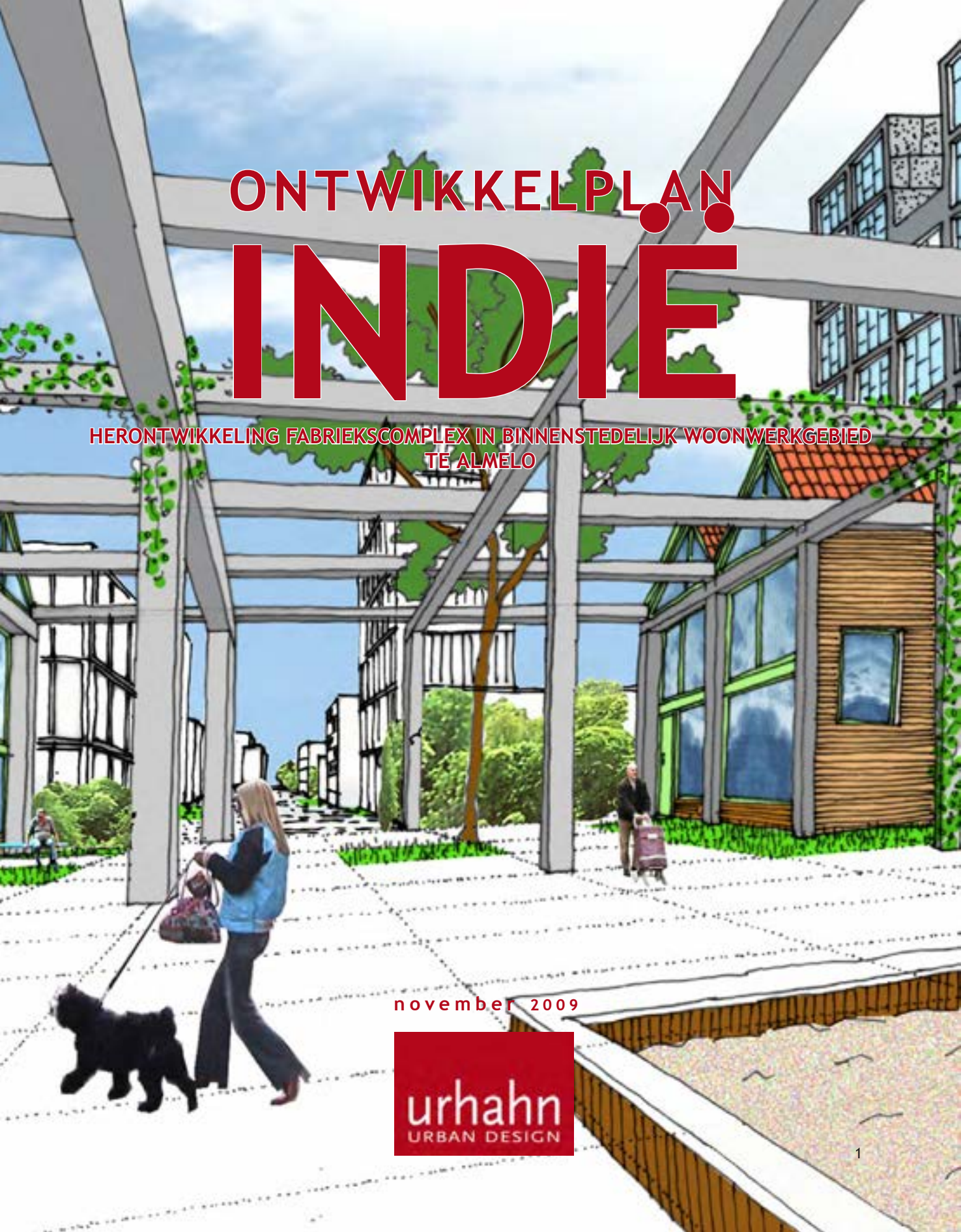




ONTWIKKELPLAN INDIE

HERONTWIKKELING FABRIEKSCOMPLEX IN BINNENSTEDELIJK WOONWERKGEBIED
TE ALMELO

november 2009

urhahn
URBAN DESIGN

ONTWIKKELPLAN INDIË te Almelo

NOVEMBER 2009

INHOUDSOPGAVE

4	Voorwoord
7	Vertrekpunt
14	Visie en ambitie
16	Planconcept
18	Ontwikkelpunten
30	Openbaar gebied
60	Uitgeefbaar gebied
78	Ontwikkelen en beheren
83	Colofon

Dit ontwikkelplan werd opgesteld door Urhahn Urban Design bv
in opdracht van Ter Steege Vastgoed Rijssen



VOORWOORD

WAAROM EEN ONTWIKKELPLAN

Op een steenworp afstand van het centrum van Almelo ligt het fabriekscomplex van het voormalige textielbedrijf Ten Cate. Het is een groot terrein waar het merendeel van de mensen langs fietst op weg naar Aadorp, Vriezenveen of Veenelanden. Het gebied is afgebakend met een hek. Alleen werknemers kunnen het gebied in. Aan de noordzijde is een eerste ‘publieke ingang’ gecreëerd in de vorm van tijdelijke werk- en expositieruimte voor kunstenaars. Maar bij het merendeel van mensen uit Almelo is het gebied een blinde vlek in het stadsbeeld.

Het gebied is volledig in eigendom van Ter Steege Vastgoed Rijssen. Deze ontwikkelaar gaat het bestaande industriecomplex geleidelijk transformeren in een nieuw stuk binnenstad. Het gebied is circa 23 hectare groot en zal niet in één beweging worden verbouwd. Er zullen vele jaren met de ontwikkeling gepaard gaan. Dit is de reden dat er nu een ontwikkelplan is opgesteld en geen gedetailleerd stedenbouwkundig plan met een hoog uitwerkingsniveau. Het ontwikkelplan geeft houvast aan de geleidelijke ontwikkelingen en houdt vastgestelde kwaliteitswaarden vast. Het ontwikkelplan integreert de belangen en acties van vele partijen die bij de transformatie van dit textielcomplex betrokken (zullen) zijn.





Indiëcomplex



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 bedrijf TenCate 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 Stoom Weverij (KSW). In 1957 hebben de twee voormalig concurrenten de bestaande samenwerking omgezet in een fusie. De NV Textielfabrieken ten Cate / KSW was geboren. Na een naamswijziging 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.

Belangrijke data

- 1691 Verzoek aan de Staten van Overijssel mede uit naam van de familie Ten Cate
- 1704 Eerste officiële document firma H. ten Cate Hzn. & Co
- 1836 Thomas Ainsworth zet weverij op in Nijverdal
- 1851 De gebroeders Salomonson nemen de boedel van Ainsworth over, na zijn overlijden in 1849
- 1852 Godfried Salomonson mag het predikaat Koninklijk gaan voeren
- 1957 Fusie tussen KSW en H. ten Cate Hzn. & Co
- 1982 Naamswijziging naar Koninklijke Nijverdal - Ten Cate nv
- 1991 Omzet voor het eerst boven 1 miljard gulden
- 1993 Notering aan de beurs
- 1995 Naamswijziging naar Koninklijke Ten Cate nv

Bron: www.tencate.com

VERTREKPUNT

BINNENSTEDELIJK WOONWERKGEBIED

Met de ontwikkeling van Indië wordt een binnenstedelijk woonwerkgebied opgebouwd. Enkele fabrieksgebouwen worden hergebruikt, er is veel aandacht voor groen en bomen. De ligging aan het water wordt geaccentueerd middels een nieuw aan te leggen waterplein. Baksteen, sheddaken, bomen en enkele middelhoogbouw accenten worden integraal onderdeel van een nieuw stedelijk gebied. Indië ligt enerzijds op de route tussen het centrum en het Noorderpark en anderzijds aan de Kolthofsingel die onderdeel uitmaakt van de binnenstadsring. Met de ontwikkeling van Indië wordt ruimte geboden aan mensen die zich graag aan Almelo willen (blijven) binden. Voor velen is dit de kans om een eerste stap in de wooncarrière te zetten, voor anderen de mogelijkheid door te groeien. Dit geldt ook voor ondernemers. Voor vele mensen zal Indië een nieuw thuis worden. Een plek waar men trots op kan zijn en waar herinneringen worden opgebouwd.

INDUSTRIE

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.

Het westelijke deel van Indië is reeds in ontwikkeling. Hier wordt De Velden ontwikkeld, een werkgebied als functionele overgang van Turfkade West naar het toekomstige woon-(woonwerk)gebied Indië. Programmatisch heeft dit Ontwikkelplan betrekking op het woongebied. Ruimtelijk wordt nadrukkelijk naar verwevenheid over het gehele plangebied Indië gezocht en in dit document besproken.





Masterplan Almelo (2004), ontwikkelgebieden

MASTERPLAN ALMELO EN ONTWIKKELPLAN INDIË

Het Masterplan Almelo (2004) vormt het ontwikkelingskader voor de stad richting 2030. Voorstellen voor vernieuwing en versterking van de stad zijn geformuleerd in vijf grote opgaven. Hieronder zijn de opgaven weergegeven met de interpretatie voor de Indië locatie:

- **Stad in Balans** gaat in op het vergroten van de aantrekkelijkheid van de stad om daarmee scheefgroei in de bevolkingsopbouw tegen te gaan. Indië levert haar bijdrage in de vorm van een gevarieerd woningaanbod, ruimte voor stedelijk programma en aantrekkelijke openbare ruimte om de maatschappelijke interactie te stimuleren.
- **Binnenstad als brandpunt** onderstreept de waarde van een sterk centrum. Met de ontwikkeling van de voormalige textiellocatie wordt een stuk binnenstad toegevoegd waar ruimte is voor complementair programma.
- **Vlinder en spin** schetst de bestaande stedelijke structuur en de voorgestelde verbeteringen. Een parkweg brengt de auto bij het te ontwikkelen Waterrijk. Tevens vormt dit een lint dat het groen uit het Noorderpark ruimte geeft om dichterbij het centrum te komen.
- **Simultaan schaken.** Twente wordt nu over de volle breedte getypeerd door herontwikkeling van het industrieel verleden. Door de grote omvang

van de locaties is er ruimte om in te spelen op actuele vragen en behoeftes.

- **Slimme strategie.** Met het inzetten van toegankelijkheid door raamwerk, recycling industrieel verleden, ruimte voor ontmoeten, diversiteit in sferen, ruimte voor ontwikkeling vergroeit dit gebied op een natuurlijke wijze met de rest van Almelo.

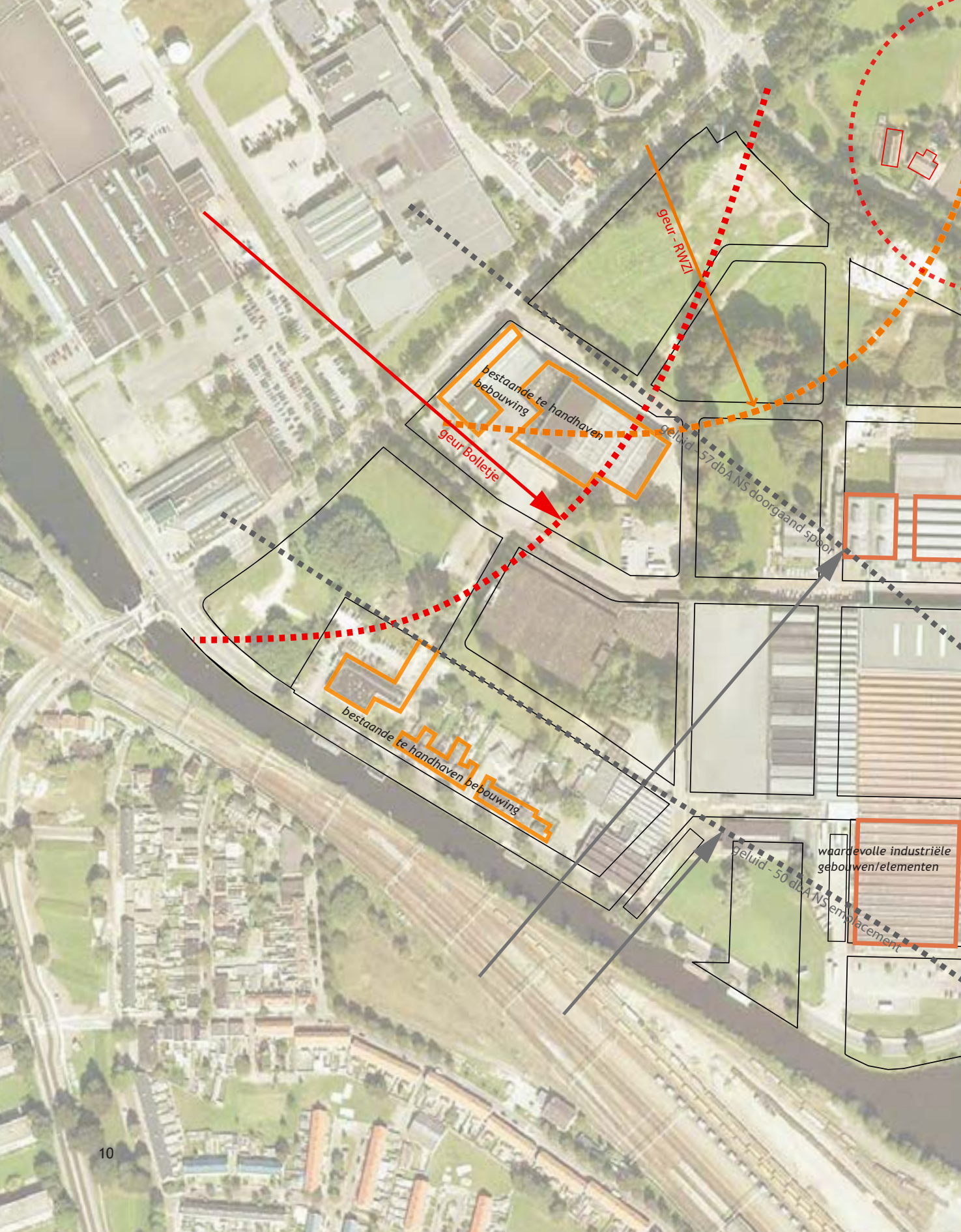
Indië wordt in de visie genoemd als hét schakelpunt tussen de stad en het toekomstige Noorderpark. Met het Masterplan wordt ook nadrukkelijk gewerkt aan het profileren van Almelo in de Netwerkstad Twente. De groene kwaliteiten en het aanwezige water vormen de basis voor een onderscheidend woon-, werk- en recreatieaanbod. Programmatisch wordt hieraan gewerkt door de ontwikkeling van een ROC, VMBO unilocatie, Internationaal Indoor Sportaccommodatie, een bioscoop en een poppodium.

Naast het Masterplan is ook het Waardestellend onderzoek van Oversticht 2002 een belangrijke onderlegger voor de ontwikkeling. Hierin wordt een waardeoordeel gegeven over bestaande bomen, gebouwen en gebiedsstructuren. Voor Indië is dit een startkapitaal waar zuinig en bewust mee moet worden omgegaan.

NIEUWE IDEEËN HEBBEN OUDE GEBOUWEN NODIG

Het industriële verleden van het Indiëcomplex is rijk en biedt talloze mogelijkheden voor 'neue Kombinationen' van trend en traditie. 'Nieuwe ideeën hebben oude gebouwen nodig', zei de beroemde Amerikaans-Canadese stadsfilosoof Jane Jacobs al treffend. Het Indiëcomplex beschikt over dergelijke oude gebouwen, terwijl Almelo nieuwe ideeën maar al te goed kan gebruiken. Het zou prachtig zijn als het complex uitgroeit tot een creatieve broedplaats waar ondernemerschap, innovatie en cultuur floreren. De Zeche Zollverein in Essen, de Westergasfabriek in Amsterdam en de Mediacentrale in Groningen zijn daarvoor wenkende perspectieven. Maar het Indiëcomplex staat natuurlijk wel in Almelo. Realiteitszin bij de herontwikkeling van het terrein is dan ook geboden: ontwikkel met het hoofd in de wolken, maar blijf wel met beide voeten op de grond.

Gert-Jan Hospers, economisch-geograaf en Twentoloog aan de Universiteit Twente





RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

De toekomstige ontwikkelingen worden richting gegeven door enkele harde randvoorwaarden en uitgangspunten.

Randvoorwaarden

- **Plangrens** Het plangebied Indië wordt enerzijds begrensd door bestaande elementen als de Kolt-hofsingel en het Overijsselskanaal. Aan de noord en oostzijde wordt de grens bepaald door het profiel van de geplande Burgemeester Schneiders-singel.
- **Beleidsstukken** Een richtinggevend stuk waar vele beleidsdocumenten samen komen is het Masterplan Almelo 2004. Specifiek voor het plangebied heeft het Oversticht een waardestellend onderzoek gedaan naar de industriële gebouwen en structuren.
- **Te handhaven bebouwing** De watertoren is een monument. Aan de Haven Noordzijde wonen en werken enkele mensen. Deze worden gerespecteerd en ingepast in de ontwikkelingen.
- **Milieuhindercontouren** Vanuit het aangrenzende werkgebied Turfkade Oost zijn enkele geluid- en geurcontouren vastgelegd. De omliggende wegen produceren geluid en fijnstof. Vanuit het spooremplacement zijn enkele externeveiligheidscontouren vastgesteld.
- **Kabels en leidingen** De hoofdstructuur van kabels en leidingen loopt om het plangebied. In het gebied zijn enkele verdeelstations (gas en electra) aanwezig.
- **Waterberging** Voor de gebiedsontwikkeling wordt een waterberging- en afvoer vereist van 20mm in 75 minuten
- **Waterkering** De noordelijke oevers van het Overijsselskanaal en kanaal Almelo-Nordhorn heeft een kerende functie. Deze kerende functie moet worden hersteld bij eventuele doorbraken voor het waterplein.





