

inbo

Verdiepingsslag wonen

Prioritering woningbouwlocaties Almelo





Datum 14 maart 2011
Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingsslag Wonen
Status definitief

Verdiepingsslag wonen
Prioritering woningbouwlocaties Almelo

inbo

Geeresteinselaan 57
Postbus 57
3930 EB Woudenberg

T +31 (0)33 286 81 50

info@inbo.com
www.inbo.com

inbo b.v.
Woudenberg
Handelsregister Amersfoort
31026236

Opdrachtgever Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

Inhoudsopgave

1	Samenvatting en conclusies	5
1.1	Prioritering.....	5
1.2	Discrepantie planaanbod en vraag	6
2	Inleiding.....	9
2.1	Achtergrond	9
2.2	Opbouw rapport	9
3	Wonen in Almelo.....	11
4	Centrum	15
4.1	Algemene indruk en kansen woningbouw stadsdeel Centrum	15
4.2	Geplande woningbouwprojecten in stadsdeel Centrum	16
4.2.1	Binnenstadsplan (#30) en overige binnenstad (Schokland, Grotestraat30, 77 woningen uit Fortezza-locatie)	17
4.2.2	Grotestraat Zuid e.o, 1 ^e en 2 ^e fase Bavinkstraat (#51 en #245).....	18
4.2.3	Grotestraat Zuid e.o. Bartelshoek, oude Veemarktlocatie (#246)	19
4.2.4	Oosteres-Noord (#31)	20
4.2.5	Sluiskade Zuidzijde	21
4.2.6	Hagengracht 13-15 (#203).....	22
4.2.7	Hagenpark (#204)	23
4.2.8	Hofkamp, Hofstraat/VR Limpurgsingel (#201).....	24
4.2.9	De Riet/Nieuwland, Rietmavo (#217).....	25
4.2.10	Herstructureringsproject Westeres (#306)	26
5	Zuidoost.....	27
5.1	Algemene indruk en kansen woningbouw stadsdeel Zuidoost.....	27
5.2	Woningbouwlocaties in stadsdeel Zuidoost	28
5.2.1	De Riet/Nieuwland Het Weggeler (#89)	29
5.2.2	Nijrees-Noord (#23)	30
5.2.3	De Riet/Nieuwland, Christoffellocatie (#207).....	31
5.2.4	Bornerbroeksestraat, Carré (#205)	32
5.2.5	Ossenkoppelerbroek, Rhijnbeek (#18).....	33
5.2.6	Nijrees-Midden (#17).....	34
5.2.7	Kollenveld, Hoogbouwzone (#11)	35
6	Zuidwest.....	37
6.1	Algemene indruk en kansen woningbouw in stadsdeel Zuidwest	37
6.2	Woningbouwprojecten in stadsdeel Zuidwest	38
6.2.1	Hagedoorn locatie en plusmarkt, knoop Koppel (#74)	39
6.2.2	Herstructureringsproject R. Verhulstlaan (#305).....	40
6.2.3	Herstructureringsproject Jan Steenstraat (#303)	41
6.2.4	Herstructureringsproject J. Vermeerstraat (#304)	42
6.2.5	Ossenkoppelerhoek ca. Rembrandtweide, school en sporthal (#60)	43
6.2.6	Leemslagen (#81)	44
7	Noordwest.....	45
7.1	Algemene indruk en kansen woningbouw stadsdeel Noordwest	45
7.2	Woningbouwprojecten in stadsdeel Noordwest	46
7.2.1	Indiëterrein (#15).....	47
7.2.2	Waterrijk (#19)	48
7.2.3	Klokkenbelt (#208)	49

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag
Wonen

8	Noordoost	51
8.1	Algemene indruk en kansen woningbouw stadsdeel Noordoost	51
8.2	Woningbouwprojecten stadsdeel Noordoost	52
8.2.1	Almelo Noord-Oost (#53)	53
8.2.2	Herstructureringsproject St. Josephbuurt (#301)	54
8.2.3	Herstructureringsproject Rumerslanden (#302)	55
8.2.4	Chiel Dethmerstraat (#32)	56
8.2.5	Ootmarsumsestraat/Kerkhofseweg e.o. (#33)	57

Referentie	410/P07657
Project	P07657 - Almelo, Verdiepingslag Wonen

1 Samenvatting en conclusies

1.1 Prioritering

Marktkansen, imago en concurrentiepositie als basis voor prioritering

Op basis van **marktkansen** zien wij de hierna volgende prioritering in de woningopgave van Almelo voor ons. In hoofdlijnen is de prioritering gericht op het **versterken van de potentie van de binnenstad**, als drager voor het **Almelose imago** in brede zin, aangevuld met enkele **bijzondere woonmilieus** op de betere stadsrandlocaties. Daarnaast vragen wij op buurtniveau aandacht voor enkele projecten vanuit de combinatie van beheeraccenten en een beperkte nieuwbouw.

Top 3 bestaat uit Binnenstadsplan, Indiëterrein en Waterrijk

De top 3 zoals wij die zien bestaat uit het Binnenstadsplan en overige binnenstadsprojecten, het Indiëterrein en Waterrijk. Nu de locatie Fortezza is komen te vervallen als woningbouwlocatie, zijn wij van mening dat de uitvoering van het **Binnenstadsplan** en overige binnenstadsprojecten (Grotestraat30, Schokland en 77 woningen uit het programma van Fortezza die in de binnenstad een plek moeten krijgen) hoge prioriteit heeft als het gaat om het versterken van de potenties van de binnenstad als drager voor het Almelose imago. Wij adviseren om in te zetten op verschillende doelgroepen, zowel jong als oud, gezinnen als kleine huishoudens. Dit betekent ook dat wij in ons adviesprogramma ook een deel eengezinswoningen (30%) hebben opgenomen. Wij denken daarbij aan stedelijke grondgebonden woonvormen, zoals stadswoningen met bijvoorbeeld een dakterras als buitenruimte. Deze woningen kunnen in het middeldure en dure koopsegment worden gerealiseerd.

Het **Indiëterrein** ligt niet ver van de binnenstad en biedt kansen om een diversiteit aan woonmilieus te realiseren, uitgaande van circa 15% in het goedkope segment, 75% in het middeldure segment (kan ook in het lage-middeldure prijssegment zijn) en de rest in het dure segment. Vanwege de ligging van het Indiëterrein zeer dicht bij de binnenstad, zien wij kansen om hier 'aansluiting' bij te zoeken en daarom ook een wat stedelijker karakter neer te zetten (circa 50% gestapelde bouw).

Waterrijk biedt ons inziens eveneens goede kansen om iets nieuws en bijzonders aan de Almelose woningvoorraad toe te voegen. Wij denken daarbij aan woningen in vooral het dure segment (70%). Tevens zien wij mogelijkheden om een deel van de nieuwbouw (45 stuks, 10%) in het topsegment (vanaf € 400.000) te positioneren. De nadruk in Waterrijk moet op grondgebonden woningen liggen (90%). Wij adviseren om in Waterrijk geen sociale woningbouw te realiseren.

De top 3 aan locaties, die in onze optiek ook als zodanig door de gemeente vermarkt zouden moeten worden, worden op de voet gevolgd door Het Weggeler en Noord-Oost. Deze rangorde betekent in onze optiek dat het zwaartepunt in Almelo voor de komende jaren zou moeten komen liggen op de stadsdelen Centrum en Noordwest. Aandacht voor de samenhang en verbindingen tussen de Binnenstad en het Indiëterrein maakt daarmee onderdeel uit van deze focus.

De geprioriteerde nieuwbouwprogrammering heeft een aandeel van circa 15% goedkope woningen. Wij adviseren om dit aan te vullen met 5% investeringen in nieuwbouwequivalenten. Daarbij denken wij aan de verbetering van de sociale positie van mensen in de wijken of investeringen in beheer/management van de openbare ruimte en de bestaande voorraad of het vrijmaken van woningen voor de doorstroming.

Referentie	410/P07657
Project	P07657 - Almelo, Verdiepingslag Wonen

Samenvattend is de prioritering vanuit de stedelijke focus:

1. Binnenstadsplan (#30, Centrum) en overige binnenstad (Grotestraat 30, Schokland en 77 uit Fortezza)
2. Indiëterrein (#19, Noordwest)
3. Waterrijk (#15, Noordwest)
4. De Riet/Nieuwland, Het Weggeler (#89, Zuidoost)
5. Almelo Noord-Oost (#53, Noordoost)
6. Grotestraat Zuid (#51, #245 en #246, Centrum)
7. Nijrees Noord (#23, Zuidoost)

Daarnaast is er in de vervanging uitgebreide aandacht voor betaalbaar en middelduur. De prioritering hierin hebben wij opgenomen in de ondergenoemde opsomming 'impuls voor de buurt'. De St. Josephbuurt hebben wij ook in ons prioriteringslijstje opgenomen omdat de herstructurering hier al op zeer korte termijn begint.

Vanuit de impuls voor de buurt:

1. Hestructureringsproject St. Josephbuurt (#301, Noordoost)
2. Herstructureringsproject R. Verhulstlaan (#301, Zuidwest)
3. Herstructureringsproject Rumerslanden (#302, Noordoost)
4. Hagedoornlocatie (#74, Zuidwest)
5. Klokkenbelt (#208, Noordwest)

1.2 Discrepantie planaanbod en vraag

Belangrijke vraag is hoe de gemeentelijke programmering van bovengenoemde locaties zich verhoudt tot de behoefte aan nieuwbouwwoningen in Almelo en hoe de projecten gefaseerd dienen te worden. De jaarlijkse behoefte van **170 nieuwbouwwoningen in Almelo**¹ voor de periode 2010-2020 (in de huidige tijden van economische crisis) hebben wij in tabel 1.1 afgezet tegen de door ons geprioriteerde projectenlijst van de gemeente Almelo. Op deze wijze wordt de discrepantie per jaar inzichtelijk. In 2010 bestaat er bijvoorbeeld nog ruimte voor circa 140 nieuwbouwwoningen, terwijl er in 2014 en 2015 circa 50 woningen 'te veel' zouden worden gerealiseerd. Over de hele periode 2010-2020 is er nog ruimte voor circa 75 woningen. Wij schatten in dat wanneer de markt aantrekt, de vraag naar nieuwbouwwoningen oploopt tot circa **260** per jaar.

