Nieuwe bomen		Vrijliggende bebouwing (onderbroken)		Lage dichtheid
	Stadsplek		Haag als begrenzing		Hoge dichtheid
	Wijk/buurtplek		Maximale bouwlijn		Special gebouw en/of progr.
	Routing langzaam verkeer		Bestaande bomen		Monument waardevol gebouw
					Waterwonen
					Koppelende route

3. ZONES

Het kleurenverloop in de Ontwikkelkaart laat zien dat de functies met bijbehorende karakteristieken niet door middel van harde lijnen van elkaar zijn gescheiden. Door de oogharen heen is wel duidelijk de paarse invulling in het westen en de donkerrode kleur bij het water herkenbaar. Voorts zijn groene vlekken aanwezig en een groen -rode mix bij de geplande Burgemeester Schneiderssingel. Deze verweving van kleuren/functies past bij het motto "weven".

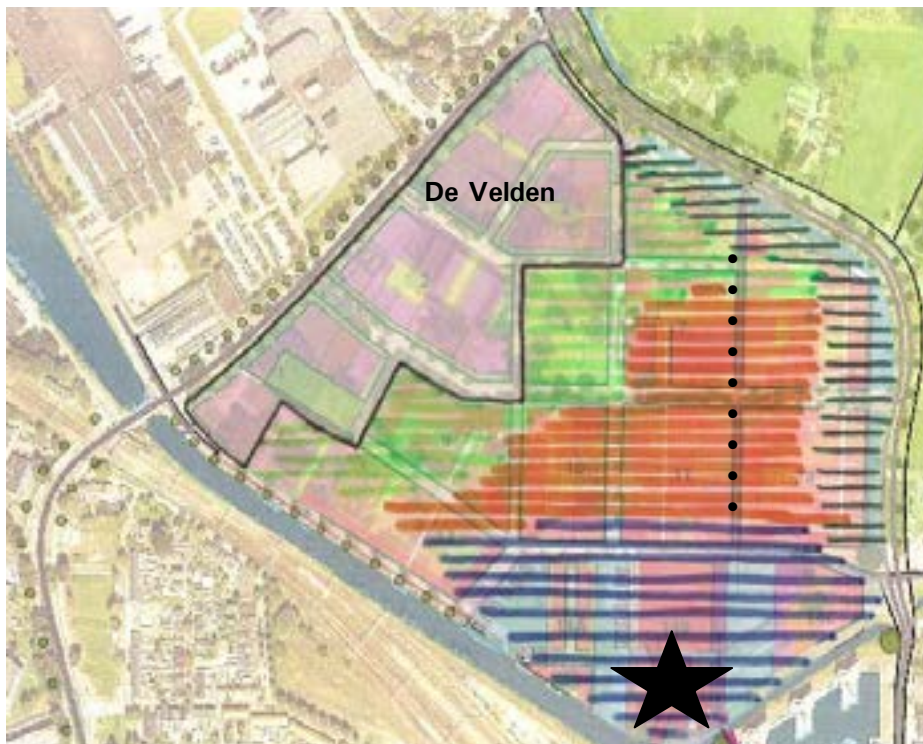
Het ontwerp in exacte deelgebieden opsplitsen en per deelgebied criteria aangeven, is in dit geval niet voor de hand liggend. In onderliggend beeldkwaliteitplan is daarom gekozen voor een indeling in zones die elkaar deels overlappen. Bij het nagaan van de criteria dient bij de overlappinggebieden naar twee zones gekeken te worden. Bij de toetsing dienen dan ook van twee zones de criteria bekeken te worden.

Een uitzondering is gemaakt voor de Velden. Voor de Velden wordt apart een stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitplan en bijbehorende bestemmingsplan opgesteld. Voor de volledigheid is het beeldkwaliteitplan van de Velden in deze nota integraal opgenomen.

In de hieronder beschreven overige vier zones is gezocht naar een indeling waarbij de verschillende gebieden herkenbaar zijn aan een aantal gemeenschappelijke delers. Hieraan zijn twee bijzondere elementen toegevoegd: de Fabrieksstraat (de Lijn) en de locatie bij de splitsing van de kanalen (het Punt). Deze elementen zijn uniek in het plangebied en verdienen daarom extra aandacht. De ruimtelijke en architectonische kenmerken die passen bij een gekozen deelgebied worden op hun beurt beschreven. Bij de beschrijving is zo goed mogelijk aangesloten bij de systematiek die wordt gehanteerd in de Welstandsnota.

De volgende zones zijn te onderscheiden:

1. de Velden
2. de Groene Zone
3. de Randzone
4. de Intensieve zone
5. de Waterzone
6. de Lijn
7. het Punt



3.1 De Velden

Karakteristiek

Het gebied kan gekarakteriseerd worden als een representatieve werklocatie. Dit houdt in dat de bedrijven en kantoren die zich hier vestigen gemakkelijk bereikbaar zijn en goede mogelijkheden hebben om zich te presenteren. De bedrijven aan de Kolthofsingel hebben een formele en representatieve uitstraling.

De overige straten sluiten zoveel mogelijk aan op de rest van Indië, Almelo. Het totaalbeeld geeft een ruime en rustige indruk waarin de bestaande grote bomen harmonieus zijn opgenomen. Aan de oostzijde loopt de werkzone in de vorm van groene pleinen en woonwerk kavels naadloos over in de groene zone.



De velden

Bebouwing/kavels

De representatieve werklocaties aan de Kolthofsingel kenmerken zich door de formele straat waaraan losse bebouwing in één rooilijn is geprojecteerd. Ieder gebouw heeft zijn eigen buitenruimte die merendeels in gebruik wordt genomen voor de eigen parkeerbehoefte. Doorzichten tussen de gebouwen dienen mogelijk te zijn om zicht te krijgen op de achterliggende bomengroepen en de woningen in de overgangszone. De hoekkavels onderscheiden zich door gebouwen die hoger zijn dan de naastliggende.