Uitgangspunten

- **Ontwikkeling van een nieuw aantrekkelijk stuk binnenstad.** Indië wordt een gebied waar mensen gaan wonen, werken, samenleven en op bezoek komen. Met de ontwikkeling wordt een aantrekkelijk en karaktervol gebied opgebouwd waar mensen (en de gemeente) trots op kan zijn.
- **Divers programma.** Met de ontwikkeling van Indië wordt een zo groot mogelijke programmatische diversiteit voorzien. Dit onderstreept het binnenstedelijke karakter. Globaal is er ruimte voor circa 40.000 m2 BVO werkfuncties en circa 620 woningen.
- **Waterplein als stedelijk knooppunt.** Een belangrijk onderdeel van de verknoping wordt het waterplein. Hier wordt op ruimtelijke, programmatische en functionele wijze de oude en nieuwe stad gekoppeld.
- **Hergebruik waardevolle bebouwing en structuren.** Naast de monumentale watertoren wordt het behoud en hergebruik van meerdere en anderzootige fabrieksgebouwen voorgestaan.
- **Inpassen waardevol groen.** Almelo is een groene gemeente. Bestaande waardevolle en vitale bomen leveren een bijdrage aan dit beeld en vormen als zodanig een startkapitaal.
- **Spreiding en mix.** Een binnenstedelijk gebied kenmerkt zich door een mix en spreiding van programma en (woon)typologieën.
- **Optimale verknoping met omgeving.** Indië heeft een eigen karakter maar maakt onderdeel uit van de binnenstad. De ruimtelijke en functionele verknoping met de bestaande (en de veranderende) stad wordt optimaal.



VISIE EN AMBITIE

UNIEKE IDENTITEIT

Met de ontwikkeling van Indië wordt de binnenstad van Almelo vergroot en verrijkt met een uniek en herkenbaar gebied. Wonen zal het gebied domineren. De woonomgeving wordt versterkt met voorzieningen en werkfuncties. Het unieke karakter wordt ontleend aan de ligging aan het kanaal en de manier waarop hier wordt ingespeeld met wonen, voorzieningen en openbare ruimte. Andere sfeermakers zijn enkele bestaande fabrieksgebouwen en volwassen bomen. De gebouwen hebben een typische maatvoering en materiaalgebruik. Deze wordt als inspiratiebron voor nieuwbouw opgevoerd. De grote bomen zullen in de toekomstige situatie met kop en schouders boven de bebouwing uitsteken. Hiermee wordt de groene identiteit van Almelo van meet af aan zichtbaar in het nieuwe stuk stad. Met het ontwikkelen van een aantrekkelijk en herkenbaar stuk stad wordt Almelo verrijkt met een nieuw milieutype. Een stuk stad waar bewoners, ondernemers en bezoekers zich in herkennen en trots op zijn. Hiermee verstevigt Almelo haar positie in Twente. Dit is in de lijn van het Masterplan Almelo en het Binnenstadplan.

GELEIDELIJK

Indië is een groot gebied dat zich stapsgewijs zal voegen aan de bestaande stad. Geruime tijd zal er sprake zijn van nieuwbouwontwikkelingen en vestigende bewoners naast fabriekshallen die nog in gebruik zijn bij textielproducenten. Dit is spannend en vraagt om logistieke oplossingen. Het is ook bijzonder omdat het hek rond het complex geleidelijk open gaat en 'de stad' eindelijk dicht bij de oude bedrijvigheid in de buurt kan komen. Dit is het moment dat de waardering voor bestaande gebouwen bij een breed publiek vorm kan krijgen.

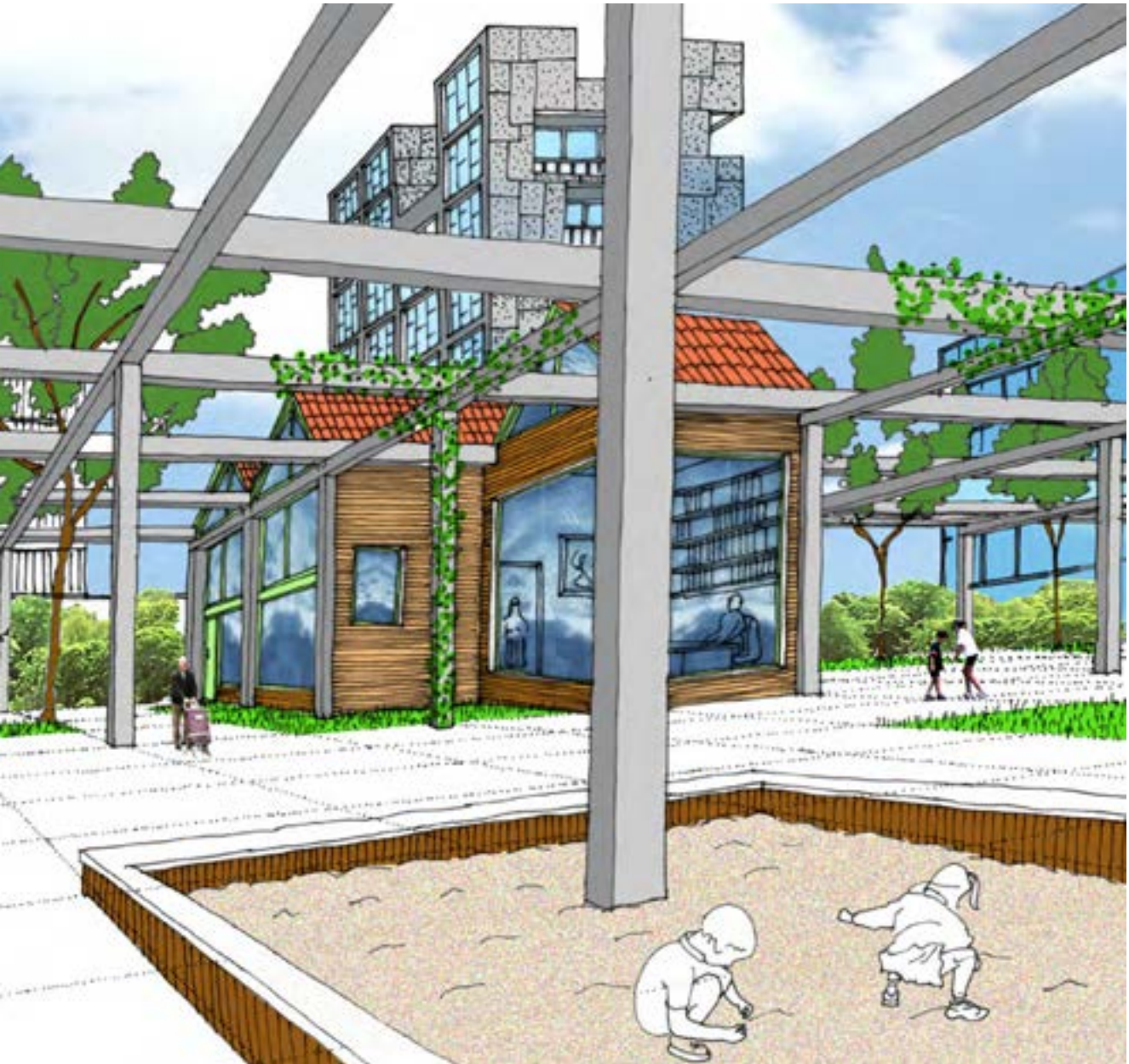
HELDER RAAMWERK

De transformatie gaat stapsgewijs en vraagt daarmee om een helder kader waarbinnen de stappen zich kunnen ontwikkelen. Door de tijd kunnen zich veel onvoorziene ontwikkelingen voordoen. Om te voorkomen dat de ontwikkeling zich zal voegen 'naar



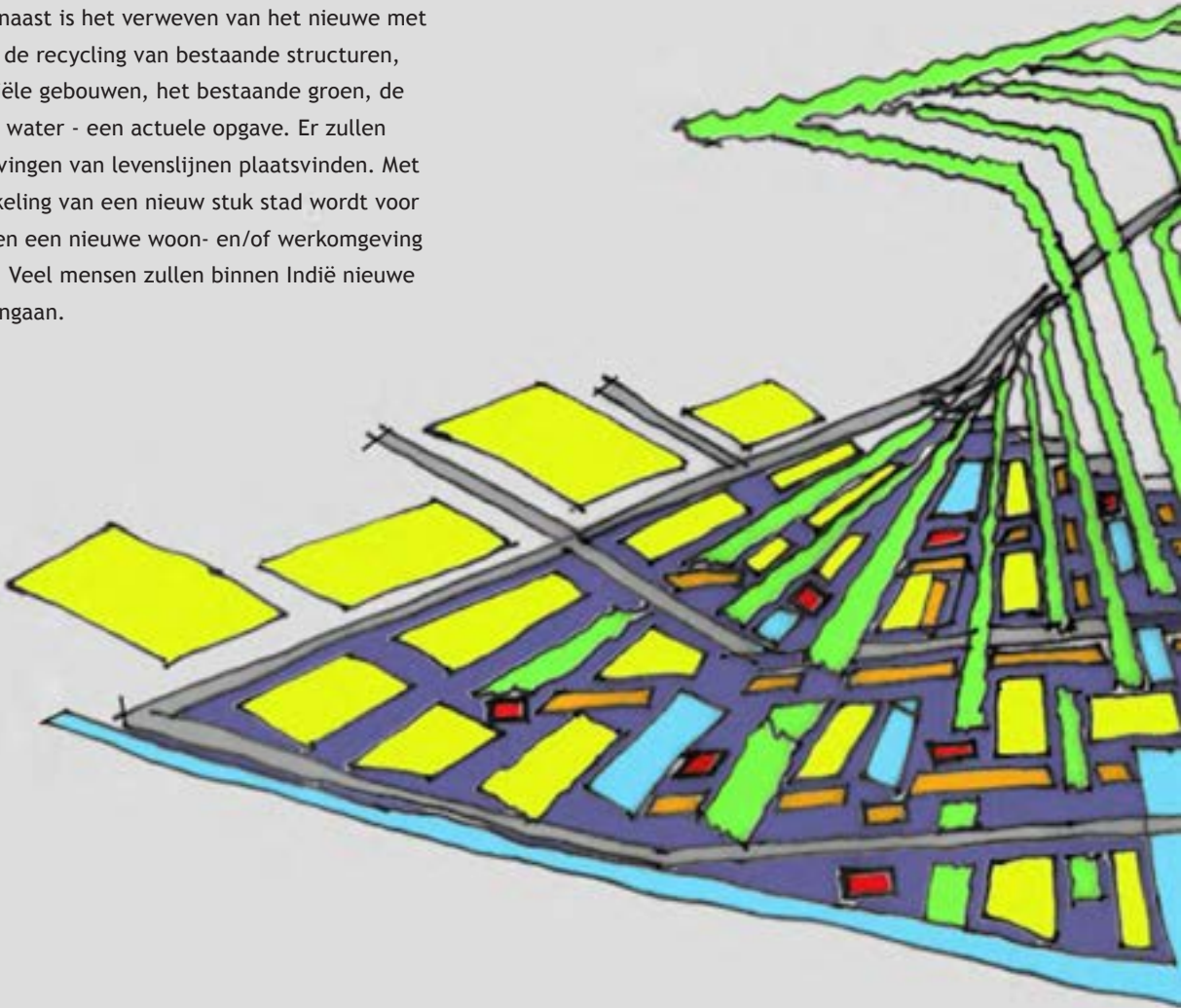
de waan van de dag' worden enkele basiskwaliteiten vastgelegd die houvast geven aan deze onzekerheden. Met het definiëren van enkele ankerpunten blijft duidelijk wat de onderscheidende karakteristieken

van het uiteindelijke nieuwe stuk binnenstad zullen zijn. Naast de vaste punten worden er ontwikkelmarges aangegeven. Hiermee wordt het mogelijk flexibel op wissellende omstandigheden in te spelen.



PLANCONCEPT: WEVEN

Weven is de rode draad in de historie en de toekomst van het Indië-complex. De identiteit, of het DNA, van de locatie is bepaald door de jarenlange textiel-, kunststof- en weefselproductie van de Koninklijke Ten Cate NV. Verweven is de leidraad voor de toekomstige ontwikkeling. Niet alleen het verweven van functies, als wonen en werken, maar ook het verweven van sferen: de sfeer van de nabijgelegen binnenstad, van het bedrijventerrein Turfkade en van het Noorderpark. Daarnaast is het verweven van het nieuwe met het oude - de recycling van bestaande structuren, de industriële gebouwen, het bestaande groen, de bomen, en water - een actuele opgave. Er zullen ook verwevingen van levenslijnen plaatsvinden. Met de ontwikkeling van een nieuw stuk stad wordt voor vele mensen een nieuwe woon- en/of werkomgeving gecreëerd. Veel mensen zullen binnen Indië nieuwe relaties aangaan.





ONTWIKKELPLAN

WATER

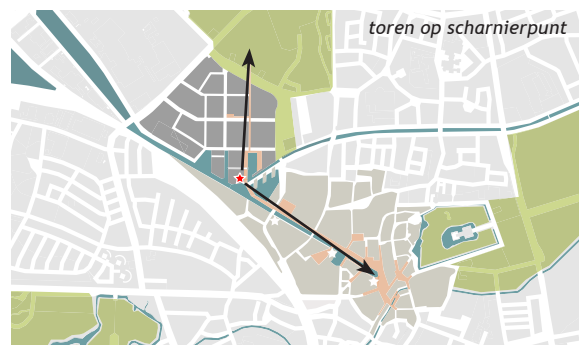
Almelo blijft zich ontwikkelen. Indië is over 20 jaar één van de onderdelen van de binnenstad. Stedelijke lijnen zullen de 'oude' en meer recente gebieden met elkaar verbinden. Zo is er het Overijsselskanaal met openbare oevers die een kenmerkende lijn richting het centrum trekt. Het kanaal vormt de zuidgrens van Indië en de waterkant geeft kleur aan een aantal bijzondere woonmilieus. Door het kanaal op een aantal plekken te verbreden met waterbassins ontstaat er diepte in het gebied. Deze ruimte is prettig om te wonen, maar biedt ook plaats aan (stedelijke) voorzieningen. Het verrijkt het pallet van bijzondere plekken en programma's in en rond het centrum van de stad. Langs een van de nieuwe bassins wordt een strandje vergraven. Deze plek markeert het bijzonder schakelpunt en trekt bezoekers uit Indië, maar ook elders uit de stad.

RECYCLING

De lange lijnen door het gebied worden richting gegeven door oude fabrieksgebouwen. De oude hallen waren noord-zuid geïmponeerd. Dit heeft een bijzonder helder lijnenspel achtergelaten dat als basis fungeert voor de ruimtelijke hoofdstructuur. De meest karakteristieke noord-zuidlijn is de zogenaamde Kalverstraat. Het profiel van 7 meter met de karakteristieke sheddak 'zaagtand-randen' leent zich voor een gebruik als wandel en verblijfsgebied tussen de waterkant en het Noorderpark. De fiets is hier te gast. De afmeting en inrichting sluiten goed aan bij de 'menselijke maat' en de programmering langs de route is afwisselend en attractief. De zaagtandstructuur (bestaande muur, dan wel een nieuw geconstrueerde) wordt als aanleiding en inspiratie voor bebouwing in de aangrenzende velden ingezet. De nieuwe straat ten westen van de Kalverstraat wordt als doorgaande fietsroute ingericht.

EEN BIJZONDERE TOREN

De ligging aan het water wordt op stedelijk niveau vormgegeven door een bijzonder ruimtelijk, architectonisch en programmatisch gebouw. Om het bijzondere karakter te onderschrijven krijgt dit gebouw de werktitel Crazy Tower. De toren markeert het scharnierpunt van een (toekomstige) langzaam verkeersroute vanuit het centrum, langs het kanaal, voorlangs de toren, via de Kalverstraat richting het buitengebied, het toekomstige Noorderpark. Samen met de monumentale watertoren wordt de nieuwe stedelijke ruimte in de vorm van een waterplein omarmd. Deze (stads)plek ligt aan de noordzijde van het kanaal en daarmee bijzonder gunstig op de zon. De verblijfskwaliteit zal met een goede programmering en vormgeving van de openbare ruimte een bijzondere aantrekkingskracht genereren.



Waardevolle structuren, gebouwen en bomen



Nieuwe elementen die samen met waardevolle elementen belangrijke ontwikkelankers vormen



EIGEN KARAKTERS

Parallel aan de Kalverstraat lopen nog twee noord-zuidstraten. Ieder met een eigen profiel en karakter. In oost-westrichting ligt de Kolthofstraat. Deze wordt in oostelijke richting doorgetrokken en sluit aan op de Burgemeester Schneiderssingel. Deze lijn verknoopt verschillende eigenheden binnen het gebied. Ten eerste koppelt de route het werkgebied De Velden met de woongebieden. Verder zullen langs de lijn bijzonder groene woongebieden te herkennen zijn, maar ook meer stenige. Ook liggen er enkele oude fabrieksgebouwen die worden hergebruikt. Grote bestaande bomen en die fabrieksgebouwen zijn belangrijke elementen die Indië haar bijzondere karakter verschaffen. De route langs de noordzijde van de Almelose kanalen wordt enigszins verlegd en verrijkt met een afwisseling van stedelijke woonmilieus. Door het aanleggen van enkele waterbassins wordt de route in noordelijke richting verlegd. Het oostelijke deel komt parallel aan de Kolthofstraat te liggen en sluit in westelijke richting aan op de bestaande Haven Noordzijde. Iedere lijn krijgt haar eigen karakter. De lange lijnen verzorgen de hoofdstructuur voor het autoverkeer, fietsroutes en openbare parkeerplaatsen.