Het is van belang om goed te kijken naar de fasering van projecten en deze eventueel te temporiseren dan wel projecten te versnellen, afhankelijk van de marktomstandigheden. Vooralsnog adviseren wij daarom om het aantal te realiseren woningen in Waterrijk jaarlijks te verlagen van de eerder geprogrammeerde 90 naar 55.

Indien de markt aantrekt, adviseren wij projecten die in onze prioriteringslijst staan genoemd te versnellen, beginnend bij de top 3. Daarna volgen de overige geprioriteerde projecten en eventueel andere projecten die niet in het lijstje voorkomen maar die verderop in dit rapport staan genoemd, beginnend bij de projecten met een middelhoge prioriteit enzovoort.

¹ In 2009 hebben wij de vraag naar nieuwbouwwoningen voor de periode tot 2015 in Almelo op ongeveer 260 per jaar geraamd. Daarbij is geen rekening gehouden met het economisch tij van de afgelopen jaren. Wij schatten in dat door de huidige economische crisis de vraag naar nieuwbouwwoningen circa 40% lager ligt. Voor de periode 2010-2020 gaan wij daarom uit van een jaarlijkse vraag naar nieuwbouwwoningen in Almelo van circa 150-170 (exclusief een vervangingsvraag van circa 90-100 woningen per jaar).

Referentie	410/P07657
Project	P07657 - Almelo, Verdiepingslag Wonen

In tabel 1.2 staat de in onze optiek kansrijke verdeling van de woningbouwprogramma's voor de geprioriteerde locaties naar prijssegment, type woning en eigendomsvorm. Voor een koppeling tussen deze variabelen en de mate waarin deze afwijkt van het geadviseerde programma in 2009 verwijzen wij naar bijlage 2 en bijlage 3.

Tabel 1.1 Advies fasering nieuwbouwprogramma programma impuls voor de buurt 2010-2020

NIEUWBOUW	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	totaal 2010-2020
1. Binnenstadsplan (30, Centrum)	0	0	0	25	25	25	25	25	25	25	175
Overig binnenstad (Grotestraat30, Schokland, 77 uit Fortezza)	0	6	30	0	0	0	0	0	0	0	113
2. Indiëterrein (19, Noordw est, binnenstedelijk)	0	25	25	25	25	40	40	40	40	40	300
3. Waterrijk (15, Noordw est, uitleg)	0	0	55	55	55	55	55	55	55	55	440
4. De Riet/Nieuw land, Het Weggeler (89, Zuidoost, binnenstedelijk)	17	16	39	37	34	29	26	24	0	0	222
5. Almelo Noord-Oost (53, Noordoost, uitleg)	10	10	10	15	15	15	15	15	15	15	135
6. Grotestraat Zuid (51, 245 en 246, Centrum)	0	21	0	0	30	18	0	0	0	0	69
7. Nijrees Noord (23, Zuidoost, uitleg)	1	1	1	1	36	35	34	32	28	0	169
totaal geprogrammeerd nieuw bouw	28	79	160	158	220	217	195	191	163	212	1.623
advies programma nieuwbouw170/jaar	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	1.700
discrepanantie per jaar	-142	-91	-10	-12	50	47	25	21	-7	42	-77
											overschot ruimte
IMPULS VOOR DE BUURT	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	totaal 2010-2020
1. St. Josephbuurt	15	27	29	12							83
2. R. Verhulstlaan (301, Zuidw est)		73	45								118
3. Rumerslanden (302, Noordoost)						45	50	50	50	50	245
4. Hagedoorn locatie (74, Zuidw est)				32	32						64
5. Klokkensbelt (208, Noordw est)									60		60
totaal geprogrammeerd herstructurering	15	100	74	44	32	45	50	50	110	50	570
advies programma herstructurering 95/jaar	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	950
NIEUWBOUW + IMPULS VOOR DE BUURT	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	totaal 2010-2020
totaal geprogrammeerd nieuw bouw en herstructurering	43	179	234	202	252	262	245	241	273	262	2.193
totaal advies programma nieuw bouw en herstructurering 265/jaar	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	2.650

Tabel 1.2 Advies samenstelling nieuwbouwprogramma programma impuls voor de buurt 2010-2020

NIEUWBOUW	totaal tot 2020	betaalbaar	middel	duur	top	egw	mgw	koop	huur
1. Binnenstadsplan (30, Centrum)	175	25	130	20	0	50	125	80	95
Overig binnenstad (Grotestraat30, Schokland, 77 uit Fortezza)	113	25	78	10	0	0	113	15	98
2. Indiëterrein (19, Noordw est, binnenstedelijk)	300	45	225	30	0	150	150	180	120
3. Waterrijk (15, Noordw est, uitleg)	440	0	85	310	45	400	40	400	40
4. De Riet/Nieuw land, Het Weggeler (89, Zuidoost, binnenstedelijk)	222	61	124	37	0	180	42	122	100
5. Almelo Noord-Oost (53, Noordoost, uitleg)	135	0	77	58	0	135	0	135	0
6. Grotestraat Zuid (51, 245 en 246, Centrum)	69	0	39	30	0	25	44	41	28
7. Nijrees Noord (23, Zuidoost, uitleg)	169	65	90	14	0	124	45	104	65
	1.623	221	848	509	45	1.064	559	1.077	546
	100%	14%	52%	31%	3%	66%	34%	66%	34%

IMPULS VOOR DE BUURT	totaal tot 2020	betaalbaar	middel	duur	top	egw	mgw	koop	huur
1. St. Josephbuurt	83	43	40	0	0	83	0	47	36
2. R. Verhulstlaan (301, Zuidw est)	118	0	118	0	0	45	73	45	73
3. Rumerslanden (302, Noordoost)	245	40	205	0	0	200	45	100	145
4. Hagedoorn locatie (74, Zuidw est)	64	45	19	0	0	31	33	19	45
5. Klokkensbelt (208, Noordw est)	60	0	40	20	0	0	60	0	60
	570	128	422	20	0	359	211	211	359
	100%	22%	74%	4%	0%	63%	37%	37%	63%

betaalbaar: <€181.000 (koop) <>€520 (huur)
 middelduur: €181.000-€280.000 (koop) of <>€520-€650 (huur)
 duur: €280.000-€400.000 (koop) of <>€650-€1.000 (huur)
 top: >€400.000 (koop) of >€1.000 (huur)

Referentie	410/P07657
Project	P07657 - Almelo, Verdiepingsslag Wonen

2 Inleiding

2.1 Achtergrond

De gemeente Almelo werkt aan het in balans brengen van haar stad voor wat betreft haar woonopgave. In 2009 heeft Inbo samen met de gemeente Almelo kansrijke woonmilieus in beeld gebracht en geadviseerd over een kwalitatief woningbouwprogramma. Nu is het tijd voor een verdiepingsslag om de meerwaarde uit de samenhang van kwantiteit en kwaliteit te verzilveren.

De gemeente Almelo heeft Inbo gevraagd om op basis van haar bevindingen van vorig jaar circa 35 voorgenomen woningbouwprojecten te analyseren vanuit de marktpotenties en hieruit tien projecten te selecteren waaraan de gemeente prioriteit zou moeten geven.

Om een prioritering aan te kunnen brengen worden de projecten worden langs twee meetlatten gelegd:

- 1) Marktkansen op hoofdlijnen: uitstraling, voorzieningen, bereikbaarheid, kansrijk woonmilieu, woningtypologie en prijssegment, omvang plangebied;
- 2) Procedurele stand van zaken

2.2 Opbouw rapport

In hoofdstuk 3 gaan wij allereerst kort in op de resultaten van het Inbo-onderzoek 'Wonen in Almelo: focus op kleinschaligheid en gemeenschappelijkheid'.

In hoofdstuk 4 tot en met 8 staan de woningbouwprojecten centraal. Wij hebben de projecten gegroepeerd naar stadsdeel: Centrum, Zuidoost, Zuidwest, Noordwest en Noordoost. Voor elk stadsdeel geven wij kort aan waar de algemene kansen voor woningbouw liggen. Vervolgens gaan wij per locatie in op de sterkten en zwakten en de woningbouwpotenties.

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag
Wonen

3 Wonen in Almelo

In 2009 heeft Inbo de kansrijke woonmilieus voor de gemeente Almelo in beeld gebracht en geadviseerd over een kwalitatief woningbouwprogramma. In dit hoofdstuk geven wij een beknopt overzicht van de resultaten.