Onderstaande is overgenomen uit het Stedenbouwkundig Plan "De Velden"

"Beeldkwaliteit"

De volgende elementen vormen de basis voor de ontwikkeling van de kavels in De Velden en de uitwerking van de openbare ruimte. Naast de condities voor de Velden worden ook de aansluiting en **wisselwerking** met het overige deel van Indië, Almelo beschreven.

De KOLTHOFSINGEL

De Kolthofsingel, ter hoogte van het Indiëcomplex, maakt onderdeel uit van de binnenstadsring van Almelo. Deze structuur heeft een belangrijke functie in de verkeersafwikkeling van de diverse binnenstadsdelen. De ring wordt grotendeels omringd door een dubbele bomenrij. Ter hoogte van Indië, Almelo wordt een gebied met werkfuncties ontwikkeld (kantoren, MKB en mogelijk voorzieningen). De gebouwen, direct aan de singel, worden in één rooilijn gebouwd en begeleid door de formele structuur van de singel

BEBOUWINGSSTRUCTUUR

De nieuwe bebouwing staat vrij op de kavel (waar nodig in de rooilijn). Hiermee worden doorzichten georganiseerd vanuit de singel naar de achterliggende gebieden, met mooie bomen en plaatsen voor te bouwen woningen. Met de doorzichten wordt de ruimtelijke en programmatische diversiteit van Indië Almelo getoond.

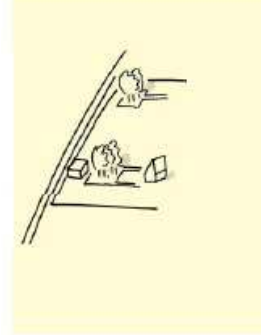


STRATEN

De inrichting van de openbare ruimte sluit zo veel mogelijk aan op de rest van Indië, Almelo. De bestrating en groenvoorziening worden zo veel mogelijk afgestemd op het woongedeelte. Het beeld voor Indië, Almelo zal worden gedomineerd door licht en grootmateriaal voor de trottoirs en een warme tint in de rijloper. Verlichtingsarmaturen en het overig straatmeubilair worden zoveel mogelijk eenduidig gebruikt.

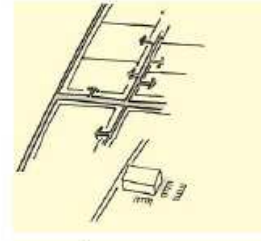
OPENBARE PLEKKEN

Karakteristiek voor de huidige situatie van De Velden zijn de groepen met grote volwassen bomen. Deze zijn bijzonder sfeerbepalend en moeten als een startkapitaal worden gezien. In de planuitwerking worden twee bijzondere boomgroepen ingezet om openbare plekken in te richten. De plekken bieden, naast een bijzondere sfeer, ook de mogelijkheid om te wandelen en te lunchen. De plekken zijn goed bereikbaar vanuit de woongebieden. Ook voor de bewoners zijn ze aantrekkelijk. Deze groene plekken vervullen daarmee een sociaal-maatschappelijke schakelfunctie tussen bewoners en werknemers. De plekken worden onderscheidend ingericht. De noordelijke plek wordt meer verhard en van lange banken voorzien. De zuidelijke plek wordt groener en de plaats voor enkele speelvoorzieningen voor de kleinsten.



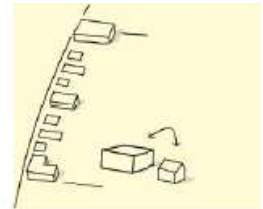
ONTSLUITING EN PARKEREN

De ontsluiting van de nieuwe werkfuncties wordt zoveel mogelijk vanuit de nieuwe straten van Indië Almelo georganiseerd. Hiermee wordt de verkeersafwikkeling over de Kolthofsingel gewaarborgd. Het parkeren wordt, gezien vanuit de Kolthofsingel, tussen of achter de bebouwing opgelost met als principe dat de bedrijven parkeren op eigen terrein. Gezamenlijk gebruik van parkeerplaatsen en dubbelgebruik buiten de werkuren wordt aangemoedigd, maar niet afgedwongen. Opslag vindt binnen plaats.



BEBOUWINGSOMVANG

De werkfuncties gaan samen met het woongebied een eenheid vormen. De omvang en het type werkfunctie zijn hiervoor van belang. De werkfuncties mogen het wonen in de nabijheid niet onmogelijk maken. In het bestemmingsplan worden de milieucategorieën bepaald. Qua omvang van gebouwen moet naar een redelijke aansluiting met de nieuwe woonbebouwing worden gezocht. Gedacht moet worden aan gebouwen met een footprint variërend tussen 200 en 1.200m² en een bouwhoogte van zes tot twaalf meter. Op de noordelijke en zuidelijke hoeken van het plangebied zijn grotere gebouwen (boegbeelden van het plangebied) gewenst.

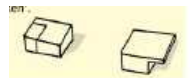


EXPRESSIE

De oriëntatie van de bebouwing direct aan de Kolthofsingel is gericht op de singel. De ontsluiting wordt niet vanuit deze zijde georganiseerd. Dit houdt in dat de bebouwing twee gevels kent waarbij de expressie van groot belang is. Bij de ontwikkeling van Indië, Almelo wordt, qua expressie, aansluiting gezocht met het industriële verleden. Uitwerking hiervan kan plaatsvinden in de gebouwwormen, de oriëntatie en de materialisatie. Voor De Velden wordt een industriële expressie nagestreefd, die eveneens dient aan te sluiten op de woonfunctie. De hierbij passende materialen zijn baksteen, beton, staal en glas.



De werkgebouwen moeten als één geheel leesbaar zijn. Indien een gebouw meerdere functies kent mogen deze zichtbaar zijn, maar wel passen binnen één hoofdvolume, waarbij het halen van onderdelen uit het hoofdvolume wenselijker is dan het er tegenaan "plakken".



De gebouwen mogen zowel een plat- als een puintdak hebben.