GROEN

Langs de lijnen zijn subtiele ruimtelijke verschillen waar te nemen. Zo worden hagen aangeplant en voortuinen voorgesteld om de ruimtelijke samenhang te bevorderen. En het versterkt het groene karakter van Almelo in de nieuwe straatbeelden.



Indië heeft nu al een groen karakter

ACCENTEN

Langs een aantal lijnen worden iets grotere gebouwen ontwikkeld die net boven het merendeel van de grondgebonden woningen uit komen. Dit kan een stevig grondgebonden blokje zijn (rug-aan-rug of kwadrantwoningen) of een compact appartementengebouw. Deze verzorgen een verrassende afwisseling tussen de overige grondgebonden woningen die aansluit bij een binnenstadsmilieu. Tevens zorgen de hogere gebouwen (4 a 6 lagen) voor oriëntatie. Ze creëren een idee van diepte binnen Indië.

referentie accent Hamburg



hoogteaccent geeft besef van diepte (referentie Roombeek)

HERGEBRUIK BESTAANDE GEBOUWEN

In de uitteefbare gebieden zijn enkele bestaande gebouwen aangewezen die waardevol zijn om te behouden. De watertoren is een monument en staat vast als te behouden gebouw. Voor de overige waardevolle gebouwen moet een programma worden gevonden. Dit kan definitief maar ook tijdelijk van aard zijn. Bestaande gebouwen kunnen op verschillende wijzen worden opgenomen in de nieuwe situatie. Om zicht te houden op maat en schaal van de gebouwen van de voormalige textielindustrie is het handhaven van een compleet gebouw wenselijk. Vooral de ruimtelijkheid van het interieur en de bijzondere constructie elementen worden zichtbaar bij een breed publiek. Om dit te kunnen bewerkstelligen moet een passend programma worden gevonden. Een publieke functie is het meest wenselijk. In de meeste gevallen zal het niet mogelijk zijn een volledig gebouw te behouden. In die gevallen kunnen ook onderdelen van gebouwen de sfeer van de industriële complexen vasthouden. Woningbouw behoort ook tot de herprogrammeringsmogelijkheden.



referentie Lisabon



referentie Duisburg



referentie Hamburg





ONTWIKKELKAART

ruimtelijk - programmatisch ontwikkelkader

OPENBAAR GEBIED

-  ruimtelijk raamwerk met autoontsluiting
-  bestaande bomen
-  nieuwe bomen
-  stadsplek
-  wijk/buurtplek
-  routing langzaam verkeer

UITGEEFBAAR GEBIED

-  bebouwde blokgrans continue
-  bebouwde blokgrans onderbroken
-  vrijliggende bebouwing (onderbroken)
-  haag als begrenzing
-  maximale bouwlijn
-  bestaande bomen
-  overwegend tuinen
-  overwegend werken (De Velden)
-  overwegend wonen
-  lage dichtheid
-  hoge dichtheid
-  special (gebouw en/of programma)
-  monument / waardevol gebouw
-  waterwonen
-  koppelende routing

0 10 25 50 100m







PROEFVERKAVELING

Het ruimtelijk raamwerk dat voortkomt uit enkele typische gebouwen en wegen van het huidige fabriekscampus definieert unieke ontwikkelblokken. Deze zijn uniek omdat geen blok een gelijke maatvoering heeft. Dit impliceert dat de uiteindelijke verkaveling ook geen stempeling van voorgaande stappen zal worden. Per blok zullen unieke situaties worden ontworpen. De ingrediënten per blok zijn ongeveer gelijk. De vijf basis gebouwtypen keren praktisch in ieder blok terug. Alleen de verhouding tussen de typen en de groepering zal onderling verschillen. Aan de hand van een proefverkaveling wordt een mogelijk beeld geschetst. Dit beeld geeft inzicht in de ruimtelijke kenmerken van de wenselijke gebiedsmilieus. Hiernaast fungeert de verkaveling tevens om grip te krijgen op de programmatische mogelijkheden en de aantallen.

WOONTYPOLOGIEËN

Rijwoning

Korte rijtjes, huur en koopwoningen

Geschakelde woningen

Met een tuin en parkeren op het kavel

Geschakeld compact

Rug aan rug of kwadrant

Vrijstaande woningen

Met een grote tuin, parkeren op het kavel en veel variatie in gebouwtypen

Patiowoningen

Gelijkvloerse programmering

Waterwoningen

Wonen op of aan het water

Appartementen

Compacte complexen van 4 tot 6 lagen en één grote toren aan het Overijsselskanaal

PROGRAMMA

Wonen wordt het hoofdprogramma van de tweede ontwikkelfase in Indië. Naast wonen is aanvullende programmering mogelijk en wenselijk. Het industrieel erfgoed is een potentiële drager voor aanvullende maatschappelijke voorzieningen zoals horeca, cultureel programma, kleine commerciële winkels, onderwijs etc.

Het nieuwbouwprogramma bevat circa 600 woningen en een tiental waterwoningen. Het woonprogramma is gevarieerd en de verschillende financieringscategorieën komen verspreid over het gebied voor.



Wonen en werken in het groen en aan het water.

Ja, dat kan op het Indië complex en nog wel op loopafstand van de binnenstad van Almelo.

Respect voor de historie van het gebied is zichtbaar in het stedenbouwkundige plan. Een plan waarin delen van het oorspronkelijke Indië complex behouden blijven.

*Het gebied onderscheidt zich door kostbare natuur op en aan de noordzijde van het terrein.
Het kanaal en het waterplein sluiten harmonisch aan bij de plannen van de waterstad Almelo.*

De Denktank heeft vele inspirerende denkbeelden besproken zoals o.a. een arbeidslaan- een media/ art centrum - een zorgcentrum - een voorzieningen cluster - een allochtonen concept m.a.w. een multifunctionele wijk.

Groen, water, historische panden en het specifieke weefstraten plan bieden de toekomst voor wonen en werken in een nieuw stuk stad.

Bas Keijzer, voorzitter DenkTank Indië



OPENBAAR GEBIED

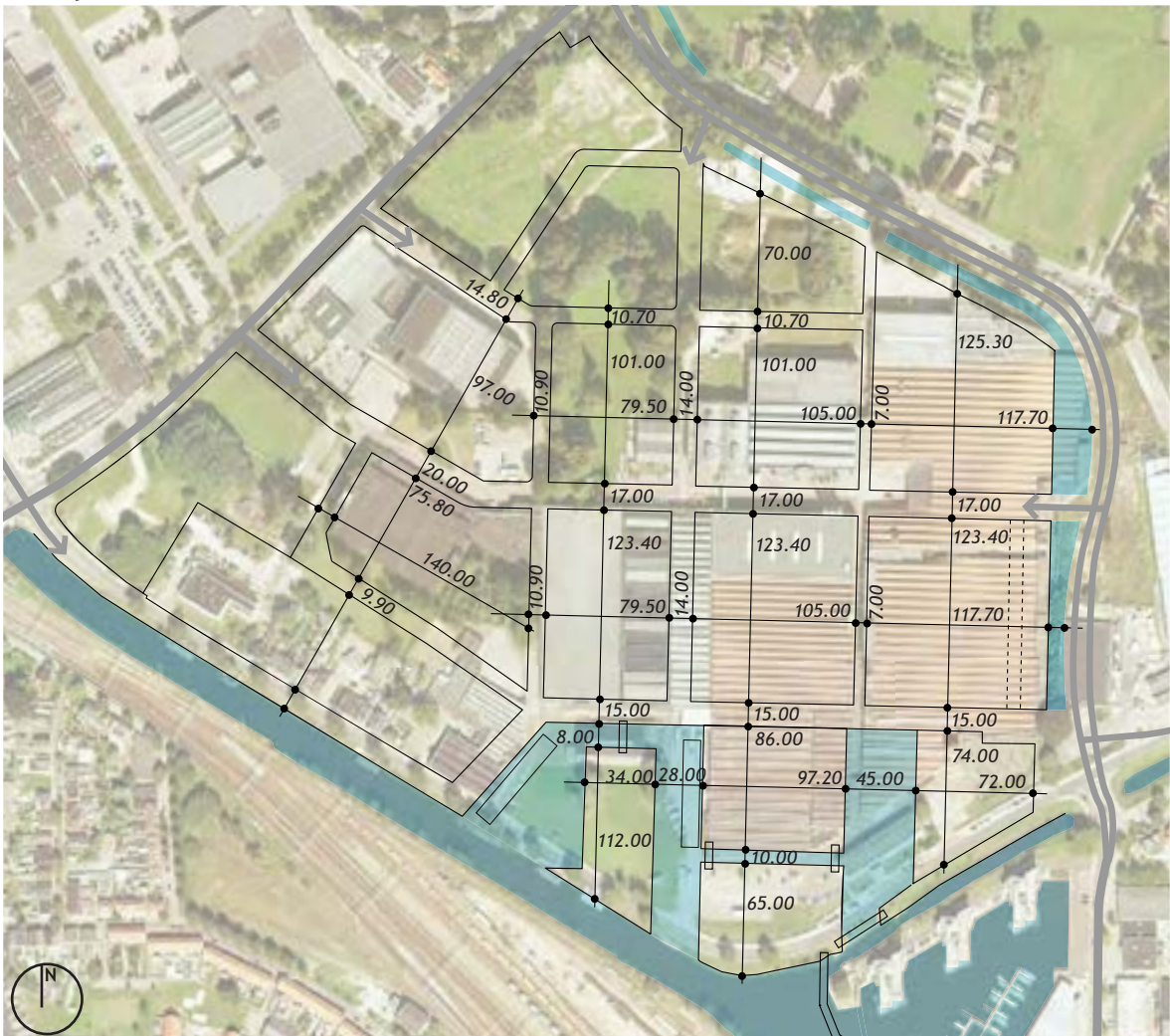
Binnen het geheel van de Indië locatie wordt gezocht naar eenheid en diversiteit van straten en plekken. De verschillende milieutypen geven aanleiding ook bij de inrichting van de openbare ruimte te thematiseren. Zo zijn alle randen van Indië verschillend van aard en hierop zal moeten worden aangesloten. (Noorderpark, binnenstad, kanaal, Turfkade) Bij de inrichtingsvoorstellen wordt rekening gehouden met waardevolle bomen en her te gebruiken bestratingmateriaal. Omdat het eindplan niet volledig gedetailleerd zal zijn worden er principeprofielen opgetekend.

RUIMTELIJK RAAMWERK

Het ruimtelijk raamwerk definieert de ruimte voor de interne ontsluiting en ontmoetingsruimtes, maar legt ook de verbinding met de omgeving.

Het openbaar gebied zal met name de verkeersruimte en pleintjes inhouden, maar ook het waterplein en de boulevards langs het kanaal. Binnen de uitgeefbare blokken kunnen in de definitieve uitwerking/verkaveling openbare routes (langzaam verkeer en parkeerontsluiting) worden aangegeven.

ruimtelijk raamwerk



MATERIALIZATIE

Indië wordt een nieuw stuk binnenstad. De materialisatie van de openbare ruimte draagt in een belangrijke mate bij in de aansluiting van de sfeer van de binnenstad en het nieuwe ontwikkelgebied. Voor heel het gebied Indië wordt 'klein materiaal' gebruikt in de bestrating. Alleen de rijloper van De Velden wordt in asfalt uitgevoerd en biedt daarmee een stabiel kader voor intensief gebruik door beroepsverkeer. Bankjes, prullenbakken en verlichtingsarmaturen worden in de uitwerkingsplannen gekozen. Maar ook hier geldt dat de keuze (na goedkeuring door de gemeente) integraal in het gebied wordt overgenomen. Voor de plekken en pleintjes worden specifieke ontwerpen gemaakt. De materialisatie zal hier afwijken.

HERGEBRUIK

In Indië ligt veel bestratingmateriaal. Dit materiaal heeft een functioneel verleden dat aansluit bij het fabrieksverleden. Het materiaal sluit op veel punten aan bij het gemeentelijk wensbeeld voor de binnenstadmaterialisatie. De betonplaten hebben een sterk afwijkende maatvoering. Hergebruik van goede onderdelen van het bestaande fabriekscomplex kunnen het nieuwe gebied een warme touch meegeven en een verwijzing geven naar het industriële verleden. Tijdens de uitwerking van gebiedsonderdelen wordt beoordeeld op welke plekken bestaande elementen kunnen worden hergebruikt.



referentie 'klein materiaal'



referentie bank Hamburg



putdeksel Indiëcomplex



referentie Westergasfabriek/rein Amsterdam





bied langs het water. Op een aantal punten ligt de weg tussen bebouwing. Hier is ruimte voor tweezijdig langsparkeren. Het profiel wordt vrij stenig met bebouwing direct aan het trottoir. De stoep aan de waterzijde wordt met een afwijkende bestrating uitgevoerd. Aan de zuidzijde wordt een rij met bomen ingepland. Voor de auto wordt het niet mogelijk door te rijden van de Haven Noordzijde naar de Sluiskade Noordzijde. Dit is allen mogelijk voor langzaamverkeer.

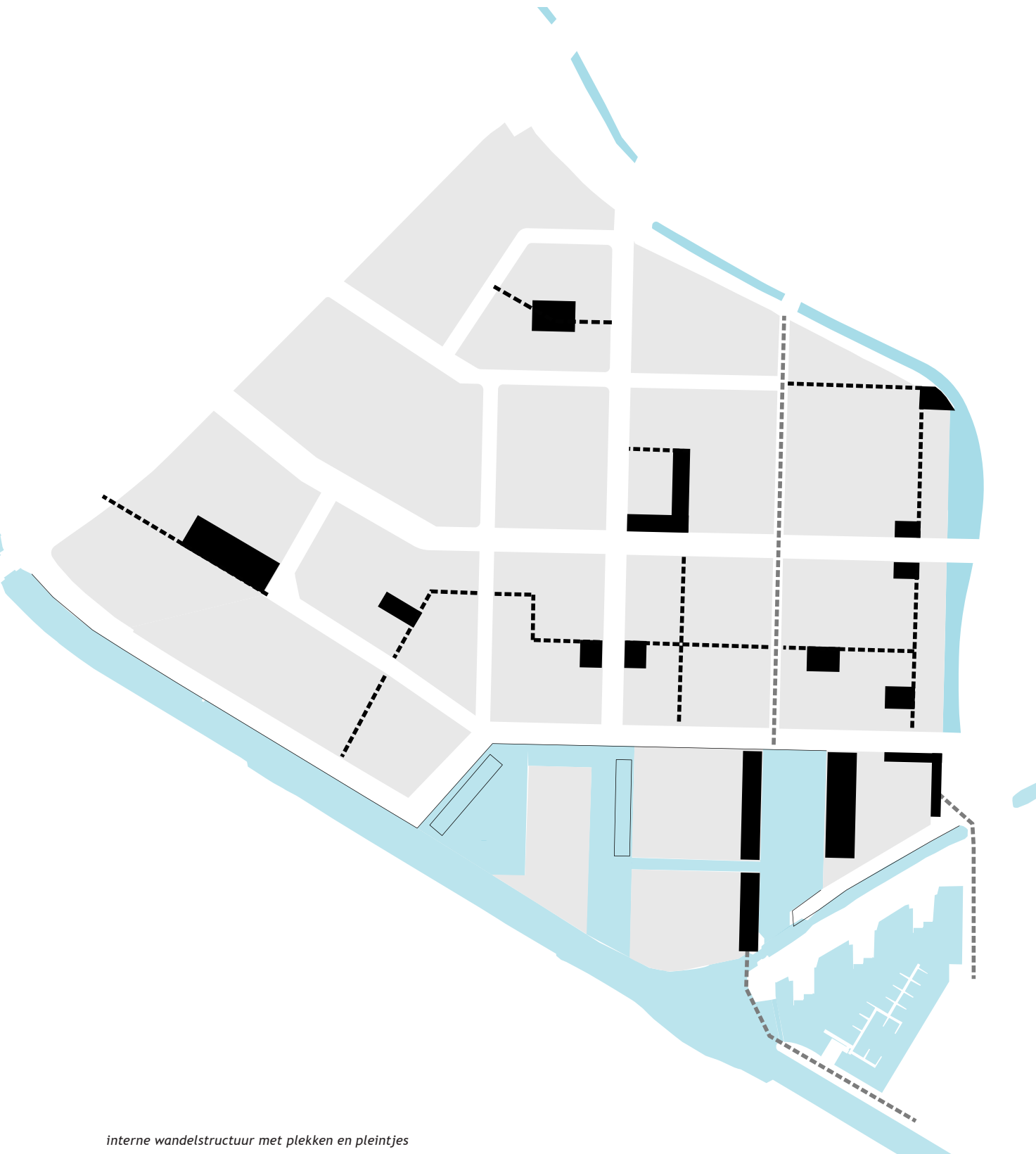
- B. De langste route door het gebied wordt gevormd door de bestaande Kolthofstraat (een afslag van de Kolthofsingel die de westelijke begrenzing van Indië vormt) en het verlengde hiervan in oostelijke richting. De route koppelt De Velden (werkgebied) met wonen en (buurt)voorzieningen. De route wordt zo eenduidig mogelijk vormgegeven om een scheiding tussen wonen en werken te voorkomen. De oost- en westentree krijgen een uitnodigende dubbele bomenrij. In het centrum van het gebied wordt het profiel asymmetrisch met een enkele bomenrij aan de zuidzijde en losse bomen aan de noordzijde. Een aantal waardevolle bestaande bomen zullen hier een dominante positie innemen. Vooral rond het voorzieningencentrum ontstaat hiermee een zonnige openbare ruimte met ruim zicht op de karaktervolle hergebruikte fabrieksgebouwen. Het parkeren kan zowel haaks als in langsrichting worden vormgegeven. De keuze hangt samen met de behoefte aan openbare parkeerruimte voortkomend uit de programmering van de aangrenzende ontwikkelblokken. Het maximum aan parkeerplaatsen wordt bepaald door de bomen in de straat.
- C. De meest noordelijke oost-westlijn wordt ingezet door een bestaande straat langs de laadperons van de bestaande expeditiehal. Ook hier wordt wonen en werken gekoppeld. Een nieuwe bomenrij en eenduidige materialisering vormt de basis voor de samenhang. De inrichting is ener-

zijds functioneel waar het gaat om de gebruiksmogelijkheden van het werkgebied, maar vooral ook aantrekkelijk waar het fungeert als entreegebied voor nieuwe bewoners.