- In 2009 hebben wij de vraag naar nieuwbouwwoningen voor de periode tot 2015 in Almelo op ongeveer 260 per jaar geraamd. Daarbij is geen rekening gehouden met het economisch tij van de afgelopen jaren.
- Wij schatten in dat door de huidige economische crisis de vraag naar nieuwbouwwoningen circa 40% lager ligt. Voor de periode 2010-2020 gaan wij daarom uit van een jaarlijkse vraag naar nieuwbouwwoningen in Almelo van circa 150-170 (exclusief een vervangingsvraag van circa 90-100 woningen per jaar). Wanneer de markt aantrekt, schatten wij in dat de nieuwbouwbehoefte weer op kan lopen tot 260 woningen per jaar.
- Kwalitatief gezien vindt een verschuiving plaats van een individuerichte vraag naar meer gemeenschappelijkheid en duurzaamheid.
- Er liggen goede kansen voor *versterken van een breed palet aan kleinschalige en onderscheidende woonmilieus*.
- Ons advies is om in het programma vooral in te zetten op woonmilieus die een goede economische positie en sociale binding combineren.
- Met het midden-plus segment heeft Almelo de beste mogelijkheden om de kwaliteit en diversiteit van het wonen in de stad te versterken, daar waar het topsegment markttechnisch niet haalbaar is.
- In de woonmilieus met een zwakkere economische positie adviseren wij vooral in te zetten op het beheer in de openbare ruimte en het activeren, stimuleren en organiseren van de huidige bewoners.
- De focus ligt op het toevoegen en versterken van de woonmilieus Eigen domein (vooral op uitbreidingslocaties, zoals Waterrijk), Na de olie (op inbreidingslocaties, zoals Indiëterrein en op uitbreidingslocaties, zoals Waterrijk), Kidz (nieuwbouw en bestaande voorraad en openbare ruimte), Onbezorgd (nieuwbouw nabij voorzieningen en openbaar vervoer en investeringen in bestaande voorraad) en At Ease (vooral bij herontwikkeling centrum) (**focus 1**).
- Daarnaast dragen Charme (vooral tuinvijken in bestaande voorraad), In the buzz (op kleinschalig niveau in het centrum), Outdoors (vooral in buitengebied) en Self made (vooral in Noordoost en op andere uitbreidingslocaties) verder bij aan het differentiëren van de woningvoorraad in Almelo (**focus 2**).
- Tot slot is het belangrijk oog te houden voor de woonmilieus waar niet in nieuwbouw wordt geïnvesteerd (Topbuurt en Base), door hier in te zetten op beheer van de openbare ruimte en activeren van de bewoners (**focus 3**). Voor de nieuwbouwprogrammering betekent dit een aandeel van 15% goedkope woningen, aangevuld met investeringen (5%) in nieuwbouwequivalenten, zoals de sociale positie van mensen in de buurt wijk, investeringen in beheer/management van de openbare ruimte en de bestaande voorraad of het vrijmaken van woningen voor de doorstroming.

- In tabel 3.1 is de focus per stadsdeel weergegeven:

Tabel 3.1 Investeren in woonmilieus per stadsdeel (focus 1, 2 en 3)

woonmilieus	Centrum	Noordoost	Noordwest	Zuidoost	Zuidwest
In the buzz	2				
At Ease	1				
Base	3		3	3	3
Topbuurt	3	3		3	
Kidz				1	1
Charme	2			2	
Domein		1	1		
Self made		2			
Onbezorgd			1	1	
Na de olie	1		1		
Outdoors		2		2	2
Kijk mij					

Het algemene kwalitatief woningbouwprogramma voor Almelo (inclusief centrum) ziet er als volgt uit:

Tabel 3.2 Kwalitatief woningbouwprogramma Almelo*

Focus	Woonmilieu	Aandeel	Eengezins	Meergezins	Huur	Koop	Goedkoop	Middelduur	Duur	Top
1	Domein	20%	100%	0%	20%	80%	0%	25%	60%	15%
	Na de olie	15%	100%	0%	0%	100%	0%	50%	45%	5%
	Kidz	10%	100%	0%	0%	100%	25%	75%	0%	0%
	Onbezorgd	15%	0%	100%	90%	10%	0%	70%	30%	0%
	At Ease	15%	0%	100%	80%	20%	50%	50%	0%	0%
	<i>subtotaal</i>	<i>75%</i>	<i>60%</i>	<i>40%</i>	<i>40%</i>	<i>60%</i>	<i>15%</i>	<i>50%</i>	<i>30%</i>	<i>5%</i>
2	Charme	5%	80%	20%	0%	100%	40%	45%	15%	0%
	Outdoors	5%	100%	0%	0%	100%	0%	30%	60%	10%
	In the Buzz	5%	0%	100%	85%	15%	30%	70%	0%	0%
	Self made	10%	100%	0%	0%	100%	0%	0%	90%	10%
	<i>subtotaal</i>	<i>25%</i>	<i>75%</i>	<i>25%</i>	<i>15%</i>	<i>85%</i>	<i>15%</i>	<i>30%</i>	<i>45%</i>	<i>10%</i>
Totaal	100%	65%	35%	35%	65%	15%	45%	35%	5%	

* de percentages zijn afgerond op vijf procentpunten

** goedkoop tot 170.000 (koop) en 520 (huur); middelduur 170.000-250.000 (koop) en 520-650 (huur); duur 250.000-400.000 (koop) en 650-1.000 (huur); top >400.000 (koop) en >1.000 (huur)

Voor perioden van economische laagconjunctuur is een alternatief woningbouwprogramma (tabel 3.3) opgesteld. De verdeling naar woningsegmenten is iets aangepast.

Tabel 3.3 Kwalitatief woningbouwprogramma Almelo*, alternatief (bij laagconjunctuur)

Focus	Woonmilieu	Aandeel	Eengezins		Huur	Koop	Goedkoop	Middelduur	Duur	Top
			Eengezins	Meergezins						
1	Domein	20%	90%	10%	30%	70%	0%	40%	60%	0%
	Na de olie	15%	90%	10%	20%	80%	0%	50%	50%	0%
	Kidz	10%	100%	0%	20%	80%	25%	75%	0%	0%
	Onbezorgd	15%	0%	100%	100%	0%	0%	90%	10%	0%
	At Ease	15%	0%	100%	100%	0%	50%	50%	0%	0%
	<i>subtotaal</i>	<i>75%</i>	<i>55%</i>	<i>45%</i>	<i>55%</i>	<i>45%</i>	<i>15%</i>	<i>60%</i>	<i>25%</i>	<i>0%</i>
2	Charme	5%	60%	40%	0%	100%	40%	60%	0%	0%
	Outdoors	5%	100%	0%	0%	100%	0%	50%	50%	0%
	In the Buzz	5%	0%	100%	100%	0%	30%	70%	0%	0%
	Self made	10%	100%	0%	0%	100%	0%	10%	80%	10%
		<i>subtotaal</i>	<i>25%</i>	<i>70%</i>	<i>30%</i>	<i>20%</i>	<i>80%</i>	<i>15%</i>	<i>40%</i>	<i>40%</i>
Totaal		100%	60%	40%	45%	55%	15%	55%	30%	0%

* de percentages zijn afgerond op vijf procentpunten

** goedkoop tot 170.000 (koop) en 520 (huur); middelduur 170.000-250.000 (koop) en 520-650 (huur); duur 250.000-400.000 (koop) en 650-1.000 (huur); top >400.000 (koop) en >1.000 (huur)

Voor het centrum van Almelo hebben wij een specifiek kwalitatief woningbouwprogramma opgesteld (tabel 3.4 en 4.5)

Tabel 3.4 Kwalitatief woningbouwprogramma centrum Almelo, basis

Focus	Woonmilieu	Aandeel	Eengezins		Huur	Koop	Goedkoop	Middelduur	Duur	Top
			Eengezins	Meergezins						
1	Na de olie	30%	100%	0%	0%	100%	0%	50%	50%	0%
	At Ease	40%	0%	100%	80%	20%	20%	80%	0%	0%
		<i>subtotaal</i>	<i>70%</i>	<i>45%</i>	<i>55%</i>	<i>45%</i>	<i>55%</i>	<i>10%</i>	<i>70%</i>	<i>20%</i>
2	Charme	15%	50%	50%	0%	100%	10%	60%	30%	0%
	In the Buzz	15%	0%	100%	85%	15%	10%	65%	25%	0%
		<i>subtotaal</i>	<i>30%</i>	<i>25%</i>	<i>75%</i>	<i>40%</i>	<i>60%</i>	<i>10%</i>	<i>60%</i>	<i>30%</i>
Totaal		100%	40%	60%	45%	55%	10%	65%	25%	0%

* de percentages zijn afgerond op vijf procentpunten

** goedkoop tot 170.000 (koop) en 520 (huur); middelduur 170.000-250.000 (koop) en 520-650 (huur); duur 250.000-400.000 (koop) en 650-1.000 (huur); top >400.000 (koop) en >1.000 (huur)

Referentie 410/P07657
 Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag
 Wonen

Tabel 3.5 Kwalitatief woningbouwprogramma centrum Almelo, alternatief (bij laagconjunctuur)

Focus	Woonmilieu	Aandeel	Eengezins	Meergezins	Huur	Koop	Goedkoop	Middelduur	Duur	Top
1	Na de olie	30%	100%	0%	0%	100%	0%	50%	50%	0%
	At Ease	40%	0%	100%	90%	10%	20%	80%	0%	0%
	<i>subtotaal</i>	<i>70%</i>	<i>45%</i>	<i>55%</i>	<i>50%</i>	<i>50%</i>	<i>10%</i>	<i>70%</i>	<i>20%</i>	<i>0%</i>
2	Charme	15%	30%	70%	0%	100%	10%	60%	30%	0%
	In the Buzz	15%	0%	100%	100%	0%	10%	65%	25%	0%
	<i>subtotaal</i>	<i>30%</i>	<i>15%</i>	<i>85%</i>	<i>50%</i>	<i>50%</i>	<i>10%</i>	<i>60%</i>	<i>30%</i>	<i>0%</i>
Totaal	100%	35%	65%	50%	50%	10%	65%	25%	0%	

* de percentages zijn afgerond op vijf procentpunten

** goedkoop tot 170.000 (koop) en 520 (huur); middelduur 170.000-250.000 (koop) en 520-650 (huur);
 duur 250.000-400.000 (koop) en 650-1.000 (huur); top >400.000 (koop) en >1.000 (huur)

Na deze samenvatting van de bevindingen uit 2009 gaan we in de volgende hoofdstukken dieper in op de specifieke locaties in de vijf verschillende stadsdelen, te beginnen bij het Centrum.