Bedrijfsnamen en logo's moeten als onderdeel van het gebouw worden opgenomen zonder uitstekende onderdelen."



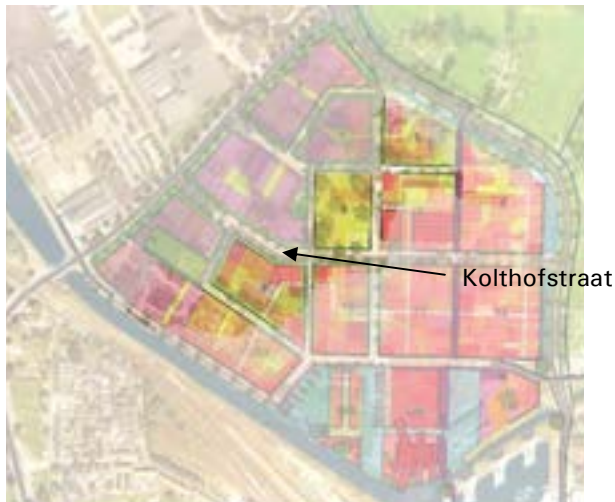
Referenties



3.2 De Groene zone

Karakteristiek

De Groene zone omhelst het gebied dat zich bevindt tussen De velden en de intensief bewoonde zone in het centrale gebied van de locatie. De zone kenmerkt zich door een mix van wonen en werken, die niet alleen in de bebouwing maar ook in de openbare ruimte beleefbaar is. Het is een zone waar werkfuncties in het noordwesten en woonfuncties in het zuidoosten harmonieus samenkomen. In deze zone bevinden zich de grote bomengroepen die er voor zorgen dat werknemers en bewoners ontmoetingsplekken krijgen in het gebied. Typerend is de accentverlegging van drukte: overdag aan de zijde van de werkzone, 's avonds aan de woonzijde. Door deze accentverschuiving in drukte wordt de openbare ruimte optimaal gebruikt en wordt de inrichting er op afgestemd.



De Groene zone

Bebouwing/kavels

Om de rust te behouden dient de bebouwing in de overgangszone één of meerdere kenmerken gemeenschappelijk te hebben. In de overgangszone wordt ingezet op baksteen in een warme kleur. Daarnaast dient ieder gebouw een individuele expressie te vertonen. De bebouwing dient in vorm en uitstraling te verwijzen naar het industriële verleden. De mate van aanwezigheid van bomen in de zone dicteert de plaatsing van de bebouwing. Nieuwe aanplant in de straten is een must en vergroot de groene sfeer. Hagen op de erfgrenzen zorgen voor een gemeenschappelijk groen geheel.

(Welstands-)criteria

Situering van het bouwwerk

- De gebouwen dienen haaks op de weg te staan, behalve aan de Kolthofstraat, hier kan de nok ook evenwijdig met de straat zijn, of is er een plat dak. De gebouwen hoeven, (behalve aan de Kolthofstraat), niet in dezelfde rooilijn te staan, maar reageren op een harmonieuze wijze op de ligging van de aangrenzende gebouwen.
- Om samenhang te krijgen met De Velden staan de gebouwen aan de Kolthofstraat in dezelfde rooilijn, met uitzondering van de woningen in cluster 6 (zie kaart op bladzijde 7).
- Bij de aanwezigheid van bomen reageert c.q. respecteert (in vorm en grootte) het gebouw op deze bomen.

Hoofdvorm van het bouwwerk

- Het gebouw moet in schaal en volume reageren op enerzijds de omringende bebouwing en anderzijds het omringende groen.
- Uitgaan van gemiddeld 2 lagen met kap of terugliggende derde laag. Accenten van drie lagen met kap dienen beoordeeld te worden in het kader van het totale bouwblok en zijn alleen mogelijk als ze hierin een verrassende toevoeging vormen, conform een binnenstedelijk milieu.
- Repetitie is ongewenst (hier geen sheddaken).

- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten qua afmeting en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- Materialen moeten duurzaam zijn.
- De materialen en kleuren refereren naar het industriële verleden. Binnen één bouwblok dient bewust gekozen te worden voor één herkenbaar hoofdmateriaal vergezeld van maximaal 2 andere materialen (exclusief dakbedekking). (bijvoorbeeld baksteen als hoofdmateriaal, vergezeld van hout en glas)
- Detaillering in de voorgevel dient zorgvuldig en subtiel plaats te vinden, "less is more."

Ontsluiting en parkeren

- Ontsluiting vindt plaats vanaf de aan te leggen wegen, paden en pleintjes.
- Parkeren dient zoveel mogelijk plaats te vinden op eigen terrein. Bezoekersparkeren komt in de omliggende straten, bij rijenwoningen wordt in parkeerkoffers voorzien.

Openbare ruimte

- De aanwezige grote bomengroepen vormen de basis voor de aanleg van ontmoetingspleinen.
- Hoofdwegen krijgen een formele uitstraling door een laan inrichting en gelijkmatige voortuinen en hagen op de erfscheiding.
- De wegen worden zo eenduidig mogelijk vorm gegeven ten einde een scheiding tussen wonen en werken te voorkomen.
- De openbare ruimte dient aan te sluiten op de rest van Indië, Almelo. Dit houdt in dat "klein materiaal" domineert.
- De kleuren zijn warm en sluiten aan bij de voormalige fabrieksgebouwen.
- Verlichtingsarmaturen en overig straatmeubilair dienen eenduidig te zijn, conform de rest van Indië, Almelo.
- De inrichting van de groene plekken is zowel gericht op de werknemers als op de bewoners. Ze dienen goed bereikbaar te zijn en onderscheidend te worden ingericht.

Bijzonderheden

- De materialisering, groen en kleurgebruik in de openbare ruimte moet zorgvuldig en in harmonie met het hoofdmateriaal van de bebouwing worden gekozen.