- D. Voor Indië vormt de Kalverstraat een belangrijke identiteitsdrager. Het karakteristieke fabriekstraatprofiel van 7 meter wordt in noordelijke en zuidelijke richting verlengd. Naar het noorden leidt de weg naar de Burgemeester Schneiderssingel waar langzaam verkeer kan oversteken. Naar het zuiden wordt de route voortgezet langs een van de nieuwe waterbekkens en sluit middels een nieuwe brug aan op de noordkade van het Overijssels kanaal. Hiermee wordt een directe langzaam verkeersroute tussen het (toekomstige) stadscentrum en het Noorderpark gerealiseerd. De straat wordt het domein van voetgangers en fietsers. Het wordt een verblijfsgebied grenzend aan voordeuren van nieuwe woningen en ateliers. De sfeer van de oude hallen wordt vastgehouden in de nieuwe bebouwing van de aangrenzende gebieden.
- E. Parallel aan de Kalverlijn ligt een bredere straat opgespannen tussen het Noorderpark (en Burgemeester Schneiderssingel) en de nieuw waterbekkens. Ook deze lijn koppelt het groene park en de waterkant. Deze straat wordt breder en daarmee geschikt gemaakt voor tweerichting autoverkeer en parkeren. Belangrijk oriëntatiepunt aan de weg wordt gevormd door de bestaande fabriekshal die een nieuwe functie krijgt.
- F. Weer een stap westelijker ligt een straat die het werkgebied verbindt met wonen en de waterkant. Het ruimtelijk profiel blijft constant, maar het functioneel profiel varieert. Het noordelijk deel van de straat krijgt een brede rijloper van asfalt (werkgebied). Het zuidelijk deel wordt volledig in klein materiaal uitgevoerd. De openheid richting de waterkant is een overkoepelend principe voor de noord-zuidstraten.







interne wandelstructuur met plekken en pleintjes

PLEINEN EN PLEKKEN

Naast de ruimtelijke hoofdstructuur wordt de bereikbaarheid binnen de ontwikkelblokken en informeel tussen de blokken geborgd door een stelsel van wandelroutes die plekken en pleinen met elkaar verbinden. Met name in de gebieden waar de dichtheid hoger is worden alternatieven aangeboden.

Er zijn drie typen pleinen en plekken. Ten eerste de plekken die middels de vormgeving, inrichting en gebruiksmogelijkheden de identiteit van Indië versterken. Een bijzonder plein is het waterplein. Dit heeft naast een karakteristieke ondersteuning tevens de functie om Indië te verankeren aan de binnenstad. Een derde type plekken zijn de ruimtes in de ontwikkelblokken. Deze zijn niet direct gekoppeld aan de ruimtelijke hoofdstructuur en dragen daarmee in beperkte mate bij aan het algemene ruimtelijke beeld. De sfeer en vormgeving van deze plekken sluit direct aan bij de omliggende woningen en de behoefte van de toekomstige bewoners in het betreffende deel van Indië.



VERKEER EN PARKEREN

De functionele inrichting van het raamwerk is belangrijk voor de interne verkeersafwikkeling en de aansluiting van de verkeerssystemen op de omgeving. Indië wordt volledig ingericht als 30 km/u - zone. De milieutypen beschrijven een globale verdeling van functies over het gebied. De programmatische verdeling wordt bepalend voor de verkeersstromen. De profilering van de straten wordt hierop toegesneden.

Naast rijdend verkeer (auto en langzaam verkeer) worden hier parkeerruimte voor bewoners, bezoekers en voorzieningen opgenomen. In de meeste straten worden bomen (2e en 3e grootte) opgenomen. Hiertussen is in de meeste gevallen ruimte voor

langs en haaks parkeren. De parkeerplaatsen worden op de stoep aangelegd. Als de parkeerplaats vrij is wordt de stoep (tijdelijk) breder en vergroot het voetgangersdomein. In de ontwikkelclusters wordt zo veel mogelijk op eigen kavel geparkeerd. Overige benodigde parkeercapaciteit wordt vormgegeven in zogenaamde koffers met haaksparkeren dat, waar het niet door een zijgevel wordt begrensd, wordt afgezoomd met een haag.

De parkeernormen zijn:

Grondgebonden woningen	1,8 per woning
Appartement	1,4 tot 1,6 per eenheid

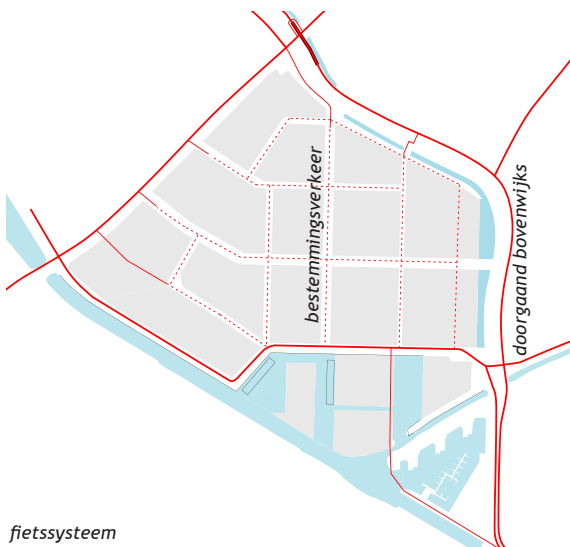


rijrichting autoverkeer

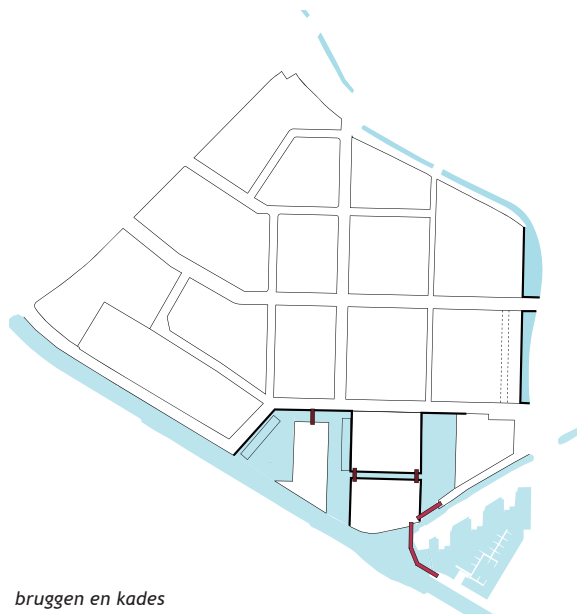
Een bijzondere verkeerssoort vormen de watergebruikers. Het waterplein speelt een prominente rol in de ontwikkeling van Indië. Een waterplein wordt pas echt een aantrekkelijke ruimte als er wateractiviteiten plaats vinden. Bereikbaarheid van de bekens voor watergebruikers is daarom belangrijk. Er moet voldoende diepgang en doorvaarthoogte worden gewaarborgd. Vanuit recreatief oogpunt bestaat er de wens de kanalen van Twente en de Duitse regio voor pleziervaart bevaarbaar te maken hetgeen de nautische sfeer ten goede komt.



referentiebeeld beeldbepalende brug Amsterdam



fietssysteem



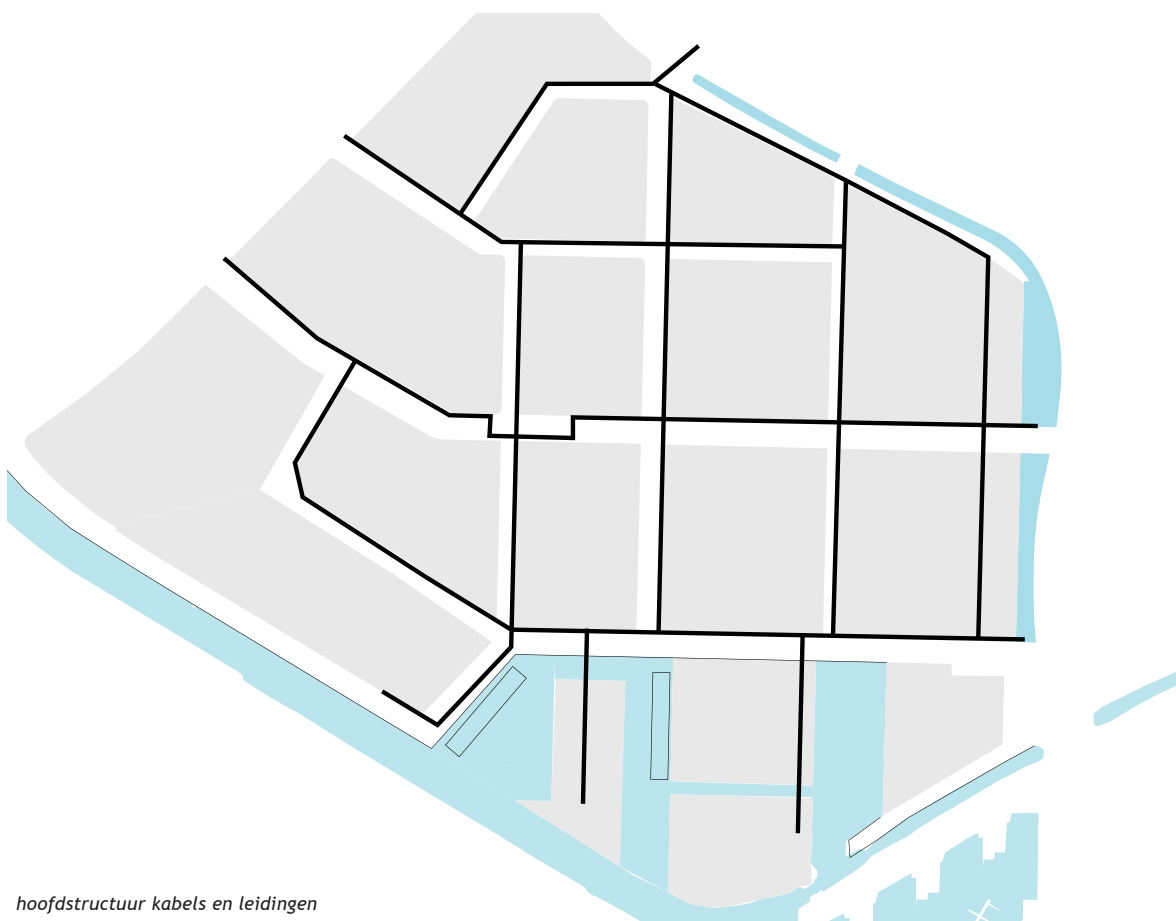
bruggen en kades

KABELS EN LEIDINGEN

Een belangrijke conditie voor de ontwikkeling van Indië is een goed georganiseerde ondergrondse infrastructuur. De hoofdstructuur volgt de lange lijnen door het plangebied en sluiten aan op het netwerk van De Velden. Vanuit de hoofdlussen wordt tijdens de ontwikkeling koppelingen door de blokken aangelegd.

BRANDWEER

De hoofdstructuur en de opzet van de profielen is goedgekeurd door de brandweer. De bereikbaarheid is hiermee gewaarborgd. Met de uitwerking van de deelgebieden moet er een gedetailleerde toets door de brandweer plaatsvinden. Naast positionering van bomen en verlichtingsarmaturen worden brugconstructies beoordeeld.

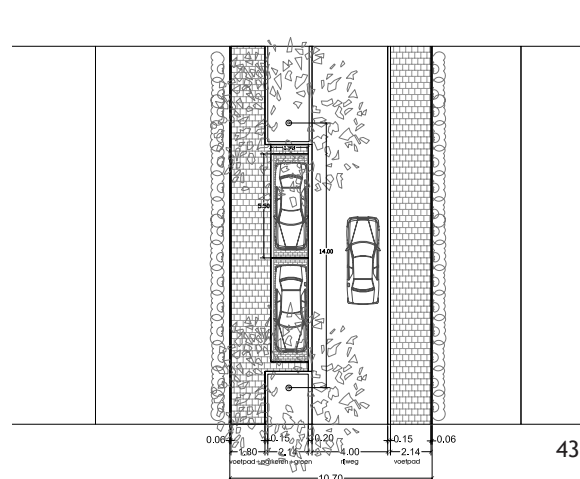
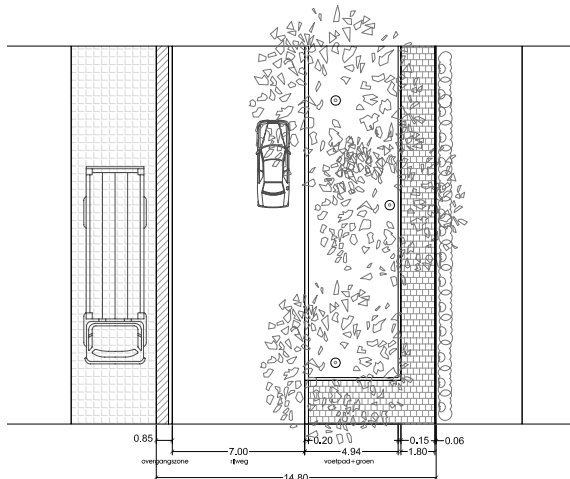
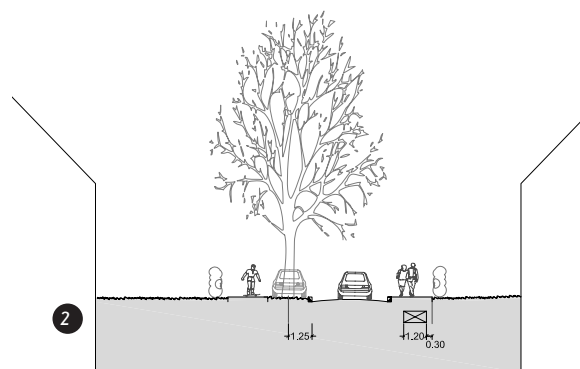
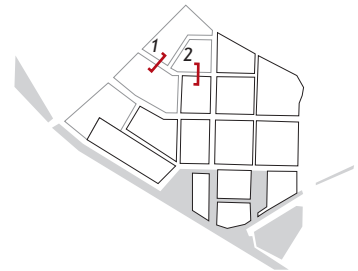


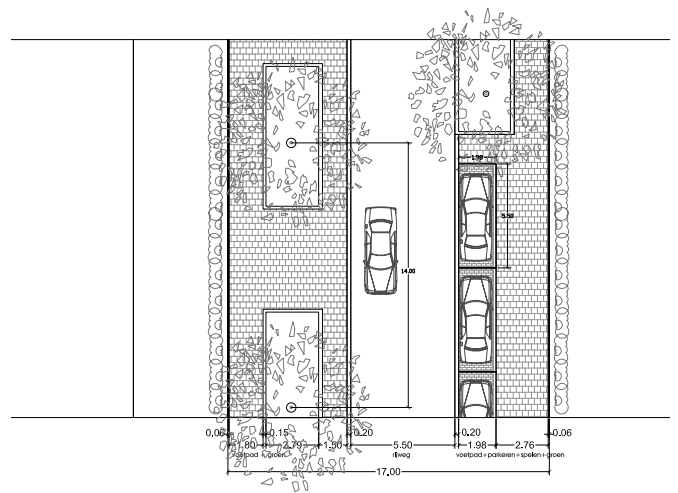
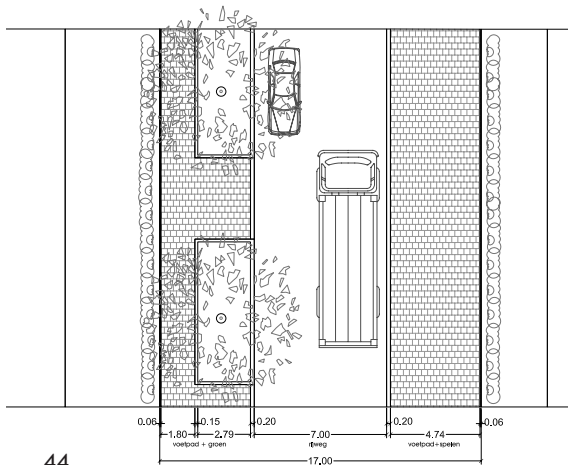
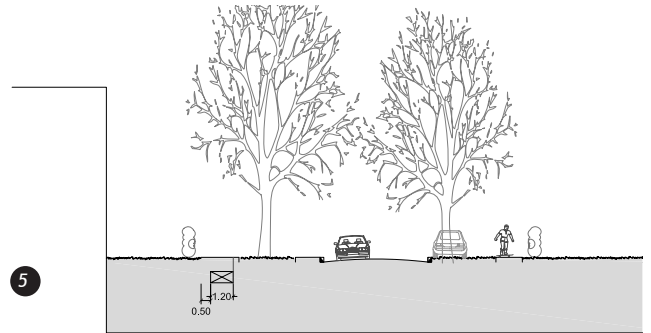
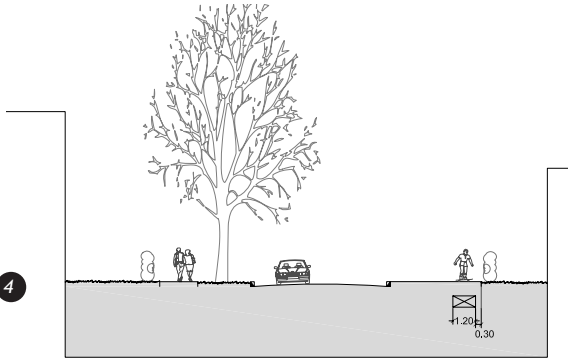
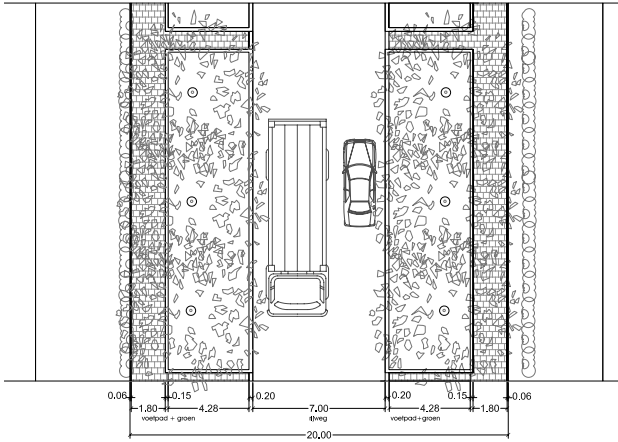
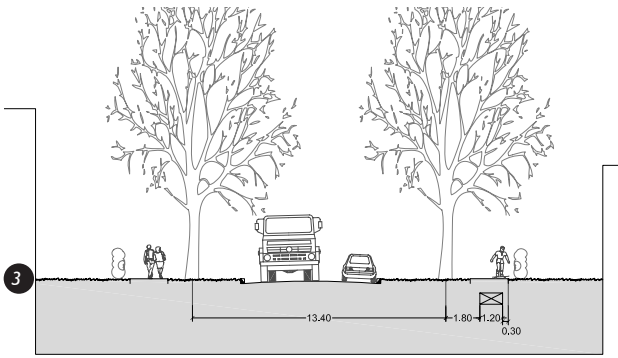
hoofdstructuur kabels en leidingen