4 Centrum

4.1 Algemene indruk en kansen woningbouw stadsdeel Centrum

- In het stadsdeel Centrum wisselen historische panden en stadsvernieuwing op grote en kleine schaal elkaar af. Enkele nieuwbouwprojecten zoals Oxford voegen zich daarin.
- Het Centrum heeft enkele pleinen met een ontmoetingsfunctie, hoewel dat op gemiddelde dagen niet uit de verf komt. De pleinen in de binnenstad maken dan een lege indruk en tonen weinig gebruikswaarde. Ze zijn wat identiteitsloos.
- Het Centrum heeft verschillende plekken met veel charme, hoewel nergens sprake is van een hoogstedelijke vibe.
- Er zijn nogal wat blinde muren, dode plinten en – vooral aan de achterkanten - vergeten plekken.
- De bereikbaarheid met openbaar vervoer is goed. Het station van Almelo ligt in het centrum. Er is echter geen duidelijke looproute van het station naar de binnenstad.
- Er is voldoende parkeergelegenheid.
- Het water in het centrum is weinig beleefbaar. Dat geldt ook voor het groen, met uitzondering natuurlijk van het park rond Huize Almelo.
- Winkels en horeca zijn in het centrum aanwezig, maar het ontbreekt aan echte 'trekkers' en een 'winkelrondje'

Tabel 4.1 Kwaliteiten Centrum

Kenmerken	Centrum
uitstraling bebouwing	+/-
uitstraling openbare ruimte	-
bereikbaarheid	+
groen-blaue kwaliteiten	+/-
voorzieningen	-
woningdifferentiatie	+/-

- In het centrum zijn de woonmilieus At Ease, Base, Topbuurt en Charme vertegenwoordigd.
- De focus in het centrum dient vooral te liggen op de woonmilieus At Ease en Na de Olie. Op kleinschalig niveau zou het woonmilieu In the buzz toegevoegd kunnen worden en het al aanwezige woonmilieu Charme zou verder versterkt kunnen worden. Ook denken wij dat het belangrijk is te investeren in de aanwezige woonmilieus Topbuurt en Base. Hier ligt echter geen nieuwbouwpoging, maar vooral een beheeropgave.

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag
Wonen

Tabel 4.2 Investeren in woonmilieus in Centrum (focus 1, 2 en 3)

woonmilieus	Centrum
In the buzz	2
At Ease	1
Base	3
Topbuurt	3
Kidz	
Charme	2
Domein	
Self made	
Onbezorgd	
Na de olie	1
Outdoors	
Kijk mij	

4.2 Geplande woningbouwprojecten in stadsdeel Centrum

In het stadsdeel Centrum staan de volgende woningbouwprojecten gepland:

- Binnenstadsplan (#30) en overige binnenstad (Schokland, Grotestraat30, 77 woningen uit Fortezza-locatie)
- Grotestraat Zuid e.o, 1^e en 2^e fase Bavinkstraat (#51 en #245)
- Grotestraat Zuid e.o. Bartelshoek, Veemarktlocatie (#246)
- Oosteres-Noord (#31)
- Sluiskade Zuidzijde
- Hagengracht 13-15 (#203)
- Hagenpark (#204)
- Hofkamp,Hofstraat/VR Limpurgsingel (#201)
- De Riet/Nieuwland, Rietmavo (#217)
- Herstructureringsproject Westeres (#306)

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingsslag
 Wonen

4.2.1 Binnenstadsplan (#30) en overige binnenstad (Schokland, Grotestraat30, 77 woningen uit Fortezza-locatie)



Binnenstadsplan (#30) en overige binnenstad (Schokland, Grotestraat30, 77 woningen uit Fortezza-locatie)

Sterkten <ul style="list-style-type: none"> • Historische panden • Bereikbaarheid OV (afhankelijk van locatie binnen het gebied) • Gevarieerd aanbod winkels 	Zwakten <ul style="list-style-type: none"> • Uitstraling bebouwing stadsvernieuwing jaren '70 • Kale pleinen, anonieme omgeving • Weinig groen • Geen 'trekkers' of 'winkelrondje' • Bereikbaarheid auto matig
Kansrijk woonmilieu <ul style="list-style-type: none"> • Nadruk op At Ease • Charme • In the buzz (beperkt) 	Kansrijke woningtypen en prijssegment <ul style="list-style-type: none"> • Nadruk meergezinswoningen (ca. 70%) • Koop en huur • Nadruk op middelduur en in beperkte mate wat duur
Procedurele stand van zaken <ul style="list-style-type: none"> • Concept cluster 7 	Conclusie <ul style="list-style-type: none"> • Hoge prioriteit • Lastig te ontwikkelen, maar wel cruciaal om iets aan Binnenstad te doen

4.2.2 Grotestraat Zuid e.o, 1^e en 2^e fase Bavinkstraat (#51 en #245)



Grotestraat Zuid e.o. (1^e en 2^e fase Bavinkstraat) (#51 en #245)

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • Vlakbij voorzieningen in binnenstad • Speelgelegenheid aanwezig • Uitstraling omliggende bebouwing, deels herstructurering, deels historische uitstraling 	<ul style="list-style-type: none"> • Bereikbaarheid auto en OV • Uitstraling panden op huidige locatie • Weinig groen

Kansrijk woonmilieu	Kansrijke woningtypen en prijssegment
<ul style="list-style-type: none"> • Charme, versterkt eerdere projecten in directe omgeving 	<ul style="list-style-type: none"> • Nadruk meergezinswoningen eventueel afgewisseld met wat stadswoningen • Nadruk op koop, middelduur en duur • Er is al relatief veel vrije sector huur in omgeving
<p>Procedurele stand van zaken</p> <ul style="list-style-type: none"> • 	<p>Conclusie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Middelhoge prioriteit • In potentie goede locatie, mede vanwege wat al in de omgeving is gebeurd • Versnipperde kavel tot één geheel maken

4.2.3 Grotestraat Zuid e.o. Bartelshoek, oude Veemarktlocatie (#246)



Grotestraat Zuid e.o. Bartelshoek oude Veemarktlocatie (#246)

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • Vlakbij voorzieningen in binnenstad • Uitstraling omliggende bebouwing, deels herstructurering • Bereikbaarheid auto en OV 	<ul style="list-style-type: none"> • Leegstand winkelpanden in directe omgeving • Weinig groen • Uitstraling kop rommelig
Kansrijk woonmilieu	Kansrijke woningtypen en prijssegment
<ul style="list-style-type: none"> • Charme, versterkt eerdere projecten in directe omgeving. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nadruk op eengezinswoningen eventueel afgewisseld met wat meergezinswoningen • Nadruk op koop, middelduur en duur
Procedurele stand van zaken	Conclusie
<ul style="list-style-type: none"> • Niet gestart 	<ul style="list-style-type: none"> • Middelhoge prioriteit • In potentie goede locatie, mede vanwege wat al in de omgeving is gebeurd. • Goede kans om in samenhang met Bavinkstraat te ontwikkelen • Hogere prioriteit dan Bavinkstraat vanwege entree tot Binnenstad

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag
 Wonen

4.2.4 Oosteres-Noord (#31)



Oosteres-Noord (#31)

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • Uitstraling bebouwing • 19^e eeuwse panden in omgeving • Bereikbaarheid auto goed • Nabij binnenstad • Aanwezigheid speelvoorzieningen • Aanwezigheid overige winkels 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen winkels dagelijkse boodschappen nabij • Geen sportvoorzieningen • Geen medische voorzieningen • Beperkt groen
Kansrijk woonmilieu	Kansrijke woningtypen en prijssegment
<ul style="list-style-type: none"> • Charme 	<ul style="list-style-type: none"> • Eengezinswoningen • Koop • Duur
Procedurele stand van zaken	Conclusie
<ul style="list-style-type: none"> • Niet gestart 	<ul style="list-style-type: none"> • Lage prioriteit • Afronding van een project

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag
 Wonen

4.2.5 Sluiskade Zuidzijde



Sluiskade Zuidzijde

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • Uitstraling bebouwing • 19^e eeuwse panden in omgeving • Bereikbaarheid auto goed • Nabij binnenstad • Aanwezigheid water • Zichtlocatie 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen winkels dagelijkse boodschappen nabij • Leegstaande bedrijfspanden langs weg aan water • Bereikbaarheid OV • Sluiskade vrij drukke weg • Nabijheid en uitstraling 'verkeersbrug'

Kansrijk woonmilieu <ul style="list-style-type: none"> • Charme • Eventueel Kijk mij 	Kansrijke woningtypen en prijssegment <ul style="list-style-type: none"> • Eengezinswoningen • Koop • Duur
Procedurele stand van zaken <ul style="list-style-type: none"> • 	Conclusie <ul style="list-style-type: none"> • Lage prioriteit • Wordt gebouwd (8 herenhuizen)

4.2.6 Hagengracht 13-15 (#203)



Hagengracht 13-15 (#203)

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> Nabij binnenstad Nabij winkels 	<ul style="list-style-type: none"> Veel achterkanten Weinig groen Bereikbaarheid Base omgeving Anoniem
Kansrijk woonmilieu	Kansrijke woningtypen en prijssegment
<ul style="list-style-type: none"> Base 	<ul style="list-style-type: none"> meergezinswoningen huur middelduur
Procedurele stand van zaken:	Conclusie
<ul style="list-style-type: none"> concept 	<ul style="list-style-type: none"> Geen prioriteit Te klein om iets anders toe te voegen dan wat er al is Voegt niets toe aan ontwikkeling van Binnenstad