Referenties

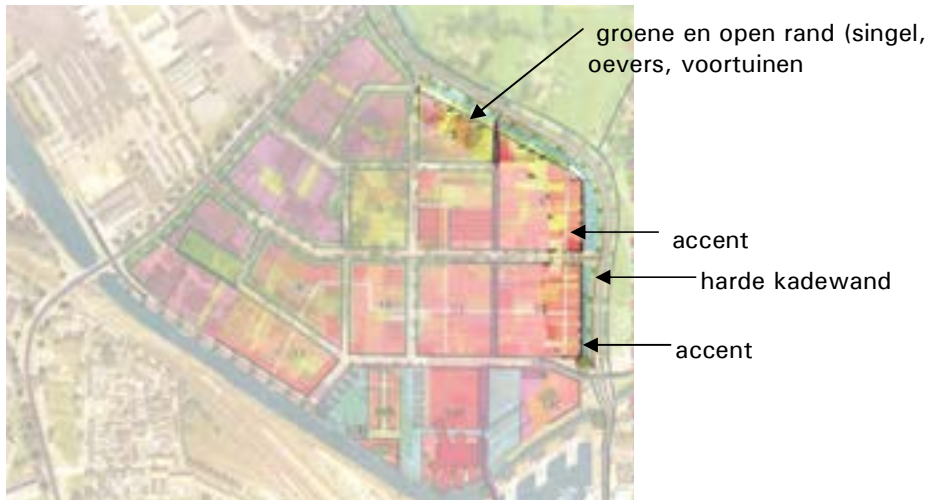


3.3 De Randzone

Karakteristiek

De Randzone wordt in wisselwerking met de Burgemeester Schneiderssingel ontworpen. De Randzone vormt het visitekaartje van Indië, Almelo en verkondigt iets van de industriële achtergrond. Voorts richt de Randzone zich op het noordelijk park en sluit het aan bij het open en groene karakter van dit gebied. Aan de oostzijde (ter hoogte van het huidige Witzand) krijgt de Randzone een meer stedelijk karakter door dichtere bebouwing en een harde erf afscheiding in de vorm van een kade.

Via de Randzone stelt Indië, Almelo zich open naar buiten en haalt het groen via straten en lanen naar binnen.



De Randzone

Bebouwing/ kavels

De kavels/bebouwing worden van noord naar zuid smaller, dichter en daarmee stedelijker. In het noorden richten de kavels en de woningen zich via ruime voortuinen naar een parallelweg van de Burgemeester Schneiderssingel. Een groene zone en waterpartij scheiden de wijk van de weg.

Tegenover het huidige Witzand, dicht bij het centrum worden de kavels smaller en ontstaat een bebouwingswand met kade naar het water en groen bij de Burgemeester Schneiderssingel.

De overgang van open naar gesloten bebouwing verloopt geleidelijk. (Hogere) accenten worden aangebracht bij de ontsluitingswegen.

(Welstands-)criteria

Situering van het bouwwerk:

- De gebouwen presenteren zich naar de Burgemeester Schneiderssingel.
- In het noorden dienen vrije uitzichten tussen de bebouwingen te blijven om enerzijds doorzichten naar het Noorderpark te waarborgen en anderzijds doorkijken naar het binnengebied van Indië, Almelo te geven. Vrijstaande woningen en twee-onder-éénkapwoningen hebben daarom de voorkeur.
- In het zuiden wordt ingezet op een stedelijke kade waarachter de gebouwen worden geplaatst.

Hoofdvorm van het bouwwerk :

- Het gebouw moet in schaal en volume aansluiten op de directe omgeving. (Grotere woningen in het noorden bij het Noorderpark, aaneengesloten kleinere compacte kavels in het zuidelijke deel van de zone).
- Woningen die zich presenteren naar de Burgemeester Schneiderssingel krijgen eenzelfde vorm en richting.
- Gekozen wordt voor eenzelfde kapsoort. Zadeldaken langs Burg. Schneiderssingel; in cluster 12 een kapstructuur die refereert aan sheddaken.

- De hoogte kan variëren tussen gemiddeld 2 lagen met kap of derde terugliggende laag met plat dak. Accenten van vier tot maximaal zes bouwlagen komen bij de ingangen van de ontsluitingswegen en dienen beoordeeld te worden in het kader van het totaal blok.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering :

- Materialen moeten representatief en duurzaam zijn (denk aan steen, hout, glas).
- De materialen en kleuren dienen te refereren naar het industriële verleden. Het hoofdmateriaal dient te bestaan uit baksteen in de tinten donkerrood tot bruin.
- De kade, zichtbaar vanaf de Burgemeester Schneiderssingel dient als een geheel met de woningen ontworpen te worden en is in materiaal en kleur gelijk of een afgeleide van de woningbouw.

Ontsluiting en parkeren :

- Ontsluiting vindt plaats vanaf de aan te leggen wegen, paden en pleintjes ontsluiting rechtstreeks vanaf de Burgemeester Schneiderssingel mag niet. (zie ook bestemmingsplan)
- Parkeren dient zoveel mogelijk plaats te vinden op eigen terrein. Bezoekersparkeren komt in de omliggende straten, bij rijenwoningen wordt voorzien in parkeerkoffers.

Openbare ruimte :

- De ruimte tussen de woningen en het noordelijk deel van de Burg. Schneiderssingel dient een parkachtige inrichting te krijgen, grote bomen, gras en water met riet op strategische plekken hebben de voorkeur.
- De oostelijke ruimte tussen woningbouw en water/groen bij de Burg. Schneiderssingel krijgt een stelijker karakter in de vorm van een doorlopende collectieve kade als afscheiding van hoger gelegen achter- en zijtuinen.
- De openbare ruimte aan de Indië, Almelo zijde dient aan te sluiten op de rest van Indië, Almelo. Dit houdt in dat "klein materiaal" domineert.