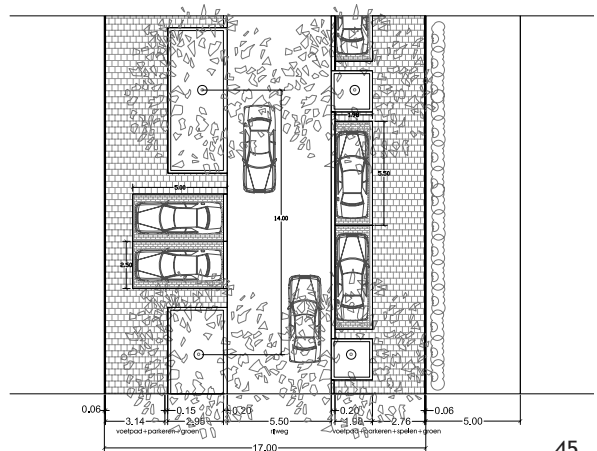
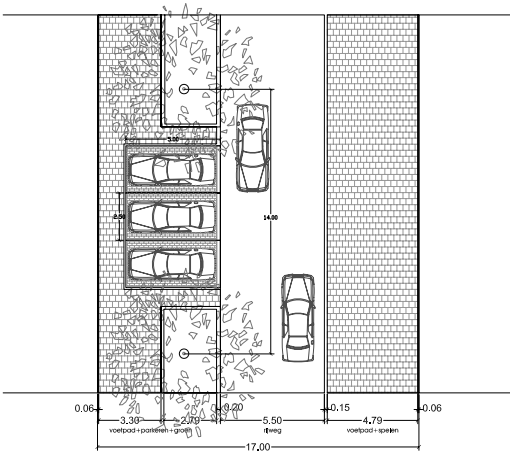
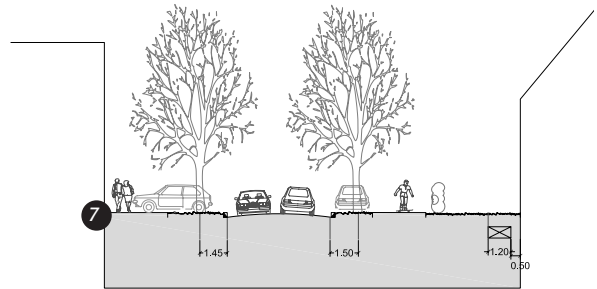
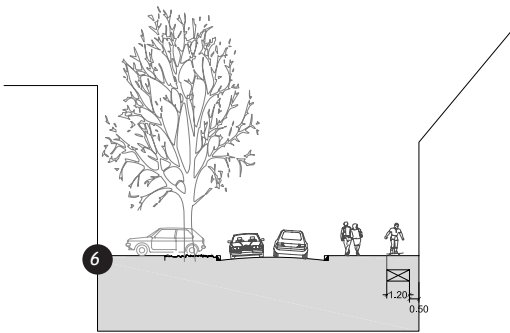
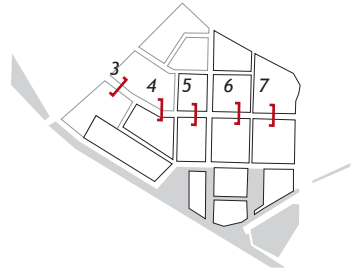
PROFIELEN

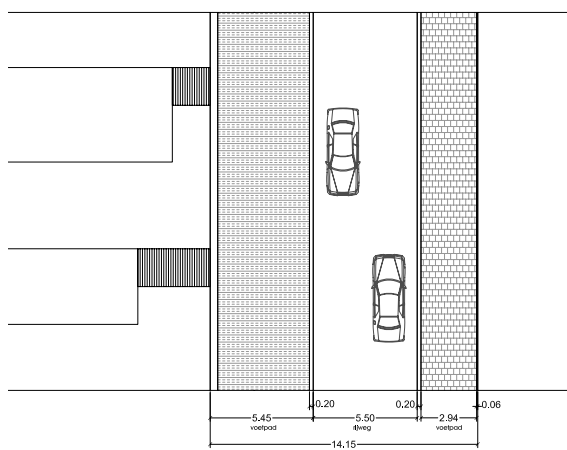
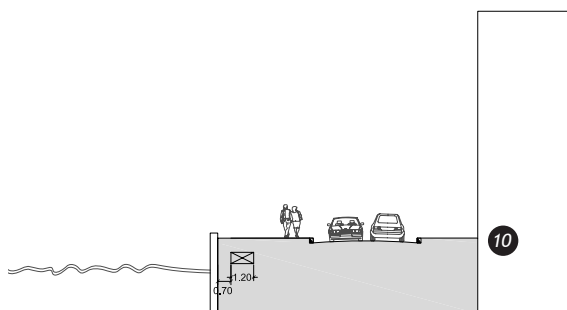
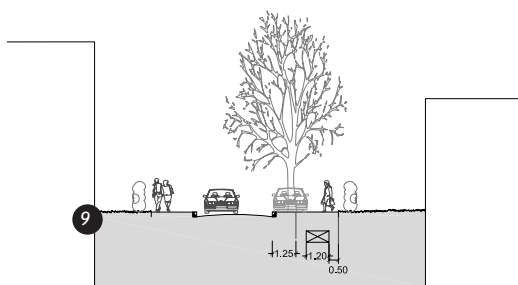
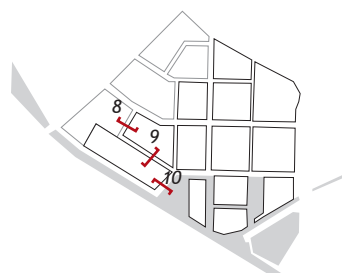
De functionele verkeersafwikkeling (30 km/u gebied) wordt gegarandeerd door een passende inrichting van de straatprofielen. De lange lijnen worden gekenmerkt door een constante profielmaat van het openbaar gebied tussen de uitgiftegrenzen. In deze ruimte worden enkele, vaak subtiele, variaties voorzien. Een belangrijke toekomstwaarde van de profielmaat vormt de flexibiliteit en veranderbaarheid binnen de profielen. Tijdens het opstellen van het Ontwikkelplan is het nog niet volledig duidelijk welk en hoeveel programma er binnen de ontwikkelblokken gaat worden gebouwd. Dit heeft invloed op bijvoorbeeld het gewenste parkeeraanbod. De straten zijn zodanig gedimensioneerd dat er een variabel parkeeraanbod kan worden uitgewerkt.

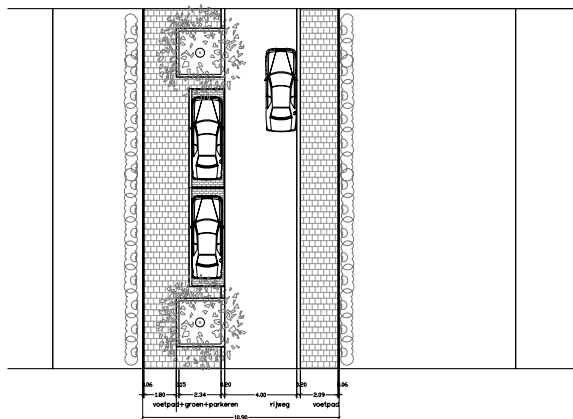
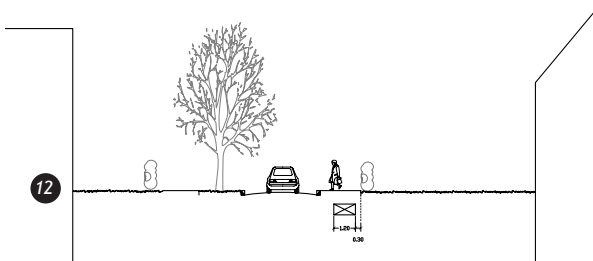
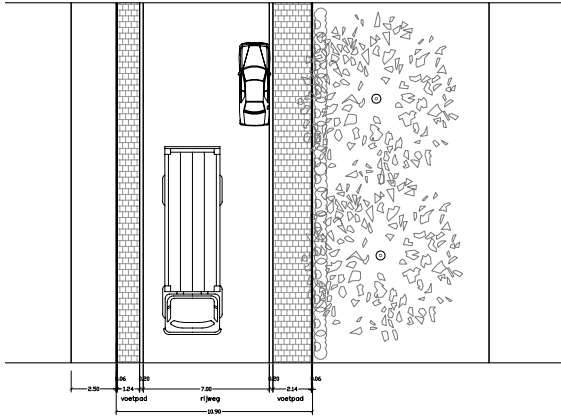
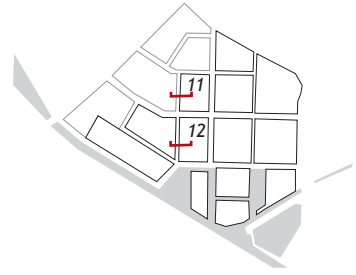
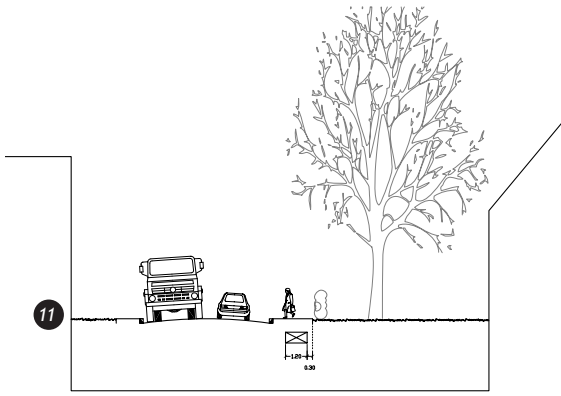
Evenzo is het nog niet duidelijk voor welk vuilophaalsysteem gaat worden gekozen. Een ondergronds systeem is inpasbaar in de straatprofielen. Bij de inpassing moet rekening worden gehouden met de benodigde parkeerbalans.

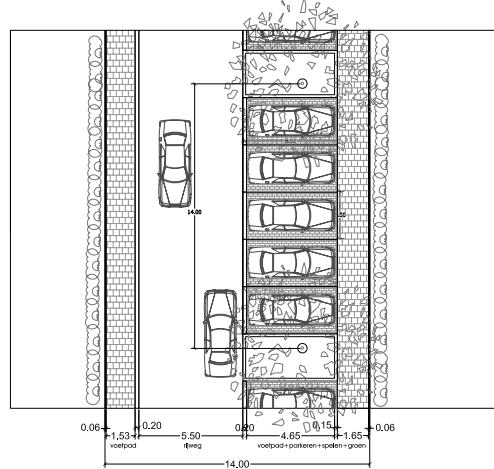
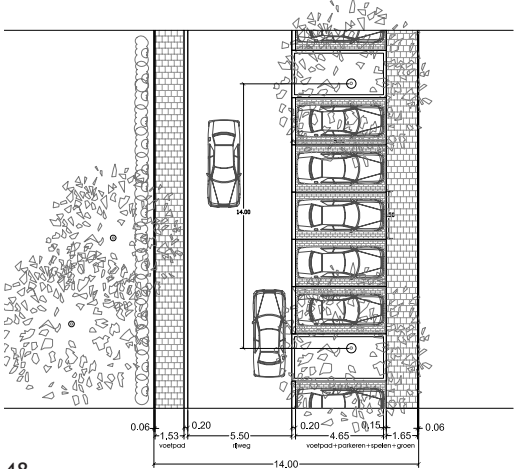
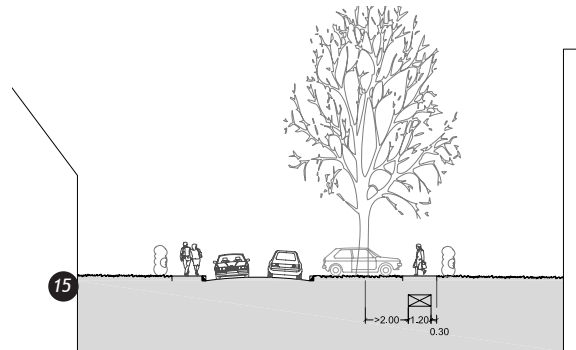
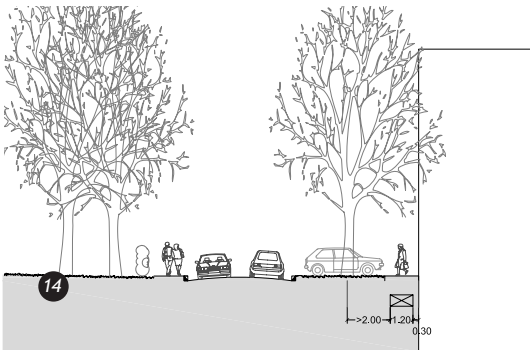
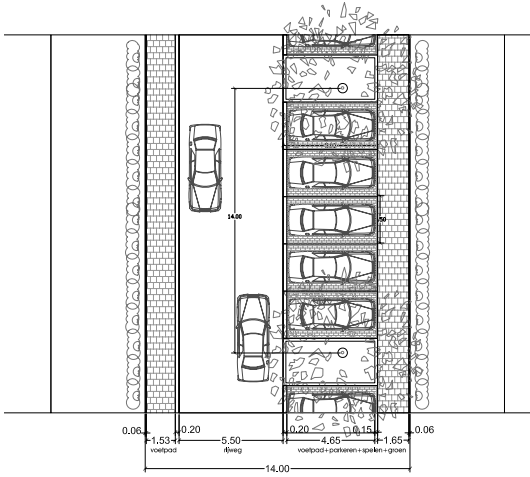
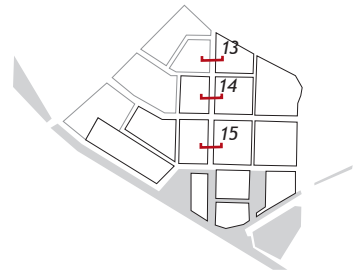
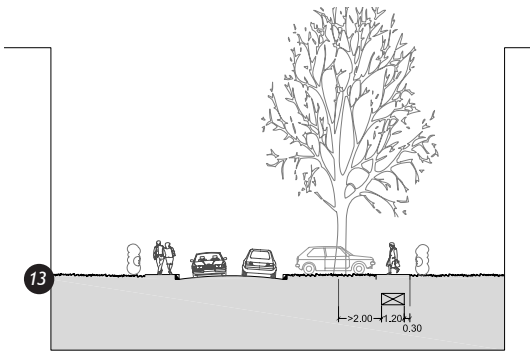




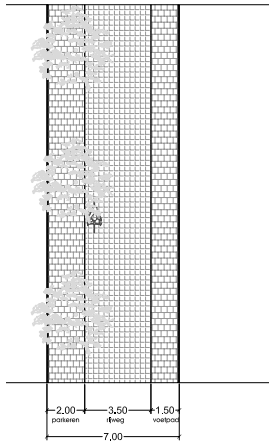
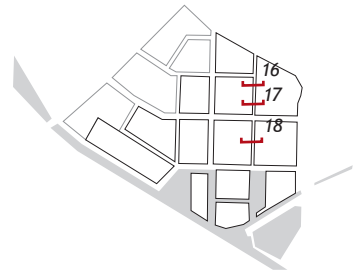
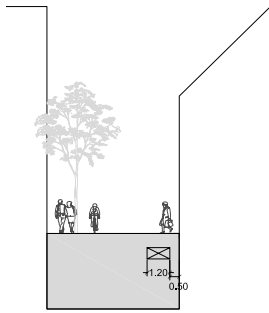