4.2.7 Hagenpark (#204)



Hagenpark (#204)

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • Veel groen • Nabij speelvoorzieningen • Nabij winkels • Goede bereikbaarheid auto en OV (bushalte) 	<ul style="list-style-type: none"> • Veel lege plinten in appartementencomplex bij Stadserf • Anonieme omgeving
Kansrijk woonmilieu	Kansrijke woningtypen en prijssegment
<ul style="list-style-type: none"> • Onbezorgd 	<ul style="list-style-type: none"> • meergezinswoningen • koop: tot bovenkant middelduur • huur: vrije sector
Procedurele stand van zaken	Conclusie
<ul style="list-style-type: none"> • voorontwerp 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen prioriteit • Lastige locatie om te ontwikkelen, geeft geen impuls aan de plek

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag
 Wonen

4.2.8 Hofkamp, Hofstraat/VR Limpurgsingel (#201)



Hofkamp, Hofstraat/ VR Limpurgsingel (#201)

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • Veel groen, directe omgeving en park ertegenover • Goede bereikbaarheid auto en OV (bushalte) • Water in gebied kan worden benut voor woonkwaliteit • Uitstraling aangrenzende bebouwing 	<ul style="list-style-type: none"> • Afstand tot voorzieningen

Kansrijk woonmilieu	Kansrijke woningtypen en prijssegment
<ul style="list-style-type: none"> • Onbezorgd, zorg op maat in groene, parkachtige omgeving 	<ul style="list-style-type: none"> • meergezinswoningen • koop • duur
Procedurele stand van zaken <ul style="list-style-type: none"> • concept 	Conclusie <ul style="list-style-type: none"> • Geen prioriteit • Wel kansrijke locatie voor woningbouw op termijn. • Luxer segment mogelijk dan Hagenpark, vanwege mooie, groene omgeving.

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag
 Wonen

4.2.9 De Riet/Nieuwland, Rietmavo (#217)



De Riet/Nieuwland, Rietmavo (#217)

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • Uitstraling schoolgebouw • Voorzieningen langs Violierstraat • Bereikbaarheid auto en OV 	<ul style="list-style-type: none"> • Matige uitstraling bestaande bebouwing (tuindorp)
Kansrijk woonmilieu	Kansrijke woningtypen en prijssegment
<ul style="list-style-type: none"> • Charme 	<ul style="list-style-type: none"> • Eengezinswoningen op hoeklocatie en meergezinswoningen in voormalig schoolgebouw • Koop, eventueel MGE • Goedkoop en middelduur
Procedurele stand van zaken	Conclusie
<ul style="list-style-type: none"> • Niet gestart 	<ul style="list-style-type: none"> • Prioriteit op buurtniveau • Geen prioriteit op stadsniveau

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag
 Wonen

4.2.10 Herstructureringsproject Westeres (#306)



Herstructureringsproject Westeres (#306)

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • Uitstraling nieuwbouw • Niet ver van centrum • Speelvoorzieningen aanwezig 	<ul style="list-style-type: none"> • Uitstraling bestaande bebouwing • Matige bereikbaarheid auto en OV
Kansrijk woonmilieu	Kansrijke woningtypen en prijssegment
<ul style="list-style-type: none"> • Kidz 	<ul style="list-style-type: none"> • Nadruk op eengezinswoningen eventueel afgewisseld met wat meergezinswoningen • Koop: goedkoop tot laag middelduur
Procedurele stand van zaken	Conclusie
<ul style="list-style-type: none"> • 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen prioriteit • Richten op beheer • Ligt in topbuurt, opkrikken naar kidz

5 Zuidoost

5.1 Algemene indruk en kansen woningbouw stadsdeel Zuidoost

- In het stadsdeel Zuidoost kenmerkt de bebouwing zich door concentraties van uniformiteit: tuinvijken, sommige met historische authenticiteit met kleine grondgebonden woningen, grondgebonden nieuwbouw en vrijstaande woningen op grote kavels
- In de tuinvijken, 'waar de buurt op straat leeft', heeft de openbare ruimte een stenige uitstraling
- De bereikbaarheid per auto en OV (o.a. station De Riet) is goed
- Er is een aantal karakteristieke parken (weth. Van Dronkelaarplein, L. van Haeftenplein)
- In de tuinvijken zijn kleinschalige en verouderde voorzieningen aanwezig en in de nieuwbouwwijken zijn er nauwelijks voorzieningen

Tabel 5.1 Kwaliteiten Zuidoost

Kenmerken	Zuidoost
uitstraling bebouwing	+/-
uitstraling openbare ruimte	-
bereikbaarheid	+
groen-blauwe kwaliteiten	+
voorzieningen	+/-
woningdifferentiatie	+/-

- In het stadsdeel Zuidoost zijn de woonmilieus Base en Topbuurt sterk vertegenwoordigd. Ook de woonmilieus Kidz en Kijk mij zijn aanwezig.
- Er zijn goede kansen om de focus in Zuidoost te leggen op het versterken van het woonmilieu Kidz en het toevoegen van het woonmilieu Onbezorgd. In tweede instantie zou de focus moeten liggen op Charme en Outdoors.

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingsslag
Wonen

Tabel 5.2 Investeren in woonmilieus in Zuidoost (focus 1, 2 en 3)

woonmilieus	Zuidoost
In the buzz	
At Ease	
Base	3
Topbuurt	3
Kidz	1
Charme	2
Domein	
Self made	
Onbezorgd	1
Na de olie	
Outdoors	2
Kijk mij	

5.2 Woningbouwlocaties in stadsdeel Zuidoost

In stadsdeel Zuidoost staan de volgende woningbouwprojecten gepland:

- De Riet/Nieuwland Het Weggeler (#89)
- Nijrees-Noord (#23)
- De Riet/Nieuwland Christoffellocatie (#207)
- Bornerbroeksestraat, Carré (#205)
- Ossenkoppelerbroek, Rhijnbeek (#18)
- Nijrees-Midden (#17)
- Kollenveld, Hoogbouwzone (#11)

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag
 Wonen

5.2.1 De Riet/Nieuwland Het Weggeler (#89)



De Riet/Nieuwland Het Weggeler (#89)

Sterkten <ul style="list-style-type: none"> • Bereikbaarheid auto en OV • Uitstraling Bornsestraat • Groene locatie, grote bomenrijen 	Zwakten <ul style="list-style-type: none"> • Geen voorzieningen in de directe omgeving • Aan overzijde bedrijventerrein met daarachter gevangenis
Kansrijk woonmilieu <ul style="list-style-type: none"> • Charme • Outdoors • Self made (beperkt) 	Kansrijke woningtypen en prijssegment <ul style="list-style-type: none"> • Nadruk op eengezinswoningen • Nadruk op koop • Middelduur en beetje duur, grenzend aan jaren '30 woningen • Eventueel wat starterswoningen aan noordkant
Procedurele stand van zaken <ul style="list-style-type: none"> • Voorontwerp 	Conclusie <ul style="list-style-type: none"> • prioriteit • prima locatie voor woningbouw, anders te positioneren dan Waterrijk

5.2.2 Nijrees-Noord (#23)



Nijrees-noord (#23)

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • Bereikbaarheid auto en OV • Groene omgeving, omzoomd door bos • Uitstraling bebouwing Nijreesweg en Bornerbroeksestraat 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen voorzieningen in de directe omgeving • Uitstraling bebouwing aan Rietstraat wat minder
Kansrijk woonmilieu	Kansrijke woningtypen en prijssegment
<ul style="list-style-type: none"> • Kidz • Outdoors • Charme 	<ul style="list-style-type: none"> • Nadruk op eengezinswoningen (2-1 kap en vrijstaand in zuidelijk deel en 2-1 kap en rijwoningen in noordelijk deel) • Nadruk op koop: middelduur en duur
Procedurele stand van zaken	Conclusie
<ul style="list-style-type: none"> • voorontwerp • Plan eerste deel 69 woningen door rechter geschorst (bron: IKCRO 13-8-2010) 	<ul style="list-style-type: none"> • middelhoge prioriteit • kansrijke locatie voor woningbouw

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag
 Wonen

5.2.3 De Riet/Nieuwland, Christoffellocatie (#207)



De Riet/Nieuwland, Christoffellocatie (#207)

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • Uitstraling omliggende bebouwing • Bereikbaarheid auto en OV 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen voorzieningen in de directe omgeving
Kansrijk woonmilieu	Kansrijke woningtypen en prijssegment
<ul style="list-style-type: none"> • Charme • Kidz (beperkte mate) 	<ul style="list-style-type: none"> • Eengezinswoningen • Koop: duur
Procedurele stand van zaken	Conclusie
<ul style="list-style-type: none"> • 	<ul style="list-style-type: none"> • lage prioriteit • wel kansrijk voor woningbouw op termijn

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag
 Wonen

5.2.4 Bornerbroeksestraat, Carré (#205)



Bornerbroeksestraat , Carré (#205)

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • Bereikbaarheid auto en OV • Voorzieningen in de directe omgeving • Levendige omgeving 	<ul style="list-style-type: none"> • Uitstraling omliggende bebouwing • Rommelige omgeving • Ingeklemd tussen drukke doorgaande weg

Kansrijk woonmilieu	Kansrijke woningtypen en prijssegment
<ul style="list-style-type: none"> • At Ease 	<ul style="list-style-type: none"> • Meergezinswoningen aan kant Rozenstraat, eventueel eengezinswoningen erachter • Koop en huur: nadruk op goedkoop en beetje middelduur
Procedurele stand van zaken <ul style="list-style-type: none"> • 	Conclusie <ul style="list-style-type: none"> • lage prioriteit • levert alleen lokaal enige kwaliteitsimpuls