Bijzonderheden :

- In zone 12 (zie kaart op bladzijde 7) vormen de contouren van oud fabriekspand de rooilijnen voor de randen van het stedelijk blok.
- De randzone vormt de overgang tussen een invalsweg in een groene setting en een intensief bebouwd woongebied. De vormgeving, materialisering en bijbehorend kleurgebruik dient twee gezichten te krijgen. Een richt zich op groene open ruimtes en het andere op een intensief stedelijk gebied.
- Waar de voorgestelde kademuur overgaat in de meer landschappelijke inrichting voor de woningen dient een aantrekkelijke en rustige openbare overgangsplek te komen.

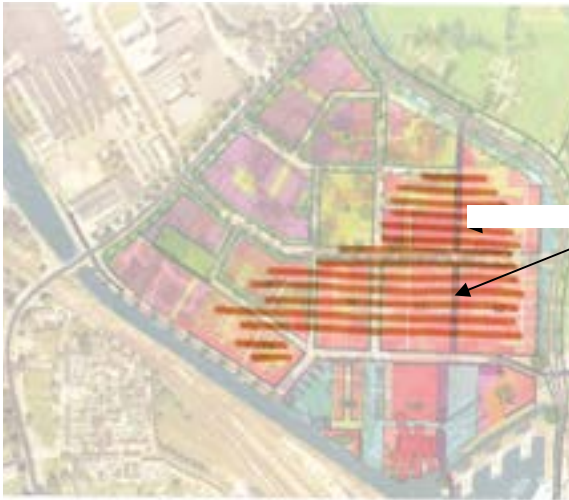
Referenties



3.4 De Intensieve zone

Karakteristiek

In deze zone overheerst de sfeer van het industriële erfgoed, en de bijbehorende bebouwing. Hier wordt intensief gewoond en bestaat de vrijheid voor kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Het gebied is voornamelijk stenig en heeft een "industriële" karakter. De oude textielfabrieken zijn herkenbaar door het handhaven van delen van de gebouwen. Voorts wordt in de nieuwbouw gebruik gemaakt van elementen en karakteristieken van de fabriek. Dit kan gaan van materiaalgebruik, travee-indeling, gevelbekleding, raamverdeling, dakvorm, herhalingselementen etc. Niet alleen de bebouwing maar ook de openbare ruimte refereert naar de oude textielfabrieken. Materiaal in de openbare ruimte en profielen van wegen geven herkenningen uit het verleden.



Te behouden: twee gebouwen en de muren van de Kalverstraat of een reconstructie hiervan

De Intensieve zone

Bebouwing/ kavels

De intensieve zone dankt haar naam aan de intensieve bebouwing van de kavels. Verwijzend naar grote oppervlakten bebouwd met fabriekshallen, komt in deze zone de hoogste dichtheid voor. Tuinen zijn vaak gereduceerd tot patio's en binnenplaatsen. Repetitie van een vorm uit het industriële verleden kenmerkt de bebouwing. De nieuwbouw gaat in harmonie met de te behouden oude fabriekshallen. De intensieve zone wordt gekenmerkt door (bijna) gesloten bouwblokken. Smallere straten doorkruisen de blokken.

(Welstands-)criteria

Situering van het bouwwerk:

- De gebouwen dienen haaks op de weg te staan. De rijenwoningen staan evenwijdig met de straat
- Voortuinen zijn niet of minimaal aanwezig.
- Kavels met verschillende breedtes.
- De gebouwen moeten zo gelegen zijn dat er een prettige (stedelijke) openbare ruimte rondom het gebouw ontstaat.
- Overgang van gebouw naar openbare ruimte dient zeer zorgvuldig als één eenheid ontworpen te worden.

Hoofdvorm van het bouwwerk :

- Het gebouw moet bijdragen aan het stedelijk karakter van de stad en referenties vertonen met de te behouden gebouwen.
- Er dient een repeterende vormgeving in de gebouwen verwerkt te worden. Daarbij kan gedacht worden aan een dakvorm passend bij de sheddaken. Dit dient per bouwblok bekeken te worden.
- Uitgegaan wordt van gemiddeld 2 lagen. Op bijzondere punten kunnen drie lagen met kap of terugliggende vierde laag geplaatst worden. Appartementen hierin zijn mogelijk.

- Voornamelijk zadeldaken omdat deze refereren naar de sheddaken.
- Aanbouwen en bijgebouwen moeten zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering :

- De materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering dient afgestemd te zijn op de te behouden industriële gebouwen.
- Bij het aanbrengen van detaillering dient inspiratie gezocht te worden in de industriële vormgeving van de te behouden gebouwen.
- Materialen, kleuren en detaillering van aan -, uit - of opbouwen en bijgebouwen moeten gelijk zijn aan het hoofdgebouw.

Ontsluiting en parkeren :

- Parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein, anders in parkeerkoffers.

Openbare ruimte :

- De openbare ruimte heeft een stedelijke en daarmee stenige uitstraling.
- Materiaalgebruik in de openbare ruimte verwijst naar het industriële verleden. Indien mogelijk wordt het originele straatmateriaal opnieuw gebruikt.
- Groen bestaat voornamelijk uit bomen van 2^e en 3^e grootte met transparante kronen en geveltuinen.

Bijzonderheden :

- Stenen erf-afscheidings die aan de openbare ruimte grenzen, moeten als onderdeel van het gebouw en zijn omgeving worden ontworpen en een zelfde sfeer krijgen.