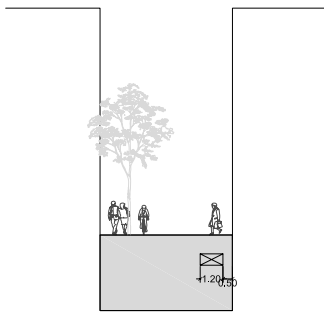




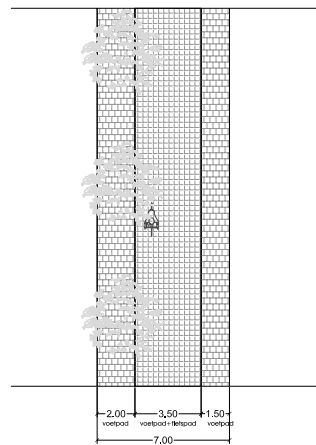
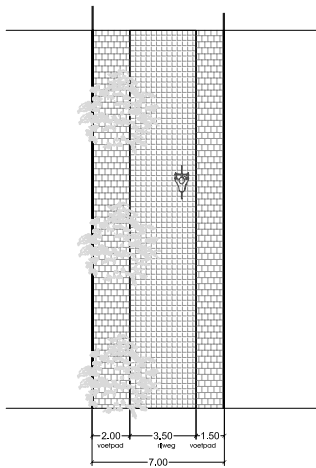
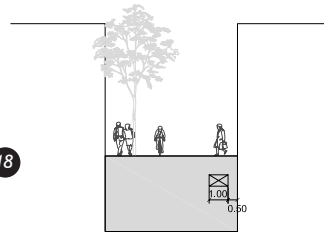
16

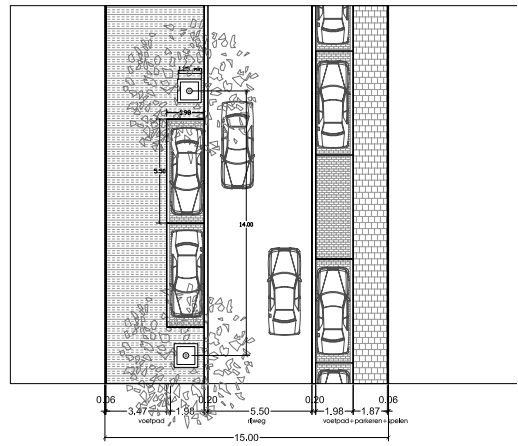
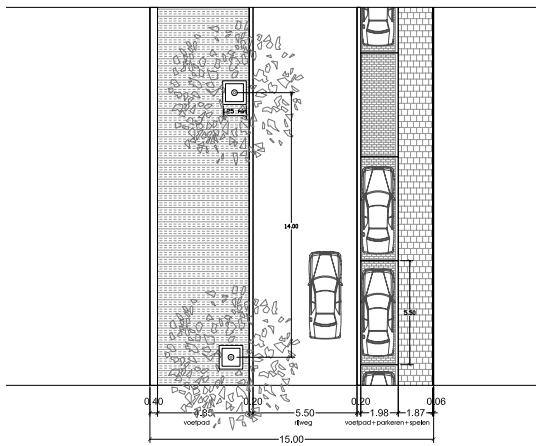
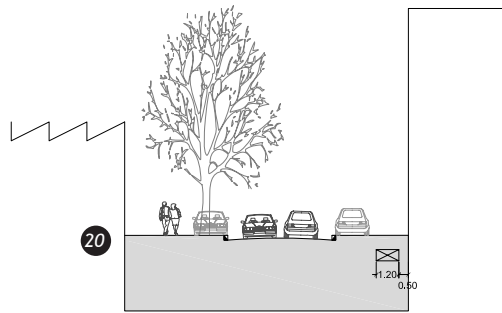
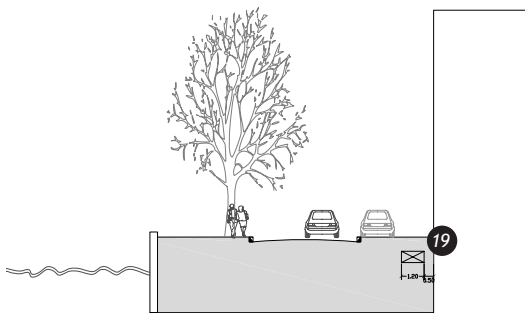


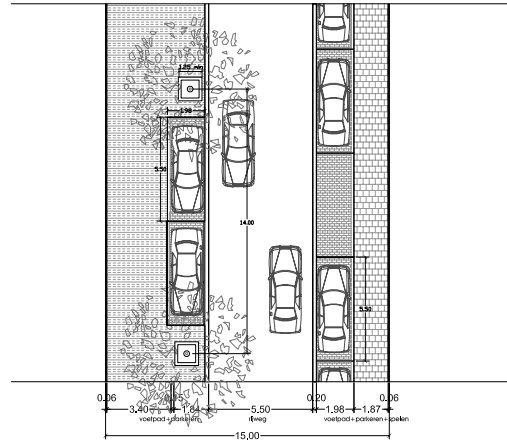
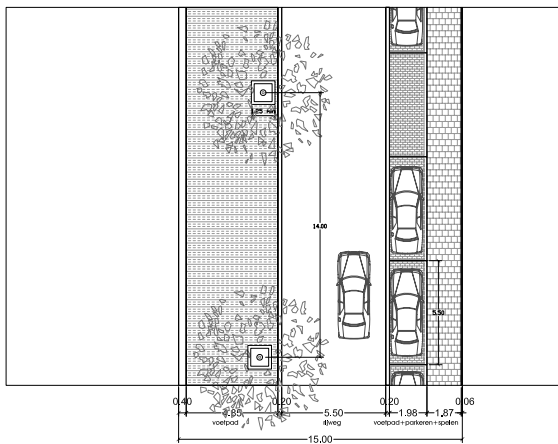
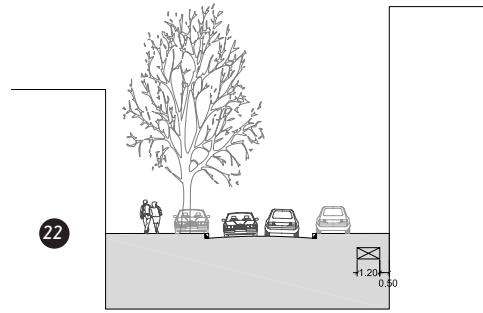
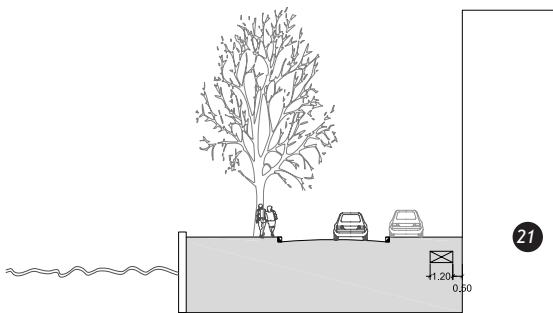
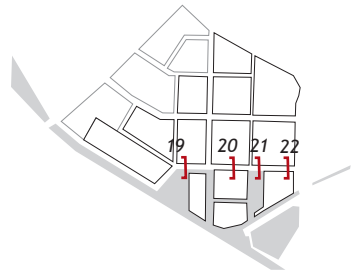
17



18

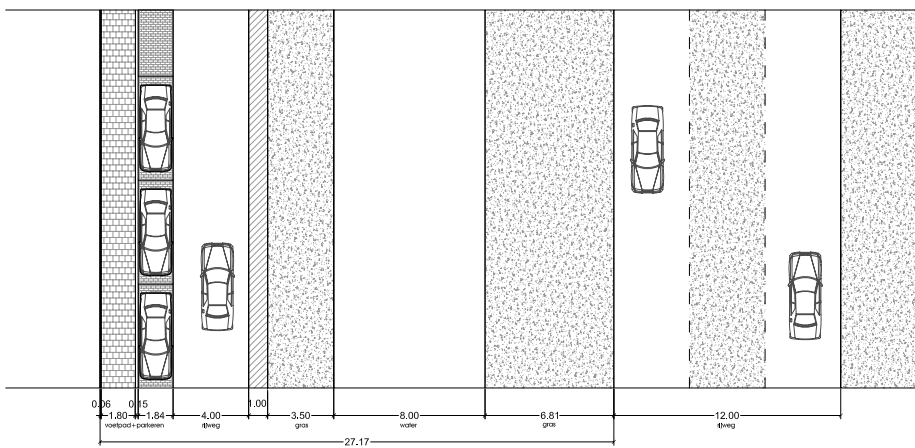
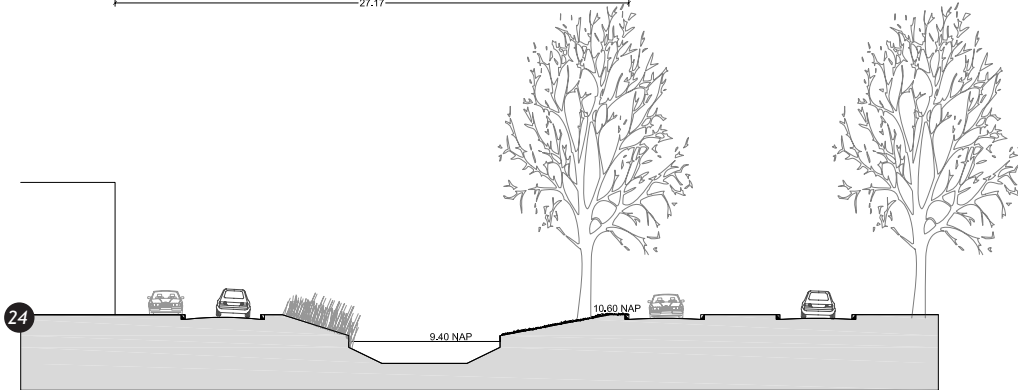
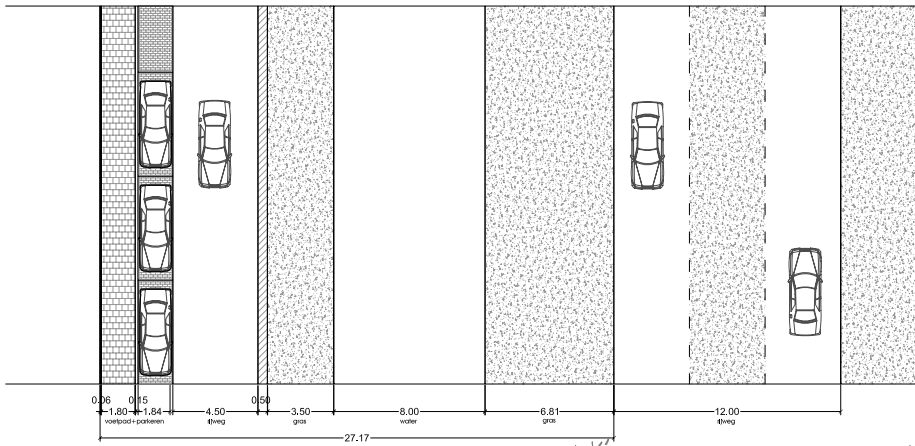
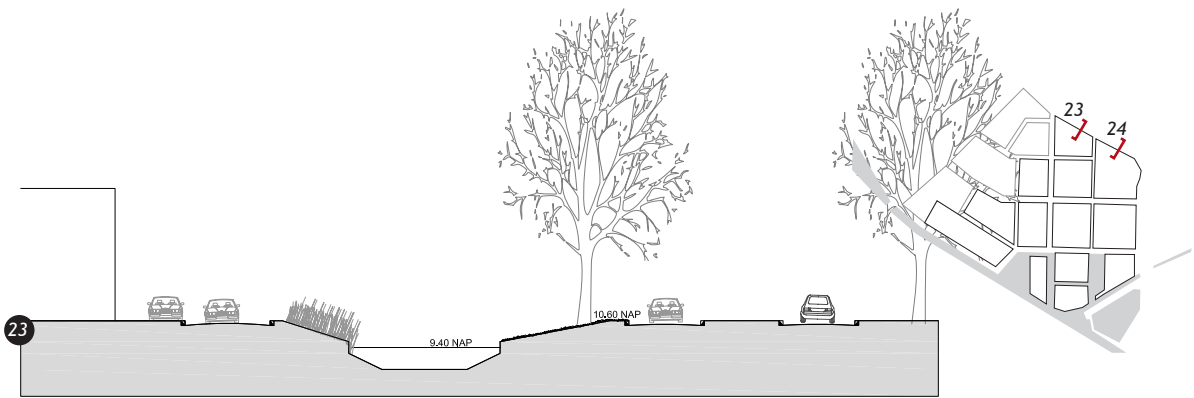


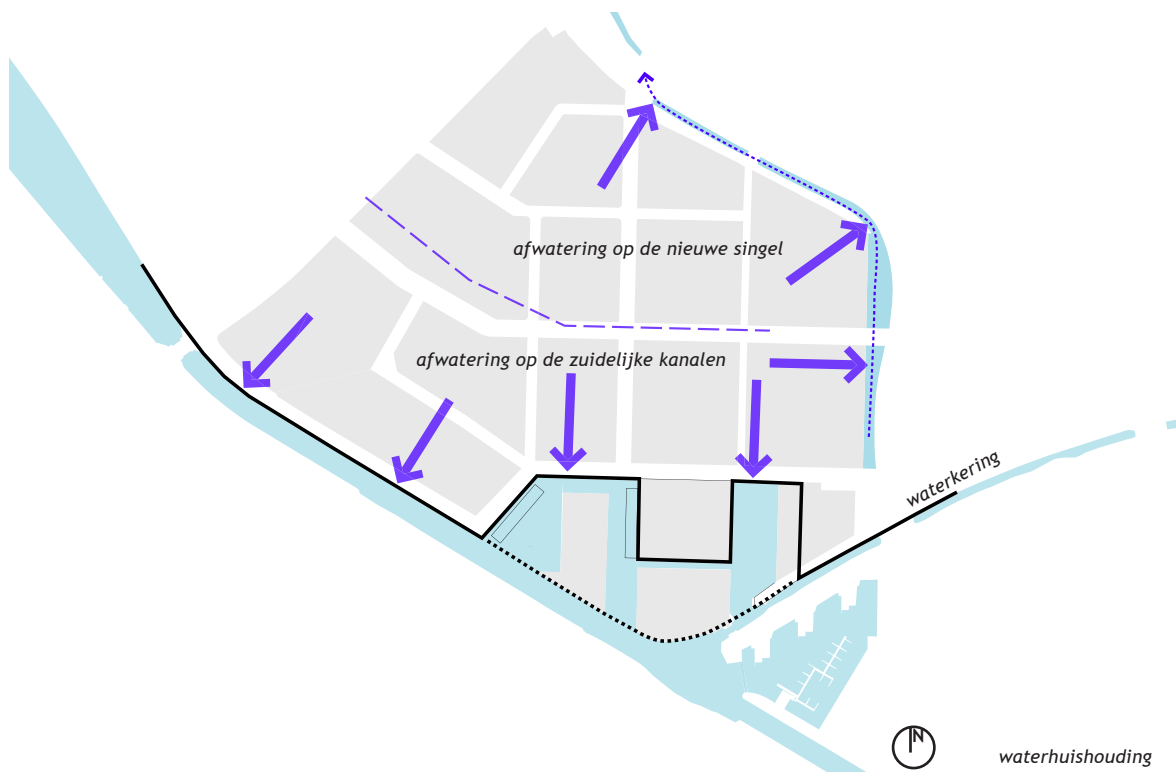






maquettebeeld vanuit het noorden





WATERHUISHOUDING

Het zuidelijke deel van Indië Almelo wordt begrensd door de kanalen Almelo-Haandrik en het kanaal Almelo-Nordhorn. De oevers hebben een waterkerende functie die behouden moet blijven bij eventuele aanpassingen. Het maaiveld van het plangebied loopt af van zuid naar noord. Het zuidelijke deel van het gebied zal in de toekomst naar het kanaal afwateren. Het noordelijke deel zal vanwege de helling van het gebied afwateren richting het noorden.

Bij de uitwerking van Indië Almelo is het voorkomen van wateroverlast en verdroging in het gebied en in de omgeving een belangrijk aandachtspunt. Daarvoor is o.a. samengewerkt met het waterschap. Het waterschap stelt als vereiste dat er voldoende berging gerealiseerd wordt om een regenbui van 20 mm in 75 minuten binnen het gebied te kunnen verwerken. Het vasthouden van het regenwater binnen In-dië Almelo en zichtbare waterafvoer dragen bij aan een aantrekkelijke stedelijke leefomgeving en de bewustwording van het watersysteem in het gebied.

Binnen het werkgebied De Velden wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd. De verharde en soms vervuilde oppervlakken in het werkgebied mogen niet afvoeren naar een ondergrondse infiltratie. Het hemelwater wordt via het regenwaterstelsel afgevoerd naar het bestaande rioolstelsel in de Vissedijk. Als het hemelwater niet meer kan worden afgevoerd naar de bestaande riolering, dan stort het over naar een nieuwe watergang langs de toekomstige Burgemeester Schneiderssingel. Deze watergang voorziet in de benodigde berging voor De Velden. Het relatief laaggelegen pand Expovorm blijft gehandhaafd. Door de lage ligging van dit pand en zijn omgeving is er geen alternatief voor de huidige hemelwaterafvoer mogelijk en wordt zodoende afgevoerd naar het bestaand gemengde rioleringsstelsel in de Kolthofsingel.