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag
 Wonen

5.2.5 Ossenkoppelerbroek, Rhijnbeek (#18)



Ossenkoppelerhoek, Rhijnbeek (#18)

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> Bereikbaarheid auto en OV Aanwezigheid watertje Voetbalvelden aan overzijde drukke weg 	<ul style="list-style-type: none"> Geen voorzieningen in de directe omgeving Ligging aan drukke weg
Kansrijk woonmilieu	Kansrijke woningtypen en prijssegment
<ul style="list-style-type: none"> Onbezorgd, maar voorzieningen wat verder weg 	<ul style="list-style-type: none"> Eengezinswoningen Nadruk op koop, eventueel wat huur Middelduur
Procedurele stand van zaken	Conclusie
<ul style="list-style-type: none"> Concept 	<ul style="list-style-type: none"> lage prioriteit

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag
 Wonen

5.2.6 Nijrees-Midden (#17)



Nijrees-midden (#17)

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> Bereikbaarheid auto Groene omgeving Uitstraling bebouwing 	<ul style="list-style-type: none"> Geen voorzieningen in de directe omgeving Bereikbaarheid OV Prominent aanwezige geluidsscherm bak van autoweg Aan doodlopende weg
Kansrijk woonmilieu	Kansrijke woningtypen en prijssegment
<ul style="list-style-type: none"> Self made 	<ul style="list-style-type: none"> Eengezinswoningen, kleinere kavels dan Noord Oost Koop: duur en middelduur
Procedurele stand van zaken	Conclusie
<ul style="list-style-type: none"> Concept 	<ul style="list-style-type: none"> geen prioriteit

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag Wonen

5.2.7 Kollenveld, Hoogbouwzone (#11)



Kollenveld Hoogbouwzone (#11)

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> Bereikbaarheid auto en OV Uitstraling bebouwing 	<ul style="list-style-type: none"> Geen voorzieningen in de directe omgeving Ligging langs drukke autoweg Locatie leent zich niet voor hoogbouw
Kansrijk woonmilieu	Kansrijke woningtypen en prijssegment
<ul style="list-style-type: none"> Charme (aansluiten bij Bornerbroekseweg) 	<ul style="list-style-type: none"> Eengezinswoningen in plaats van meergezinswoningen Koop: middelduur
Procedurele stand van zaken	Conclusie
<ul style="list-style-type: none"> 	<ul style="list-style-type: none"> geen prioriteit

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag
Wonen

6 Zuidwest

6.1 Algemene indruk en kansen woningbouw in stadsdeel Zuidwest

- De bebouwing in stadsdeel Zuidwest kenmerkt zich door wijken met een grote maat. Er is veel vroeg-naoorlogse bouw en jaren '80 woonerven afgewisseld met eenpersoonsappartementen. Er is een mix van tuinstadwijken en wijken met een suburbaan karakter.
- De openbare ruimte is door de vele woonerven en autoluwheid vaak kindvriendelijk, maar 'leeft niet'.
- De bereikbaarheid per auto is prima en per OV redelijk
- Er is relatief veel water en groen in de wijk
- Het Van Goghplein is een nieuw wijkwinkelcentrum
- Er zijn ook sportvelden, een woonboulevard en het Twenteborg Ziekenhuis

Tabel 6.1 Kwaliteiten Zuidwest

Kenmerken	Zuidwest
uitstraling bebouwing	-
uitstraling openbare ruimte	+/-
bereikbaarheid	+
groen-blaauwe kwaliteiten	+
voorzieningen	+
woningdifferentiatie	-

- In Zuidwest zijn de woonmilieus Base en Kidz sterk vertegenwoordigd en ook Kijk mij is aanwezig.
- Er zijn goede kansen om de focus in Zuidwest te leggen op het woonmilieu Kidz. Ook het toevoegen van Outdoors biedt kansen. In de Base woonmilieu ligt nadruk op beheer.

Tabel 6.2 Investeren in woonmilieus in Zuidwest (focus 1, 2 en 3)

woonmilieus	Zuidwest
In the buzz	
At Ease	
Base	3
Topbuurt	
Kidz	1
Charme	
Domein	
Self made	
Onbezorgd	
Na de olie	
Outdoors	2
Kijk mij	

Referentie	410/P07657
Project	P07657 - Almelo, Verdiepingslag Wonen

6.2 Woningbouwprojecten in stadsdeel Zuidwest

In stadsdeel Zuidwest staan de volgende woningbouwprojecten gepland:

- Hagedoorn locatie en plusmarkt, knoop Koppel (#74)
- Herstructureringsproject R. Verhulstlaan (#305)
- Herstructureringsproject Jan Steenstraat (#303)
- Herstructureringsproject J. Vermeerstraat (#304)
- Ossenkoppelerbroek ca. Rembrandtweide, school en sporthal (#60)
- Leemslagen (#81)

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag
 Wonen

6.2.1 Hagedoorn locatie en plusmarkt, knoop Koppel (#74)



Hagedoorn locatie en plusmarkt, knoop Koppel (#74)

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • Bereikbaarheid auto en OV • Speel/sportvoorzieningen en school in directe omgeving • Aanwezigheid parkje 	<ul style="list-style-type: none"> • Ligging tussen drukke wegen • Uitstraling bebouwing in omgeving • Geen voorzieningen in directe nabijheid
Kansrijk woonmilieu	Kansrijke woningtypen en prijssegment
<ul style="list-style-type: none"> • Kidz • Topbuurt 	<ul style="list-style-type: none"> • Meergezinswoningen aan hoofdweg en daarachter eengezinswoningen • Huur: goedkoop en middelduur • Koop: goedkoop •
Procedurele stand van zaken	Conclusie
<ul style="list-style-type: none"> • concept 	<ul style="list-style-type: none"> • Lage prioriteit voor stad • Kan wel wat toevoegen/impuls geven aan wijk die onder druk staat. • Lastige locatie om te ontwikkelen

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingsslag
 Wonen

6.2.2 Herstructureringsproject R. Verhulstlaan (#305)



Herstructureringsproject R. Verhulstlaan (#305)

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • Groene aan rand • Historische boerderijen • Voorzieningen in nabijgelegen winkelcentrum van Goghplein • Ook sport- en speelvoorzieningen • Bereikbaarheid auto en OV 	<ul style="list-style-type: none"> • Uitstraling bebouwing in omgeving

Kansrijk woonmilieu	Kansrijke woningtypen en prijssegment
<ul style="list-style-type: none"> • Onbezorgd (er zijn al 73 appartementen voor senioren gepland) • Kidz • Base 	<ul style="list-style-type: none"> • Meergezinswoningen in punt, daarachter eengezinswoningen (patios) • Eengezinswoningen: koop • Meergezinswoningen: huur • Middelduur, geen duur
Procedurele stand van zaken <ul style="list-style-type: none"> • concept 	Conclusie <ul style="list-style-type: none"> • Prioriteit vanuit buurtniveau • Doorgaan. Er is al gesloopt. • Impuls om deze wijk weer aantrekkelijk te maken.

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag Wonen

6.2.3 Herstructureringsproject Jan Steenstraat (#303)



Herstructureringsproject J. Steenstraat (#303)

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • Voorzieningen in winkelcentrum Van Goghplein • Groen tussen de flats • Bereikbaarheid auto en OV 	<ul style="list-style-type: none"> • Uitstraling bebouwing in omgeving • Heel veel 'base' aanwezig

Kansrijk woonmilieu	Kansrijke woningtypen en prijssegment
<ul style="list-style-type: none"> • Onbezorgd 	<ul style="list-style-type: none"> • Nadruk op meergezinswoningen • Ook eengezinswoningen (patios), meer dan bij Verhulstlaan • Huur: nadruk op goedkoop en ook deel als middelduur
Procedurele stand van zaken <ul style="list-style-type: none"> • 	Conclusie <ul style="list-style-type: none"> • Middelhoge prioriteit • Verhulstlaan heeft meer prioriteit • Nu inzetten op beheer

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag
 Wonen

6.2.4 Herstructureringsproject J. Vermeerstraat (#304)



Herstructureringsproject J. Vermeerstraat (#304)

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • Parkje dat net aangelegd is • Speelvoorzieningen aanwezig • Voetbalvelden nabij • Bereikbaarheid auto en OV 	<ul style="list-style-type: none"> • Uitstraling bebouwing in omgeving matig • Heel veel 'base' aanwezig • Geen voorzieningen in directe omgeving

Kansrijk woonmilieu	Kansrijke woningtypen en prijssegment
<ul style="list-style-type: none"> • Base 	<ul style="list-style-type: none"> • Eengezinswoningen • Huur: goedkoop en middelduur
Procedurele stand van zaken <ul style="list-style-type: none"> • 	Conclusie <ul style="list-style-type: none"> • Lage prioriteit • gezamenlijk oppakken met locaties Ossenkoppelerhoek en – Rhijnbeek biedt iets meer kansen, maar nog steeds geen hoge prioriteit

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag Wonen

6.2.5 Ossenkoppelerhoek ca. Rembrandtweide, school en sporthal (#60)



Ossenkoppelerhoek ca. Rembrandtkade, school en sporthal (#60)

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • Bereikbaarheid auto en OV • Sportvelden zeer nabij • Locatie sportvelden omzoomd door grote bomenrij 	<ul style="list-style-type: none"> • Ligging tussen drukke wegen en bedrijventerrein • Uitstraling bebouwing in omgeving • Geen voorzieningen in directe nabijheid
Kansrijk woonmilieu	Kansrijke woningtypen en prijssegment
<ul style="list-style-type: none"> • Base • Kidz • Self made (wonen met werken) 	<ul style="list-style-type: none"> • Eengezinswoningen, ook woonwerkwooningen • Koop en huur: middelduur • MGE op locatie sporthal
Procedurele stand van zaken	Conclusie
<ul style="list-style-type: none"> • Niet gestart 	<ul style="list-style-type: none"> • Lage prioriteit • Weinig kansrijk