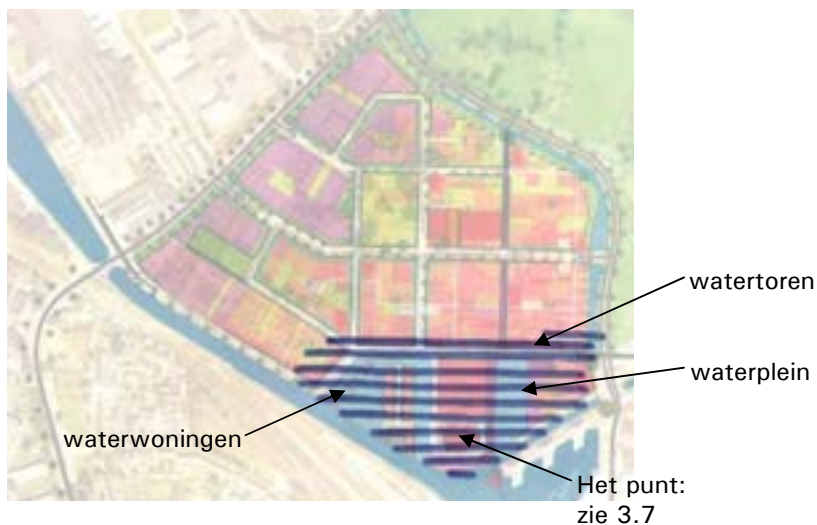
Referenties



3.5 De Waterzone

Karakteristiek

Met respect voor de doorgaande oeverlijnen van de kanalen wordt op drie plaatsen het water naar binnen gehaald. Hierdoor ontstaan drie waterbekkens waaromheen gewoond, gerecreëerd en gewerkt kan worden. De waterbekkens worden met elkaar verbonden langs één van de hoofdwegen door het gebied. De waterbekkens krijgen ieder een apart karakter. De twee westelijke bekkens kunnen gezien worden als één groot watervlak dat wordt opgedeeld door een eiland met woningen aan het water en waterwoningen. In het oosten komt een waterplein met er omheen een levendige sfeer. Hier wordt gewoond in appartementen boven een plint van voorzieningen in het verlengde van de Kalverstraat (de lijn) en in grondgebonden woningen naast een bijzonder gebouw in het oosten. De watertoren en de hal met sheddaken worden als bijzondere elementen in de bebouwing opgenomen. Naast het water wordt een stedelijk strand en met speelvelden aangelegd.



De Waterzone

Bebouwing kavels

Het gebied kent een onderscheid in woningen op en aan het water. De noordelijke rand bestaat uit een stedelijke aaneengesloten wand van gemiddeld drie lagen hoog. De kavels hebben een verschillende breedte maar zijn grotendeels smal. De woningen aan de noordrand hebben geen voortuin. Hogere blokken (appartementen in vier lagen) zijn gelegen op de hoeken als afbakening van de waterpartij. Aan de westzijde is ruimte voor een bijzonder gebouw, maximaal 4 lagen voor wonen en voorzieningen. De watertoren is geïntegreerd in het stedenbouwkundig ontwerp. Verticale geleding in de bouwblokken benadrukt de bijzonderheid van de bebouwing.

De woningen op het eiland hebben directe terrassen aan het water en verder geen tuin. De waterwoningen liggen op één rij in het water.

(Welstands-)criteria

Situering

Situering van de noordelijke bouwwerken langs de rand van het water :

- De gebouwen zijn overwegend aaneengesloten en dienen in dezelfde rooilijn te staan.
- Voortuinen zijn minimaal of niet aanwezig.
- Variatie in kavelbreedte is wenselijk.
- Grenzend aan te behouden gebouwen wordt nieuwbouw in dezelfde rooilijn geplaatst.
- De gebouwen richten zich met de voorkanten naar het water. (Hier hoeft niet de voordeur te zitten) .

Situering van het bouwwerk in het water :

- Gebouwen liggen vrij in het water en zijn verbonden met de kade door een "loopplank".
- Waterwoningen hebben eenzijdige presentatie.
- De gebouwen liggen haaks op de kade.
- De gebouwen liggen op een minimale afstand van 3 meter van de kade.

Situering van het bouwwerk op het eiland :

- Overgang van gebouw naar openbare ruimte/water dient zeer zorgvuldig als een eenheid ontworpen te worden.
- Woningen op het eiland hebben allen een gelijksoortig terras op/aan het water.

Hoofdvorm

Hoofdvorm van het bouwwerk langs de rand van het water :

- Uitgegaan wordt van voornamelijk aaneengesloten bebouwing.
- Het gebouw moet een stedelijke en naar de te behouden gebouwen refererende uitstraling te hebben.
- Gebouwen zijn drie a vier lagen hoog, en hebben een verticale geleiding.
- Uitgegaan wordt van verschillende daktypes met afwisselende hoogten, doch als één geheel ontworpen

Hoofdvorm van het bouwwerk in het water (waterwoningen) :

- Waterwoningen en woningen op het eiland hebben maximaal 2 lagen en zijn ondergeschikt aan de waterpartij. In zone 14 A (zie kaartje bladzijde 7) zijn de daken plat.

Hoofdvorm van het bouwwerk op het eiland :

- De woningen dienen te bestaan uit 2 lagen met maximaal een derde laag over de helft van het bouwoppervlak.
- De gebouwen mogen qua vorm onderling verschillen maar dienen als één geheel leesbaar te zijn.

Hoofdvorm gebouw oostzijde :

- Het gebouw aan de zuid -oostzijde dient respectvol om te gaan met de watertoren en de aangrenzende openbare ruimte (grasvelden, stadsstrand en water)

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- De materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering dient afgestemd te zijn op de te behouden industriële gebouwen, dit betekent dat het hoofdmateriaal voornamelijk baksteen is met een warme kleur.
- Voor de woonboten en woningen op het (eiland) dient het materiaalgebruik en kleurgebruik een lichte en transparante uitstraling te hebben.
- Bij het aanbrengen van detaillering dient inspiratie gezocht te worden in de industriële vormgeving.
- Materialen, kleuren en detaillering van aan -, uit -, opbouwen en bijgebouwen moeten gelijk zijn aan het hoofdgebouw.

Ontsluiting en parkeren

- Parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein, anders in parkeerkoffers.
- Voor de appartementen wordt het parkeren (half-)verdiept opgelost en/of geïntegreerd in de nieuwbouw bv. drive-in woningen.
- Parkeren voor waterwoningen en woningen op eiland vindt plaats in parkeerkoffers.