In de woongebieden worden een vuilwater rioolstelsel en een infiltratietransport riool (IT-riool) aangelegd. Het hemelwater, afstromend van (bijna) schoon oppervlak zoals daken en de rustige woonstraten, loopt via molgoten naar het IT-riool. Het IT-riool infiltreert het water in de bodem of voert het bij zwaardere buien ook af naar oppervlaktewater. Het noordelijke deel voert af naar de nieuwe watergang langs de toekomstige Burgemeester Schneiderssingel. In deze watergang is ruimte gereserveerd voor de benodigde berging en wordt ook voorzien in de berging van regenwater afkomstig van de Burgemeester Schneiderssingel. Het zuidelijke deel van de woongebieden watert af op het nieuwe stedelijke water dat aansluit op de twee kanalen. Voor deze gebieden hoeft geen extra waterberging aangelegd te worden.

De hemelwaterafvoer zal afhankelijk van het woningtype zoveel mogelijk oppervlakkig en zichtbaar afstromen naar de kolken van het IT-riool. De hemelwaterafvoer van de achterkant van woningen is daarbij een aandachtspunt.



KUNST IN DE OPENBARE RUIMTE

De textielindustrie is bepalend geweest voor de groei en vorming van Twente. Deze industrie trekt zich terug. Om het verleden van de regio voor de toekomstige generaties zichtbaar te houden kan er informatieve en educatieve kunst in de openbare ruimte worden toegepast. Een voorbeeld hiervan is in het Hop, Zaandam te vinden. Plaquettes geven een beschrijving van de geschiedenis van de plek en het verloop van het transformatieproces (emotie). Het is ook denkbaar om bestratingmateriaal of meubilair te voorzien van verwijzingen naar het industrieel verleden. Thema's die aangehaald kunnen worden zijn: werknemers, ondernemers, gebouwtypen, machines, producten, klanten en bijzondere gebeurtenissen.

Een meer directe verwijzing naar het verleden is het hergebruik van (delen van) fabrieksgebouwen of machines. In het waardestellend onderzoek zijn omschrijvingen gedaan van potentieel te behouden gebouwen.

Naast een verwijzing naar het verleden zorgt kunst in de openbare ruimte voor maatschappelijke interactie. Binnen het nieuwe binnenstadgebied wordt een serie pleintjes en plekken voorgesteld. Deze plekkjes worden ieder uniek vormgegeven en zullen zo een bijzonder adres voor de omwonenden vormen. In het werkgebied Kolthofzone worden de eerste twee plekken vormgegeven. Deze plekken kunnen een bijzondere rol vervullen in het samenbrengen van buurtbewoners en werknemers van de omliggende bedrijven. Om de maatschappelijke interactie te bevorderen moet de ruimte aantrekkelijk en veilig worden ingericht. De materialisering van de plekken kan hierbij een rol spelen.



referentiebeeld Gronou

referentiebeeld Gronou

bestaand gedenkteken





PRACHTIG WATERBASSINS

Eigenlijk was de eerste de beste bijeenkomst van de Denktank Indiëterrein ook de meest opmerkelijke. Gert Urhahn presenteerde zijn ideeën en kwam naar mijn smaak met een meesterlijke ingreep. De haakse bocht bij de driesprong Haven Noordzijde/Sluiskade Noordzijde, haalde hij er met een pennenstreek uit. In Urhahn's visie wordt de Haven Noordzijde een rechte weg en de 'punt' die vrijvalt, een prachtig waterplein.

Ik weet niet hoe het de anderen verging, maar persoonlijk had ik er onmiddellijk beeld bij. Ik zag de ruimte, de nieuwe wand van huizen en appartementen en alle activiteiten die er mogelijk kunnen zijn - en die we later met z'n allen ook de revue lieten passeren. Ik hoop die ideeën van Urhahn heel snel werkelijkheid te zien worden.

Hanny ter Doest, journaliste Twentse Courant/Tubantia

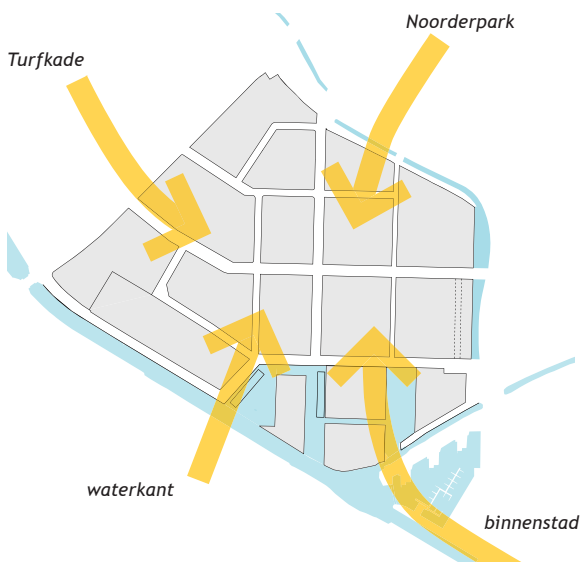


Gert Urhahn vertelt tijdens eerste DenkTank bijeenkomst

UITGEEFBAAR GEBIED

SFEERGEBIEDEN EN PROGRAMMA

Het plangebied is groot en kenmerkt zich voor de ontwikkeling tot stedelijk gebied al door een aantal bijzonderheden. Alle randen hebben een verschillende karakteristiek; een grens aan het Overijssels kanaal, kanaal Almelo-Nordhorn, aan de binnenstadsring Kolthofsingel, aan de Vissendijk die de grens met een groen buitengebied vormt, aan het Rosarium en aan de nieuwe jachthaven. In het gebied zijn enkele bijzondere elementen aanwezig zoals grootse boomgroepen, bijzondere gebouwen en bestratingmaterialen. Al deze bijzonderheden vormen een aanleiding voor een specifiek karakter binnen het plangebied Indië.



RUIMTELIJKE OMSCHRIJVING

De overheersende bouwhoogte is 10 meter (twee bouwlagen met een kap). Over het plangebied zijn enkele middelhoge woongebouwen verspreid. Dit kunnen volumineuze grondgebonden complexen zijn of compacte, ranke appartementengebouwen. Ze hebben een oriëntatie functie. Ze zorgen op blokniveau voor afwisseling en spannende overgangen tussen hoog en laag zoals je dat vaker in de binnenstad of direct hieromheen tegenkomt. De lange lijnen van de openbare ruimte binden de diverse programma's en gebouwtypologieën met elkaar. Ter bevordering van de ruimtelijke samenhang binnen de diversiteit wordt langs een aantal lijnen of ten minste een significant deel van de lijn een haag als scheiding tussen het openbaar en uitgeefbaar gebied opgenomen.

Langs de randen van het gebied, op de overgang richting het profiel van de toekomstige Burgemeester Schneiderssingel, worden in noordelijke richting voorkanten van overwegend vrij liggende woningen op de singel gericht. Voor de woningen ligt een eenrichting ontsluitingweg aan een talud. De oostelijke rand aan de singel wordt harder begrensd. Hier staan de nieuwe woningen met hun zijgevel aan het water. Net boven het water is voor het uiteindelijke ontwerp de mogelijkheid een verblijfsplek van de woningen vorm te geven.

Rond het nieuwe waterplein zijn waterwoningen, waterfrontwoningen en enkele appartementcomplexen geconcentreerd. Er worden meerdere nieuwe waterbekkens voorgesteld. Ieder bekken heeft een eigen karakter en wordt gekenmerkt door een eigen dynamiek. Van west naar oost neemt de dynamiek rond en op het water toe. De bebouwingsmassa sluit aan bij de maat, schaal en dynamiek rond de diverse bekkens. Zo ook de openbare ruimte. Naast een openbare boulevard zijn er rond het westelijke bekkens geen extra openbare plekken. Het oostelijk bekken heeft langs alle zijden openbare plekken. De

westzijde is deel van een doorgaande route richting het stadscentrum en daarmee zeer dynamisch. De oostzijde kijkt hierop uit en is bereikbaar via een wandelbrug of de alternatieve route via de Sluiskade Noordzijde.

Met het doorontwikkelen van de blokken worden een aantal pleintjes en plekken vrijgehouden. Deze bieden primair de mogelijkheid om spel- en ontmoetingspunten vorm te geven. De mogelijkheid om elkaar op een ongedwongen manier te kunnen ontmoeten bevordert de sociale cohesie in de buurt. Een pleintje of een plek draagt tevens bij aan de lokale identiteit. Door iedere plek een eigen karakter mee te geven (groen, baksteen, spel, etc.) ontstaat de mogelijkheid zich te oriënteren en zich aan te spiegelen.

referentieuitwerking omgeving waterplein



EXPRESSIE

In de nieuwbouw zal qua vorm en materialisering een verwijzing naar de voormalige industriële bebouwing waarneembaar zijn. Tevens vormt de binnenstedelijke ligging een inspiratie voor vormgeving en positionering van gebouwen. De boventoon van de nieuwbouw wordt bepaald door het gebruik van bakstenen (qua maat en textuur goed aansluitend bij stenen van fabrieksgebouwen), beton, staal en glas. De shed-dakstructuur komt in ieder geval terug in een aanzienlijk deel van de nieuwbouw rond de Kalverstraat (velden 8, 10, 11 en 12)

Indië is geen buitenwijk waar de woningen hoofdzakelijk in 'nette' straatjes staan. In Indië is diversiteit en verrassing te vinden.

Om de samenhang op cruciale punten in het plan te waarborgen worden hagen op de grens tussen het openbaar en uitgeefbaar gebied opgenomen. Deze hagen worden tijdens de ontwikkeling geplaatst en daarna beheerd door de nieuwe bewoners.





1, 2, 3, 4. DE VELDEN



Werkgebied langs de Kolthofsingel, 1e fase

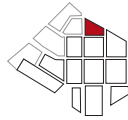
De vier blokken aan de Kolthofsingel zijn reeds in ontwikkeling. Voor dit gebied is eind 2008 een apart document opgesteld, het Stedenbouwkundig Plan De Velden. Samen met de andere deelgebieden in Almelo moet dit gebied, dat vooral op werken gericht is, een eenheid vormen. Een korte samenvatting van de beoogde sfeer:

1. Ruimte voor kantoren, zorgfuncties en horeca. Ruimtelijk kenmerkend zijn de grote bestaande bomen in de achtertuin. Zo ontstaat er voor de bedrijven een formele voorkant aan de straat en een groene parkachtige achterkant. Deze plek is de achtertuin van de bedrijven én de voortuin van toekomstige bewoners. Het vormt daarmee een schakelpunt tussen wonen en werken.
2. Ruimtelijk wordt dit blok gedomineerd door de bestaande opslag- en productiehal. Om aansluiting tussen wonen en werken te bevorderen wordt deze schaal zo veel mogelijk gebroken door kleinere bebouwing en bomen om het pand te groeperen.
3. In deze zone worden zowel kantoren als midden- en kleinbedrijf ontwikkeld. Het kavel op de noordpunt ligt zeer strategisch.
4. Dit blok vormt een expliciete overgang tussen wonen en werken middels enkele woonwerkkavels. In het centrum van het blok worden enkele grote bomen gehandhaafd. Deze vormen een bijzonder decor en herkenningspunt voor de ontwikkelingen in deze hoek van Indië.



5. RUIM WONEN IN HET GROEN

aan de rand van de stad -
aan de rand van het park



algemene karakteristiek

- × Grondgebonden wonen + werkkavels
- × Tuinen
- × Minimale openbare ruimte in het blok
- × Parkeren op eigen terrein

programma

- blokmaat: 6.573 m²
- 100% uitgeefbaar gebied
- een mix tussen enkele rijtjes, geschakelde en enkele vrijstaande woningen.
- enkele woonwerk-kavels aan de zijde van De Velden. Hier wordt een geleidelijke overgang tussen wonen en werken vormgegeven.

ruimtelijk

- zo veel mogelijk kavelentrees aan omliggende straten.
- losse verkaveling langs Burgemeester Schneiders-singel om zo vanuit de singel het gebied (en de tuinen) in te kunnen kijken
- veel ruimte voor tuinen en hiermee het groene karakter van het Noorderpark als een groene waas Indië in trekken
- lage dichtheid door relatief grote kavels
- parkeren volledig op eigen kavel, bezoekers in de omringende straten

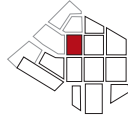
expressie

- individuele vrijheid
- individuele expressie van woningen
- minimaal 80 % woningen met kap



6. VILLA'S ONDER DE OUDE EIKEN

vrije kavels achter hagen
en tussen grote bestaande bomen



algemene karakteristiek

- × Grote grondgebonden woningen (> 600m³)
- × Individueel opdrachtgeverschap
- × Grote tuinen
- × Bestaande bomen in tuinen
- × Geen openbare ruimte in het blok
- × Parkeren op eigen terrein



programma

- Blokmaat en uitgeefbaar gebied: 8.037 m²
- Wonen, twee-onder-een-kap mogelijk
- optioneel werken aan huis

ruimtelijk

- blok volledig verkaveld/uitgeefbaar
- veel ruimte voor tuinen
- bebouwing vrij op het kavel te situeren
- waardevolle vitale bomen moeten worden opgenomen in het bouwplan
- voor een binnenstadlocatie, een lage dichtheid
- kavelontsluiting vanuit omliggende straten
- voortuinen met haag langs omliggende straten
- parkeren volledig op eigen kavel, ook als er wordt gewerkt aan huis
- bezoekersparkeren zo veel mogelijk op eigen terrein. Deels ruimte in noordelijke, oostelijke en zuidelijk ontsluitingsstraat



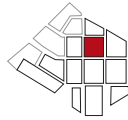
expressie

- grote volwassen bomen en een haag die het hele bouwblok omvat bepalen de eerste indruk
- individuele expressie van woningen, collectieve expressie middels haag
- dakvorm vrij
- alle zijden van blok zijn voorkant



7. BOOGHAL MET VOORZIENINGEN

appartementen en buurtvoorzieningen
met veel baksteen



algemene karakteristiek

- × grondgebonden woningen, appartementen en wonen-werken in oud fabriekscomplex
- × Hergebruik hallen voor o.a.(maatschappelijk) programma
- × Parkeren appartementen en grondgebonden woningen hoofdzakelijk op eigen terrein
- × Parkeren voor voorzieningen in straten

programma

- blokmaat: 10.605 m² - uitgeefbaar gebied ca. 8.700 m²
- optioneel woonwerkcombinatie in deel van fabriekshal met schelpdakconstructie
- (buurt)voorzieningen in oude brandweertal (nader te definiëren) + clustering nutsvoorzieningen
- mogelijke horeca met terras
- Bijzondere openbare ruimte met kunst en bijzondere objecten

ruimtelijk

- compact, stenig met tuinen
- voortuinen langs noordelijke straat en verlengde Kalverstraat
- diverse kavelmaten
- grondgebonden + (twee) hergebruikte hallen + een stevig solitair gebouw als accent op noordwestelijk hoekpunt
- kavelontsluiting hoofdzakelijk via omringende wegen (niet via Kalverstraat)

expressie

- specifieke sfeer door hergebruik gebouwen
- sfeer extra aan te zetten door hergebruik oud bestratingmateriaal
- naar zuidzijde collectieve, stenige expressie middels oude fabrieksgebouwen, naar noordzijde divers.
- Platte of zadeldaken, geen ronde of schepdaken



8. WONEN EN WERKEN AAN DE RAND VAN STADSPARK



overgang van stedelijk naar landelijk met harde en zachte oever

algemene karakteristiek

- × Divers grondgebonden + appartementengebouw
- × Tuinen
- × Toegangstraatjes en wandelpaadjes
- × Plek aan de singel
- × Parkeren deels op pleintjes, deels op kavel

programma

- blokmaat: 13.575 m² - uitgeefbaar gebied ca. 10.000 m²
- Grondgebonden woningen met twee accentcomplexen
- Grote variatie in verhouding rijtjes, geschakelde en vrij liggende woningen
- Mogelijkheden voor werken aan huis

ruimtelijk

- losse verkaveling langs Burg. Schneiderssingel om zo vanuit de singel het gebied in te kunnen kijken
- noord: voortuinen en zachte oever, oost: rechte kade
- grote variatie aan kavelmaten
- verlengde Kalverstraat begrensd door harde gevellijn
- diversiteit aan gebouwtypes
- een appartementengebouw als markering oostelijke gebiedsentry, een fors gebouw in noordwesthoek om daarmee de diversiteit binnen plangebied aan de buitenwereld te tonen

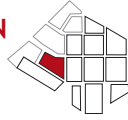
expressie

- alle randen van het blok hebben een andere verschijningsvorm
- noord - groen, oost - kade, west - gevels in rooi-lijn, zuid - rooi-lijn met voortuin
- zadeldaken langs Burgemeester Schneiderssingel
- individualiteit afleesbaar
- kavels Kalverstraat en kadezijde in samenhang ontworpen



9. COMPACT WONEN IN HET GROEN

diversiteit grondgebonden woontypen



algemene karakteristiek

- × Grondgebonden wonen + appartementgebouw
- × Tuinen
- × Toegangstraatjes en wandelpaadjes
- × Merendeel parkeren op eigen terrein, deels op pleintjes

programma

- blokmaat: 11.315 m² - uitgeefbaar gebied ca. 9.500 m²
- hoofdzakelijk geschakelde en vrij staande woningen en een appartementcomplex in zuid-oosthoek (uitzicht op waterbekkens)

ruimtelijk

- Aan alle blokzijden directe kavelontsluiting
- hoofdzakelijk parkeren op eigen terrein. Bezoekers in omliggende straten. Indien een rijtje, dan kleine parkeerkoer binnen in blok
- langs noordelijke wijkontsluitingsweg een formele voorkant met voortuin, haag en rooilijn
- idem langs westelijke ontsluitingsweg richting buurtplantsoen