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag
 Wonen

6.2.6 Leemslagen (#81)



Leemslagen (#81)

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • Bereikbaarheid auto • Landschappelijke kwaliteit • Uitstraling (verspreide) bebouwing in omgeving 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen OV aanwezig • Geen voorzieningen in directe nabijheid • Geen aansluiting op stad, kanaal als barrière • Geïsoleerde ligging • Aanwezigheid hoogspanningsmasten
Kansrijk woonmilieu	Kansrijke woningtypen en prijssegment
<ul style="list-style-type: none"> • Nadruk op Outdoors • Self made ook mogelijk 	<ul style="list-style-type: none"> • Eengezinswoningen • Koop: duur
Procedurele stand van zaken	Conclusie
<ul style="list-style-type: none"> • concept 	<ul style="list-style-type: none"> • Lage prioriteit • Pas na afronding Noord Oost

7 Noordwest

7.1 Algemene indruk en kansen woningbouw stadsdeel Noordwest

- De bebouwing in stadsdeel Noordwest kenmerkt zich door grondgebonden woningen ten oosten van het Overijssels kanaal, statige panden aan de Wierdensestraat/Ten Catelaan en wederopbouwflats en –rijwoningen aan de westzijde (Kerkelanden, Aalderinkshoek)
- De aanwezigheid van groen en het onderhoud daarvan wisselt sterk.
- De bereikbaarheid per auto is redelijk. Kerkelanden ligt vlakbij het station.
- Er zijn weinig winkels, maar wel zorgvoorzieningen en scholen

Tabel 7.1 Kwaliteiten Noordwest

Kenmerken	Noordwest
uitstraling bebouwing	-
uitstraling openbare ruimte	-
bereikbaarheid	+
groen-blauwe kwaliteiten	+/-
voorzieningen	+/-
woningdifferentiatie	-

- De woonmilieus Base en Charme zijn sterk vertegenwoordigd en ook het woonmilieu Onbezorgd is aanwezig.
- Er liggen kansen om de focus op Onbezorgd, Domein en Na de Olie te leggen.

Tabel 7.2 Investeren in woonmilieus Noordwest (focus 1, 2 en 3)

woonmilieu	Noordwest
In the buzz	
At Ease	
Base	3
Topbuurt	
Kidz	
Charme	
Domein	1
Self made	
Onbezorgd	1
Na de olie	1
Outdoors	
Kijk mij	

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag
Wonen

7.2 Woningbouwprojecten in stadsdeel Noordwest

In stadsdeel Noordwest staan de volgende woningbouwprojecten gepland:

- Indiëterrein (#15)
- Waterrijk (#19)
- Klokkenbelt (#208)

7.2.1 Indiëterrein (#15)



Indiëterrein (#15)

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • Terrein heeft veel gezichten • Omliggende bebouwing Vissersdijk en Havenzijde • Groene, landelijke uitstraling zijde Vissersdijk • Bereikbaarheid auto en OV 	<ul style="list-style-type: none"> • Uitstraling bebouwing huidige terrein • Omliggende bebouwing zijde spoor en woonwijk, achterkant bedrijven • Afstand tot voorzieningen
Kansrijk woonmilieu	Kansrijke woningtypen en prijssegment
<ul style="list-style-type: none"> • Na de olie • Domein (bijvoorbeeld gericht op creativiteit, kunst) • In the buzz (beperkte schaal) • Eventueel charme (beperkte schaal) 	<ul style="list-style-type: none"> • Eengezins- en meergezinswoningen, • Herenhuizen en stadswoningen enkele atelierwoningen • Nadruk op koop, maar ook huur • Koop middelduur en duur • Huur, goedkoop en middelduur
Procedurele stand van zaken	Conclusie
<ul style="list-style-type: none"> • Concept 	<ul style="list-style-type: none"> • Hoge prioriteit • Veel woonmilieus te realiseren

7.2.2 Waterrijk (#19)



Waterrijk (#19)

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • Bereikbaarheid auto • Landelijke omgeving, los van de stad • Lateraal Kanaal loopt door gebied • Door omvang, kansrijk om woonmilieus toe te voegen die er nog niet zijn in Almelo • Interessant vanuit combinatie met nieuwe of te verplaatsen sportvoorzieningen 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen voorzieningen in nabijheid • Geen openbaar vervoer • Nu nog weinig water in gebied • Huidige landelijke kwaliteit is beperkt, uitstraling jaren '50 boerderijen minder karakteristiek • Ligt richting 'armere' veengebied

Kansrijk woonmilieu	Kansrijke woningtypen en prijssegment
<ul style="list-style-type: none"> • Domein • Na de olie • Onbezorgd 	<ul style="list-style-type: none"> • Nadruk op eengezinswoningen (90%) • Nadruk op koop: middelduur en duur, eventueel wat top
<p>Procedurele stand van zaken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voorontwerp 	<p>Conclusie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prioriteit • Kansrijk voor nieuwe woonmilieus • Gefaseerd ontwikkelen. Eerste deel hooguit tot Lateraal Kanaal • Nadrukkelijk combi zoeken met sport (waaronder golf) en sportverenigingen, • Bijzonder maken van de locatie

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag
 Wonen

7.2.3 Klokkenbelt (#208)



Klokkenbelt (#208)

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • Omliggende bebouwing • Groene uitstraling vanwege grote platanen langs de weg • Zeer goed bereikbaarheid auto en OV • Zorgvoorzieningen aanwezig, Reggeland ertegenover 	<ul style="list-style-type: none"> • Ligging langs vrij drukke weg • Geen winkels voor dagelijkse boodschappen in directe nabijheid
Kansrijk woonmilieu	Kansrijke woningtypen en prijssegment
<ul style="list-style-type: none"> • Onbezorgd 	<ul style="list-style-type: none"> • Meergezinswoningen • Huur: middelduur en duur
Procedurele stand van zaken	Conclusie
<ul style="list-style-type: none"> • 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen hoge prioriteit voor stad • Voor zorg wel prioriteit • Aansluiten bij wat er al staat

Referentie	410/P07657
Project	P07657 - Almelo, Verdiepingslag Wonen

8 Noordoost

8.1 Algemene indruk en kansen woningbouw stadsdeel Noordoost

- Stadsdeel Noordoost kenmerkt zich door elkaar afwisselende bebouwing uit verschillende perioden: jaren '70 woonerven, portiekflats, vooroorlogse arbeiderswoningen.
- De openbare ruimte heeft soms een wat stenige uitstraling, maar er zijn op veel plekken ook speelvoorzieningen en groen aanwezig. Ook zijn er oude lanen en volwassen groenstroken en is er een stadspark (vooral in Schelfhorst)
- De bereikbaarheid per auto is goed met twee uitvalswegen.
- De bereikbaarheid per OV is niet optimaal
- Er is een winkelcentrum in Schelfhorst, winkels aan de Ootmarsumsestraat. Verder zijn er ook scholen en sportvoorzieningen.

Tabel 8.1 Kwaliteiten Noordoost

Kenmerken	Noordoost
uitstraling bebouwing	+
uitstraling openbare ruimte	+/-
Bereikbaarheid	-
groen-blauwe kwaliteiten	+
Voorzieningen	+
Woningdifferentiatie	+

- In Noordoost zijn de woonmilieus Kidz, at Ease, Topbuurt, Selfmade en Kijk mij vertegenwoordigd.
- Er zijn goede kansen om de focus op het woonmilieu Domein te leggen, Self made en Outdoors.

Tabel 8.2 Investeren in woonmilieus in Noordoost (focus 1, 2 en 3)

woonmilieus	Noordoost
In the buzz	
At Ease	
Base	
Topbuurt	3
Kidz	
Charme	
Domein	1
Self made	2
Onbezorgd	
Na de olie	
Outdoors	2
Kijk mij	

Referentie	410/P07657
Project	P07657 - Almelo, Verdiepingslag Wonen

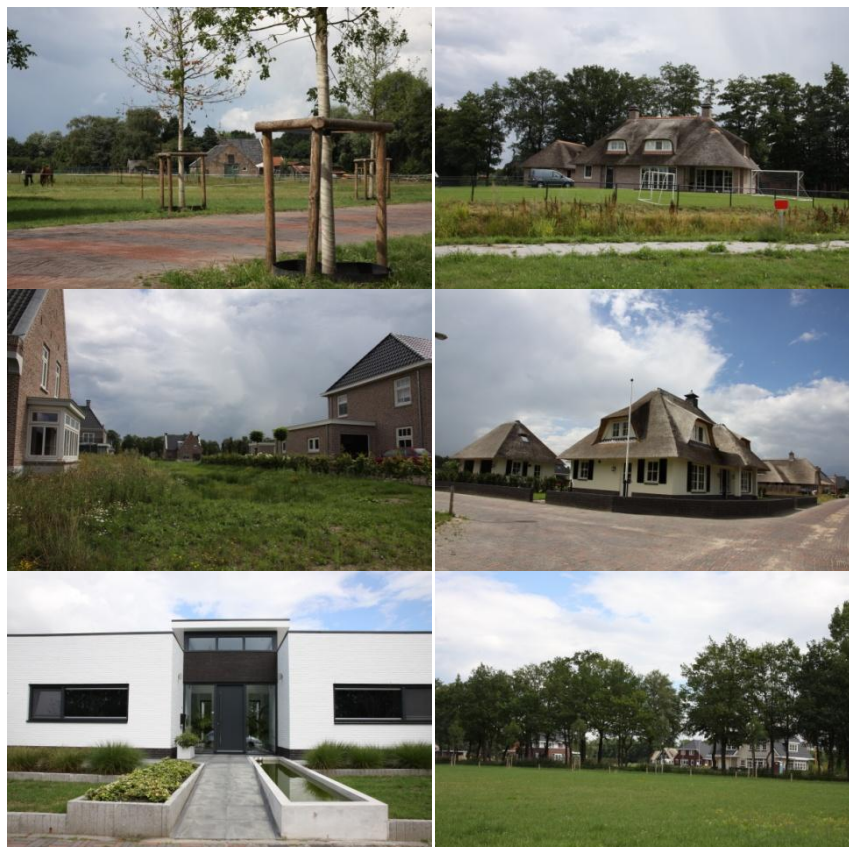
8.2 Woningbouwprojecten stadsdeel Noordoost