Openbare ruimte

- Stedelijk water wordt bijzonder door de grote afwisseling van kades, muren, trappen, natuur en zandoevers(strand).
- Materiaalgebruik in de openbare ruimte verwijst naar het industriële verleden. Het originele straatmateriaal wordt zoveel mogelijk opnieuw gebruikt.
- Veel aandacht voor flanerend publiek door het aanwijzen van autovrije zones. Stadsmeubilair en openbare verlichting zijn veelvuldig en in vormgeving op elkaar afgestemd aanwezig.
- Het stadsstrand vormt een bijzonder element in Almelo en wordt begrensd met ligweide en speelplekken.
- Groen wordt beperkt tot het gras met bomen bij het strandje en een natuurlijke inrichting van de oevers van het kanaal (deels buiten plangebied). Overig groen zal voornamelijk bestaan uit middelgrote bomen bij de lanen en bloembakken bij de waterkanten.

Bijzonderheden

- Indien in de waterbekkens bruggen voorkomen, dienen deze als één familie van elkaar ontworpen te worden, met een verwijzing naar het industrieel verleden.

Referenties



3.6 De Lijn

Karakteristiek

Eén van de meest belangrijke verschijningen op het Indië, Almelo terrein is de Fabrieksstraat/Kalverstraat. De smalle lange kaarsrechte straat blijft als kenmerkende lijn in het totaalplan aanwezig en behoudt over de hele lengte het 7 meter brede profiel tussen de erfgrenzen. Daarbij valt de rooilijn in het zuidelijke en middendeel samen met de erfgrens, wat het stedelijke en stenige karakter van de voormalige Fabrieksstraat benadrukt. Behalve het meest noordelijke punt wordt de lijn autovrij. De strakke erfgrensbelijning gaat in het uiterste noorden over van stenen gevel in groene rechte hagen of lage muurtjes. Naast nieuwe woningbouw wordt langs deze lijn een deel van het oude sheddakenlandschap behouden en in de nieuwe gevels geïntroduceerd. De bebouwing biedt naast wonen mogelijkheden voor ateliers, horeca etc. Door de buitenruimte autovrij te houden biedt de straat een aantrekkelijke verblijfs- en ontmoetingsplek voor bewoners en bezoekers. Door mogelijkheden aan te bieden voor verschillende activiteiten wordt de lijn straks één van de meest verrassende straten in Indië, Almelo.



De Lijn



Foto huidige Fabrieksstraat/Kalverstraat

Bebouwing/ kavels

In het zuiden wordt de 7 meter brede straat aan weerszijde begrensd met gevels waarachter woningen zijn gelegen. De te behouden hal wordt hierin naadloos opgenomen. Een herkenbaar en zichzelf repeterend smal travee versterkt het lange straatpatroon. De kavels in het zuiden zijn smal en diep en hebben voornamelijk patio's en binnentuinen. Uitgegaan wordt van een hoogte, vergelijkbaar met de hoogte van de huidige industriële bebouwing. In noordelijke richting blijft de straat haar breedte behouden, de rooilijn komt verder naar achter te liggen waardoor voortuinen van ca. 3 tot 5 meter mogelijk zijn. De bebouwing wordt hier losser en gaat over in twee-onder-één-kapwoningen.

(Welstands-)criteria

Situering van het bouwwerk zuidelijk deel :

- De gebouwen dienen in de voorgevel rooilijn te staan (conform de oude fabrieksgebouwen).
- Voortuinen zijn afwezig.
- Overgang van gebouw naar straat dient zeer zorgvuldig als een eenheid ontworpen te worden.
- Geen achterdeuren aan straatzijde, parkeren aan achterzijde.

Situering van het bouwwerk noordelijk deel :

- Gebouwen ca. 3 a 5 meter achter een kleine voortuin die wordt begrensd door een muurtje of haag.
- Gebouwen in één voorgevellijn geplaatst.
- Daklijn dient een ritmiek te geven.

Hoofdvorm van het bouwwerk :

- Aaneengesloten bebouwingswand in het zuiden.

- Het gebouw moet een stedelijke en industriële uitstraling krijgen refererend naar bestaande fabriekshallen.
- Ritmiek in gevel en dakopbouw (voorkeur sheddaken).
- Gebouwen bestaan in het zuiden uit 1 laag met kap (bij voorkeur sheddak, of refereert hieraan) haaks op de Lijn, noordelijker kunnen dit 2 lagen met kap (sheddak) worden.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering :

- De materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering dient afgestemd te zijn op de te behouden industriële gebouwen, baksteen kan worden aangevuld met beton, glas, staal en hout.
- Bij het aanbrengen van detaillering dient inspiratie gezocht te worden in de bestaande industriële vormgeving.
- Materialen, kleuren en detaillering van aan -, uit -, opbouwen en bijgebouwen moeten gelijk zijn aan het hoofdgebouw.

Ontsluiting en parkeren :

- Parkeren voor het zuidelijke deel vindt plaats in de blokken en wordt ontsloten vanuit de omliggende wegen.
- De lijn is bedoeld voor verblijven en ontmoeten en wordt zodanig ingericht. Daarbij wordt rekening gehouden met richtlijnen die de bereikbaarheid van de brandweer garanderen.

Openbare ruimte :

- Bij de inrichting van straat dient zoveel mogelijk gebruik gemaakt te worden van het bestaande materiaal.
- Groen blijft beperkt tot 2^e en 3^e grootte bomen in het zuiden en groene hagen op de erfgrans in het noorden. De straat wordt van noord naar zuid ingericht met een enkelzijdige bomenrij (een asymmetrisch profiel). De bomen staan op een ruime onderlinge afstand. De uiteindelijke soort is smal met een transparant bladerendak.

Bijzonderheden :

- Om de sfeer zoveel mogelijk te behouden dient gestreefd te worden naar het behoud van de bestaande straatmaterialen.
- Bebouwing en straat dienen als één geheel ontworpen te worden.