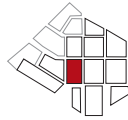
expressie

- veel ruimte voor individuele en bijzondere vormgeving
- dakvorm langs noordelijke wijkontsluitingsweg zowel plat als zadeldak met nok evenwijdig met straat
- voor overig deel dakvorm vrij
- compact maar groen



10. DIVERS, COMPACT EN WATERFRONT

grote diversiteit nieuwbouwtypologie
in stedelijke setting



algemene karakteristiek

- × Grondgebonden wonen + appartementgebouw
- × Stevige wand richting waterbekkens
- × Doorgaande straatjes
- × Bijzondere plek
- × Parkeren hoofdzakelijk op kavel, deels op pleintjes

programma

- blokmaat: 9.818 m² - uitgeefbaar ca. 8.500 m²
- grondgebonden wonen + accent in noordwesthoek langs lange oost-westlijn door Indië
- parkeren hoofdzakelijk op eigen kavel en deels in kleine koffer binnen in blok, bezoekersparkeren in omliggende straten

ruimtelijk

- aan zuidzijde een stevige wand als afbakening van waterbekken (gemiddeld 3 bouwlagen)
- woningen staan hier direct tegen elkaar
- overige zijden hebben voortuin met haag. Aan de noordzijde is een rooilijn gedefinieerd die samengang langs de lange oost-weststraat organiseert
- kavels aan de randen van het blok worden direct vanuit de aangrenzende straat ontsloten

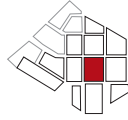
expressie

- veel ruimte voor individuele en bijzondere vormgeving
- bebouwing aan waterzijde voornamelijk plat dak
- dakvorm langs noordelijke wijkontsluitingsweg zowel plat als zadeldak met nok naar straat
- voor overig deel dakvorm vrij
- compact maar groen
- bebouwing aan waterzijde staat direct aan de straat
- in bebouwing aan waterzijde zijn individuele woningen afleesbaar (verticale belijning of individuele kavels)



11. NIEUW STADSBLOK

grote diversiteit nieuwbouwtypologie
in stedelijke setting



algemene karakteristiek

- × Grondgebonden wonen + appartementgebouw + ateliers aan Kalverstraat
- × Toegangstraatjes en wandelpaadjes
- × Bijzondere plek
- × Parkeren deels op pleintjes, deels op kavel

programma

- blokmaat: 12.967 m² - uitgeefbaar ca. 10.000 m²
- grondgebonden wonen + appartementen in zuid-westhoek als accent en afbakening van waterbekken
- bebouwing langs Kalverstraat biedt mogelijkheden voor werken aan huis of ateliers
- parkeren hoofdzakelijk op eigen kavel en deels in kleine koffer binnen in blok, bezoekersparkeren in omliggende straten en in koffers

ruimtelijk

- aan zuidzijde een stevige wand als afbakening van waterbekken (3 bouwlagen + appartementengebouw)
- westzijde en deel noordzijde hebben voortuin met haag. Aan de noordzijde is een rooilijn gedefinieerd die samenhang langs de lange oost-weststraat organiseert
- het deel aan de noordelijke weg dat grenst aan de Kalverstraat heeft een harde rooilijn langs de straat
- de oude fabriekswand (al dan niet gereconstrueerd) aan de Kalverstraat wordt scheiding tussen de openbare ruimte en nieuwe woningen of tuinen (tuinmuur)
- kavels aan de randen van het blok worden direct vanuit de aangrenzende straat ontsloten, ook aan de Kalverstraat.
- parkeerontsluiting kan deels via het interieur van het blok plaatsvinden (geen auto's over de Kalverstraat)



expressie

- veel ruimte voor individuele en vormgeving
- dakvorm vrij, maar als er zadeldaken komen, dan refereert de nokrichting aan de sheddakstructuur
- de oude fabrieksmuur (al dan niet gereconstrueerd) wordt dominant onderdeel van de nieuwe bebouwing aan deze zijde van het blok. In de muur worden gaten gezaagd voor entrees, ramen en doorkijkjes naar tuinen
- in bebouwing aan waterzijde zijn individuele woningen afleesbaar (verticale belijning of individuele kavels)

12. SHED-STAD

wonen, werken en recreëren in een decor van
shed-constructies



algemene karakteristiek

- × Compact grondgebonden wonen + appartementgebouwen + ateliers
- × Tuinen + plantenbakken + waterterras
- × Toegangstraatjes en wandelpaadjes
- × Bijzondere plek met ruimte voor kunst en/of sport
- × Parkeren deels op pleintjes, deels op kavel

programma

- blokmaat: 14.478 m² - uitgeefbaar ca. 10.000 m²
- diversiteit aan grondgebonden wonen + twee a drie appartementgebouwen
- bebouwing langs Kalverstraat biedt mogelijkheden voor werken aan huis of ateliers
- parkeren waar mogelijk op eigen kavel en deels in kleine koffer binnen in blok, bezoekersparkeren in omliggende straten en in koffers

ruimtelijk

- Contouren van oud fabriekspand vormen de rooilijn voor de randen van het stedelijk blok
- Alle randen zijn relatief dicht en hard
- Rooilijnen zuid, west en noordzijde op blokrand
- Aan oostelijke waterpartij een kade met vrijstaande bebouwing erop
- Appartementen aan waterzijde hebben gebouwde parkeervoorziening
- in noord-zuidrichting moet een doorgaande auto-ontsluiting worden opgenomen

expressie

- Nieuwbouw binnen contouren van fabrieksgebouw
- De gevel langs Kalverstraat wordt geïntegreerd in nieuwbouw
- De kapstructuur refereert aan sheddaken
- In bebouwing aan waterzijde zijn individuele woningen afleesbaar (verticale belijning of individuele kavels)



13. AAN HET KANAAL

herenhuizen aan het water
en rijtjes aan de noordzijde



algemene karakteristiek

- × Herenhuizen aan de waterkant + rijtjes aan de noordzijde
- × Tuinen en dakterrassen
- × Beperkte openbare ruimte
- × Parkeren in de straat, op eigen terrein en in hof

programma

- blokmaat: 6.650 m² - uitgeefbaar ca. 4.200 m²
- grondgebonden wonen
- parkeren waar mogelijk op eigen kavel en deels in kleine koffer binnen in blok, bezoekersparkeren in omliggende straten

ruimtelijk

- randen langs het water zijn stevig en continue (drie bouwlagen), noordrand is meer divers van opzet
- straat langs noordzijde heeft asymmetrisch profiel

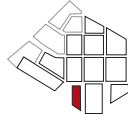
expressie

- in bebouwing aan waterzijde zijn individuele woningen afleesbaar (verticale belijning of individuele kavels)
- bebouwing langs waterkant heeft overwegend plat dak, overige bebouwing vrije kapvorm



14A. NAUTISCH KWARTIER

waterwonen



algemene karakteristiek

- × Waterwonen (op of aan)
- × boulevard
- × Minimale openbare ruimte
- × Parkeren op kavel(drive-in / float-in) + koffer

programma

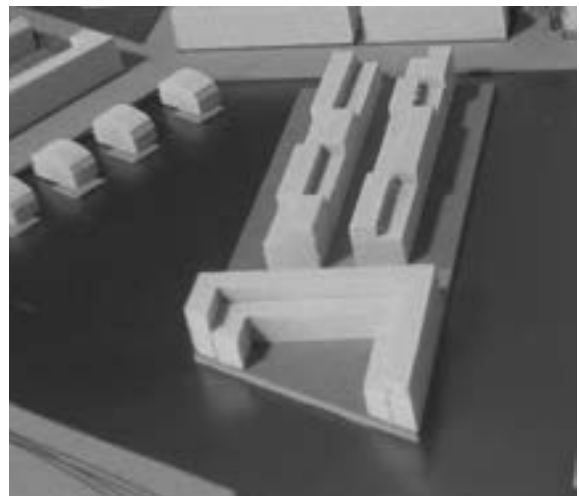
- blokmaat eilandje: 5.000 m² - uitgeefbaar gebied nader te bepalen + ruimte voor drijvende woningen
- drijvende woningen of wonen direct aan de waterkant
- Mogelijkheden voor aanleggen bootje/sloep

ruimtelijk

- samenhangende openbare ruimtestructuur
- Drijvende woningen + landtong met vlonderwoningen + compact wooneiland
- Alle woningen hebben een plek aan het water

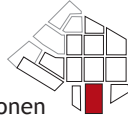
expressie

- Compact en redelijk geïsoleerd van de rest
- Platte daken



14B. DE WATERFABRIEK CRAZY TOWER

stedelijk, hergebruik, voorzieningen en wonen



algemene karakteristiek

- × Appartementen + cultureel programma
- × Balkons
- × Kades
- × Gebouwd parkeren + straat

programma

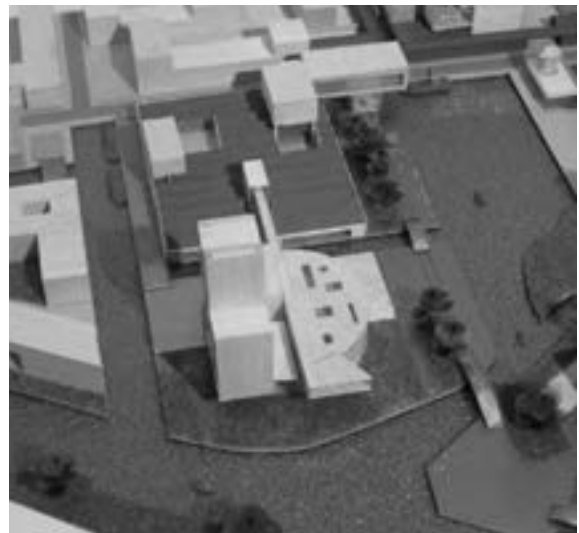
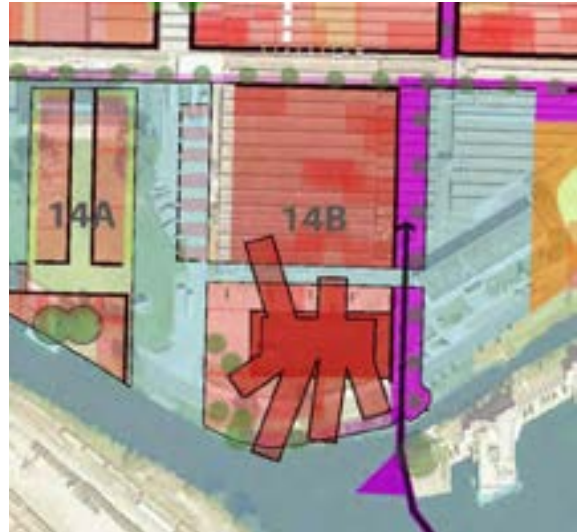
- blokmaat: ca. 14.00 m2 - uitteefbaar gebied nader te bepalen
- Stedelijk programma (in de plinten) rond het waterplein (winkels, voorzieningen, cultuur, horeca)
- Voornamelijk wonen in appartementen + water-wonen aan westzijde
- Bijzonder programma op de 'kop' aan het kanaal (in de zichtlijn van de route langs het kanaal)
- Hergebruik fabriekspand; commerciële voorzieningen, onderwijs, cultuur, etc.

ruimtelijk

- samenhangende openbare ruimtestructuur
- Compacte bebouwing die waterbekkens afbakenen
- Westzijde sluit aan op maat en schaal van water-wonen
- Bestaande shedhal wordt uitgebouwd met nieuwe elementen
- Parkeren geïntegreerd in nieuwbouw, mogelijk deels in shedhal

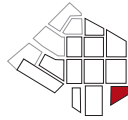
expressie

- Oriëntatie op het oostelijke waterplein
- Hoogbouwaccent op kop aan kanaal als blikvanger vanuit centrum
- Combinatie van oud en nieuw
- 'harde' openbare ruimte (stedelijk, industrieel, nautisch)
- Hoog ambitieniveau, duurzame inrichting



14C. WATERPLEIN

stedelijk, openbaar, ruimtelijk,
publiek programma



algemene karakteristiek

- × Wonen + cultuur + horeca
- × Terras
- × Sporttuin + strand
- × Gebouwd parkeren + straat

programma

- blokmaat: ca. 5.300 m² - uitgeefbaar gebied nader te bepalen
- Monument met een nieuwe bestemming
- Bijzonder wonen aan oostrand (stedelijk met groen en strand in de achtertuin)
- Horeca-paviljoen in het water
- Drijvend programma (horeca, waterfietsverhuur, roeibootverhuur, afmeerplekken, etc)

ruimtelijk

- samenhangende openbare ruimtestructuur
- Veel ruimte voor openbaar/publieksprogramma
- Wonen is relatief ondergeschikt en exclusief

expressie

- Oriëntatie op het waterplein
- Gepaste inpassing van watertoren
- Hoog ambitieniveau, duurzame inrichting





ONTWIKKELEN EN BEHEREN

Met het opstellen van een ontwikkelplan wordt de ontwikkeling van een aantrekkelijk stuk binnenstad gegarandeerd. Tijdens en na de ontwikkeling moet het ook een leefbaar gebied blijven. Beheer is daarmee een belangrijk aspect van het ontwikkelplan.

FLEXIBEL

De definiëring van het ruimtelijk raamwerk maakt de ontwikkelingsmogelijkheden divers. Er kan stap voor stap worden besloten welk blok eerst en volgend zal worden ontwikkeld. De basis voor een primair wegensysteem ligt er al. Van hieruit kan worden doorontwikkeld in iedere gewenste richting. Ook het moment om de vernieuwing van de straten aan te gaan staat vrij. Het ontwikkelprincipe is hiermee bijzonder flexibel en biedt vele mogelijkheden voor de diverse partijen om haar beslismomenten te bepalen en aan te passen. De kracht van de locatie is de aanwezigheid van gebouwen, bomen, groen en bedrijvigheid. Tijdens de stapsgewijze ontwikkeling vormt dit een karaktervolle ambiance die de nieuwe bewoners een geborgen gevoel meegeeft.

TOETSING EN SUPERVSIE

Parallel met het ontwikkelplan wordt een ontwikkeltraject vastgelegd. Het Ontwikkelplan werkt inspirerend en kadervormend voor private en publieke partijen. Naast het Ontwikkelplan wordt een beeldkwaliteitplan opgemaakt en vastgesteld. Dit wordt het toetsingskader voor de welstand. Binnen de gebiedsontwikkeling van Indië is het ontwerp en realisatie van de Crazy Tower en omgeving als bijzonder aandachtsgebied aangewezen. Hier wordt middels een supervisieteam nadrukkelijk de ambitie geformuleerd en de kwaliteitsbewaking geborgd.

Het supervisieteam bestaat uit drie personen. Een stedenbouwkundige van de gemeente, de externe stedenbouwkundige en auteur van het Ontwikkelplan en een gemandateerd lid van de welstandcommissie vormen het team. Met een intensieve beoordeling van de plannen van de Crazy Tower en haar directe omgeving kan een gang naar de welstand voor deze locatie worden vermeden.

Ter Steege Vastgoed zorgt als opdrachtgever richting de uitwerkende architecten en eventueel andere partijen voor een eigen kwaliteitsborginglijn. De externe stedenbouwkundige informeert de partijen bij aanvang van de ontwerpwerkzaamheden en stemt de diverse gebiedsuitwerkingen op elkaar af.







COLOFON INDIË

Ter Steege Vastgoed Rijssen

Herman Zwiers
Erwin Tijhof
Joke ten Hove

Urhahn Urban Design

John Breen
Gert Urhahn
Northon Flores Troche
met medewerking van Robert ten Elsen, Takeshi
Mukai, Josje Marie Vrolijk, Elena Biasin, Mimza Wever

Witteveen + Bos

Arjan Bossenbroek
Niels Monster
Marc Vermeer

Van Riezen en Partners

Serge van Donkelaar
Mark van Otterloo

Projectgroep Inië

Ter Steege Vastgoed Rijssen: opdrachtgever
Gemeente Almelo: projectleiding Michiel ten Dam,
stadsbeheer, groen, stedenbouw, planologie, verkeer,
onderwijs, milieu, economie
Urhahn Urban Design: stedenbouw en strategie
Van Riezen en Partners: planologie
Witteveen+Bos: civiele techniek

DenkTank Indië

De heer P.G. Alferink	impresario Pieter G. Alferink Artists Management bv, Amsterdam
De heer mr. E. ten Cate	directeur effectenbank Ten Cate & Cie NV, Amsterdam
Mevrouw H. ter Doest	journalist De Twentsche Courant / Tubantia
De heer mr. dr. G.J. Hospers	docent Universiteit Twente, faculteit Bedrijf, Bestuur en Technologie
De heer D.J. de Jong	rector openbare scholengemeenschap Erasmus, Almelo
De heer B.A.F. Keizer	voorzitter Industriële Kring Twente
De heer E.J. Krouwel	voorzitter Monumentencommissie Hengelo, raadslid Gemeente Dinkelland
De heer A.G. van Leersum	voormalig voorzitter Kamer van Koophandel Twente-Salland
Mevrouw A. van der Lof	Raad van Toezicht Woningstichting Beter Wonen, Bestuurslid Landschapsbeheer Overijssel
Mevrouw M. Mertens	eigenaar Melita Mertens Consultancy en Management Almelo
Mevrouw drs. C. Reinders	directeur Apeldoorns Museum, Raad van Bestuur Cultuur Onder Dak Apeldoorn
De heer ir. P. Timmerman	docent Universiteit Twente, faculteit Gedragswetenschappen
De heer Gert Urhahn	directeur stedenbouwkundige Urhahn Urban Design, Amsterdam
De heer John Breen	stedenbouwkundige Urhahn Urban Design, Amsterdam
De heer Bert Hallink	directeur Ter Steege Holding