Referenties



3.7 *Het Punt*

Karakteristiek

Het punt bevindt zich zowel voor Indië, Almelo als voor geheel Almelo op een cruciale plek. Hier komen twee kanalen samen. De oksel waarin dit gebeurt wordt gevormd door een locatie die van op verre afstand zichtbaar is. Dit houdt in dat de toekomstige bebouwing op hoge schaal een herkenningspunt dient te zijn. Op de schaal van Indië, Almelo ligt het punt aan het waterplein, aan het begin van de nieuwe wijk. Op stadsniveau vormt het punt een herkenningselement op de route centrum - noordelijke long.

Zowel de bebouwing als de ruimte ten oosten van het punt is een ontmoetingsplek voor jong en oud, bewoner en passant. De functies op de begane grond worden daarom openbare functies c.q. voorzieningen. Het gebouw dient een icoon te worden voor Indië, Almelo en voor Almelo en zal daarom een bijzondere expressie kennen.



Het Punt

Bebouwing kavels

Uitgegaan wordt van één verrassend gebouw. Het gebouw komt te staan in de oksel bij de samenkost van de kanalen en heeft een alzijdige presentatie. De bijzonderheid dient gezocht te worden in de vorm en het materiaalgebruik. Belangrijk is dat het gebouw: verrassend, spannend, tijdloos en sterk aansluit op het industriële karakter dat in het hele gebied wordt vastgehouden. wordt gevonden in de organische bouwwijze of het deconstructivisme. De hoogte speelt daarbij een tweede rol. De toren dient rekening te houden met het ensemble van torens in de totale stad. Voorts dient het gebouw rekening te houden met de schaal van de zuidelijk gelegen appartementencomplexen bij de haven.

(Welstands-)criteria

Situering van het bouwwerk :

- Het gebouw komt te staan in de oksel van de samenkost van de kanalen en heeft een alzijdige presentatie.
- De situering dient de aandacht te trekken vanaf verschillende schaalniveaus.
- Het gebouw mag over het water "hangen" op voorwaarde dat de strakke belijning van het kanaal wordt gerespecteerd.

Hoofdvorm van het bouwwerk :

- Een expressieve vorm is noodzakelijk.
- Plompheid dient vermeden te worden (geen concurrentie met de Java toren)
- De vorm van het nieuwe gebouw dient respectvol in te spelen op de vorm van de drie appartementencomplexen bij de jachthaven.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering :

- Modern in het oog springende materialisatie.
- Het aantal te gebruiken materiaal dient beperkt te zijn.
- Het materiaal bepaalt de kleur.
- De vormgeving bepaalt de detaillering, verrassend en uniek.

Ontsluiting en parkeren :

- Het punt dient optimaal bereikbaar te zijn voor langzaam verkeer en heeft een aanlegplaats voor kleinere boten.
- Parkeren vindt in de bebouwing plaats.

Openbare ruimte :

- De relatie maaiveld – gebouw dient harmonieus te verlopen.
- Materiaalgebruik is in harmonie met het materiaalgebruik van het gebouw.

Referenties



4. BORGING KWALITEIT

4.1 Algemeen

Indië, Almelo is een uniek project in de stad. Het betreft een ruimtelijke ontwikkeling op een locatie met een bijzondere geschiedenis. Hier was ooit het kloppend hart van de Almelse industrie, een fabriek die Almelo een grote economische impuls gaf. De resterende bedrijvigheid zal langzaam verdwijnen en de locatie is toe aan iets nieuws. Het industriële patrimonium maakt plaats voor eigentijdse functies maar niet zonder het verleden van intensieve bedrijvigheid, tot in de eeuwigheid voelbaar te laten zijn. De meest unieke en aantrekkelijke gebouwen en groenelementen worden opgenomen in de nieuwe planvorming. De nieuw te verrijzen gebouwen en openbare ruimte zullen blijven verwijzen naar het industriële verleden. De uitvoering van de ambitieuze plannen vraagt voor maatwerk. Het zal daarom niet volstaan om met alleen de welstandscriteria in handen een spraakmakend project te realiseren.

Er zijn verschillende wijzen waarop de beeldkwaliteit kan worden gewaarborgd.

Vooralsnog is de keuze gemaakt om de onderliggende nota door de raad te laten vaststellen als "Aanvullende welstandscriteria voor Indië, Almelo". Na vaststelling vormt onderliggende nota het toetsingskader.

4.2 Beoordeling

Voorgesteld wordt om voor de bebouwing op "het punt" een supervisieteam aan te stellen bestaande uit 3 vakmensen die ieder vanuit een andere invalshoek het project begeleiden.

1 persoon vanuit Ter Steege Vastgoed – de ontwerper van het stedenbouwkundig plan.

1 persoon vanuit de gemeente – stedenbouwkundige adviseur.

1 persoon vanuit de welstandscommissie – vooruit geschoven post welstand.

Dit team kan er zorg voor dragen dat de ambities gehaald worden op basis van de afgesproken criteria. De uitspraken zijn unaniem, vakkundig en inhoudelijk gericht binnen de kaders van de exploitatieovereenkomst. Commerciële afwegingen kunnen enkel door de ontwikkelaar worden gemaakt.

Om de werkzaamheden van het supervisieteam efficiënt te laten zijn wordt voorgesteld om mandaat te verlenen aan de afgevaardigde uit de welstandscommissie in het supervisieteam.

Dit kan conform de gemeentelijke bouwverordening art. 9.7 Afdoening mandaat.

Deze constructie laat toe dat na een intensieve beoordeling van de plannen voor "het Punt" door het supervisieteam, een gang naar welstand vermeden kan worden.

Bij de beoordeling van de overige gebieden, ontwikkelingen in de geest van het ontwikkelplan en onderliggend beeldkwaliteitsplan, wordt bij de begeleiding van de architecten een drie-traps- werkwijze aangehouden, waarbij regelmatig contact wordt gehouden met welstand.