In stadsdeel Noordoost staan de volgende woningbouwprojecten gepland:

- Almelo Noord-Oost (#53)
- Herstructureringsproject St. Josephbuurt (#301)
- Herstructureringsproject Rumerlanden(#302)
- Chiel Dethmerstraat (#32)
- Ootmarsumsestraat/Kerkhofseweg e.o. (#33)

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag
 Wonen

8.2.1 Almelo Noord-Oost (#53)



Almelo Noordoost (#53)

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • Bereikbaarheid auto • Uitstraling aanwezige bebouwing • Landschappelijke kwaliteit 	<ul style="list-style-type: none"> • Bereikbaarheid OV • Geen voorzieningen in omgeving • Verbrokkelde indruk doordat in meerdere plekken tegelijk kavelluitgifte plaatsvindt
Kansrijk woonmilieu	Kansrijke woningtypen en prijssegment
<ul style="list-style-type: none"> • Self made • Kijk Mij (beperkt) 	<ul style="list-style-type: none"> • Eengezinswoningen • Koop: middelduur en duur
Procedurele stand van zaken	Conclusie
<ul style="list-style-type: none"> • Vastgesteld (beroep) 	<ul style="list-style-type: none"> • Prioriteit • Mee doorgaan, eerst afmaken op 1 deel (zuidzijde) • Let op concurrentie met Waterrijk

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag
 Wonen

8.2.2 Herstructureringsproject St. Josephbuurt (#301)



Herstructureringsproject St. Josephbuurt (#301)

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • Bereikbaarheid auto en OV • Directe nabijheid voorzieningen Eskerplein • Uitstraling bebouwing zijde Eskerplein • Veel groen achter de locatie 	<ul style="list-style-type: none"> • Aanwezigheid groen in nabijheid wordt niet beleefd • Uitstraling bebouwing aan zijde Blauwhuisweg?

Kansrijk woonmilieu	Kansrijke woningtypen en prijssegment
<ul style="list-style-type: none"> • Self made • Domein • Onbezorgd • Kidz 	<ul style="list-style-type: none"> • Eengezinswoningen (er is al veel meergezins in directe omgeving) • Koop en huur: middelduur en goedkoop. Mogelijk zeer beperkt duur.
Procedurele stand van zaken <ul style="list-style-type: none"> • Ontwerp 	Conclusie <ul style="list-style-type: none"> • Prioriteit • Er zijn al plannen voor , doorgaan

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag
 Wonen

8.2.3 Herstructureringsproject Rumerslanden (#302)



Herstructureringsproject Rumerslanden (#302)

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • Uitstraling nieuwe delen • Bereikbaarheid auto en OV • Voorzieningen Eskerplein niet ver weg 	<ul style="list-style-type: none"> • Uitstraling huidige locatie, leegstand ivm sloop
Kansrijk woonmilieu	Kansrijke woningtypen en prijssegment
<ul style="list-style-type: none"> • Domein • Topbuurt 	<ul style="list-style-type: none"> • Nadruk eengezinswoningen • Koop en huur: nadruk op middelduur, maar ook goedkoop. Geen duur.
Procedurele stand van zaken	Conclusie
<ul style="list-style-type: none"> • 	<ul style="list-style-type: none"> • Middelhoge prioriteit • Oppakken

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag
 Wonen

8.2.4 Chiel Dethmerstraat (#32)



Chiel Dethmerstraat (#32)

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • Bereikbaarheid auto en OV • Bewoners hebben bermstrook zelf ingeplant, omdat gebied erachter al erg lang braak ligt • Uitstraling bebouwing rondom groot grasveld • Speelvoorzieningen aanwezig • Winkels niet dagelijkse boodschappen niet ver weg 	<ul style="list-style-type: none"> • Uitstraling bebouwing aan zijde speelvoorzieningen
Kansrijk woonmilieu	Kansrijke woningtypen en prijssegment
<ul style="list-style-type: none"> • Kidz en Domein 	<ul style="list-style-type: none"> • Eengezinswoningen • Koop: middelduur
Procedurele stand van zaken	Conclusie
<ul style="list-style-type: none"> • Niet gestart 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen prioriteit • Voorlopig niet ontwikkelen. Braakliggend terrein beheren.

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag
 Wonen

8.2.5 Ootmarsumsestraat/Kerkhofseweg e.o. (#33)



Ootmarsumsestraat, Kerkhofseweg e.o (#33)

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • Bereikbaarheid auto en OV • Winkels niet dagelijkse boodschappen niet ver weg 	<ul style="list-style-type: none"> • Uitstraling omliggende bebouwing • Achterkanten • Ligging aan drukke weg
Kansrijk woonmilieu	Kansrijke woningtypen en prijssegment
<ul style="list-style-type: none"> • Charme, aansluiting bij kleinschaligheid 	<ul style="list-style-type: none"> • Meergezinswoningen • Koop: goedkoop en onderkant middelduur voor starters
Procedurele stand van zaken	Conclusie
<ul style="list-style-type: none"> • Niet gestart 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen prioriteit • Voorlopig niet ontwikkelen.

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag
Wonen

Referentie 410/P07657
Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag
 Wonen

Bijlage 1 Soulife woonmilieus gerelateerd aan woonmilieus VROM (ABF)

tabel b1 Indeling woonmilieus Inbo, gerelateerd aan woonmilieus gehanteerd door VROM (ABF)

woonmilieus Inbo	omschrijving	woonmilieus ABF*
In the buzz	centra grotere steden, hoogstedelijke/ dynamische locaties	1
At Ease	wijkwinkelcentra, stadscentra kleinere steden	1, 3
Base	tuinsteden, functioneel en ruim opgezet	3, 4
Topbuurt	volksbuurt, tuinwijk, klein dorp/ buurtschap	4, 5, 6
Kidz	traditionele gezinswijken, Vinexwijken, woonerven	5, 6, 7
Charme	oude stads- en dorpskernen en 19 ^e -eeuwse wijken	2, 8
Domein	specifieke woonomgeving, thematisch, (semi-) afgeschermd	**
Self made	vrije kavels, collectief-particulier opdrachtgeverschap	5, 7
Onbezorgd	woon-zorgzones	3, 5, 8
Na de olie	ecologische, duurzame wijken	5, 7
Outdoors	vrij wonen in het buitengebied, omgebouwde boerderijen	9
Kijk mij	villawijken, topsegment stedelijk wonen	1, 2, 5, 7

* 1 = centrum stedelijk, 2 = stedelijk vooroorlogs, 3 = stedelijk naoorlogs compact, 4 = stedelijk naoorlogs grondgebonden, 5 = groenstedelijk, 6 = kleinstedelijk, 7 = kleinstedelijk-groen, 8 = centrum dorps, 9 = landelijk

** Specifieke domeinen zijn niet goed onder te brengen in de woonmilieutyping van ABF, omdat deze heel verschillend zijn in hun situering, opzet en concept

Referentie 410/P07657
 Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag
 Wonen

Bijlage 2 Samenvattend advies naar eigendomsvorm, type en prijs

TOTAAL EXCL. Herstructurering		eengezins	meergezins	totaal
koop	goedkoop	1%	0%	1%
	67% middelduur	30%	5%	35%
	duur	27%	1%	28%
	top	3%	0%	3%
huur	goedkoop	2%	10%	13%
	33% middelduur	3%	15%	18%
	duur	0%	3%	3%
	top	0%	0%	0%
totaal		66%	34%	100%

TOTAAL INCL. Herstructurering		eengezins	meergezins	totaal
koop	goedkoop	2%	1%	3%
	59% middelduur	30%	3%	33%
	duur	20%	1%	21%
	top	2%	0%	2%
huur	goedkoop	3%	10%	13%
	41% middelduur	8%	17%	25%
	duur	0%	3%	3%
	top	0%	0%	0%
totaal		65%	35%	100%

betaalbaar: <€181.000 (koop) <>€520 (huur)
 middelduur: €181.000-€280.000 (koop) of <>€520-€650 (huur)
 duur: €280.000-€400.000 (koop) of <>€650-€1.000 (huur)
 top: >€400.000 (koop) of >€1.000 (huur)

Referentie 410/P07657
 Project P07657 - Almelo, Verdiepingslag
 Wonen

Bijlage 3 Vergelijking Advies 2009 en huidig advies

	totaal tot 2020	betaalbaar	middel	duur	top	egw	mgw	koop	huur
CENTRUM									
Aantal woningen in huidig adviesprogramma	357	50	247	60	0	75	282	136	221
% verdeling huidig adviesprogramma	100%	14%	69%	17%	0%	21%	79%	38%	62%
Advies 2009: programma centrum bij laagconjunctuur	100%	10%	65%	25%	0%	35%	65%	50%	50%
<i>verschil huidig advies met advies 2009</i>		4%	4%	-8%	0%	-14%	14%	-12%	12%
ALMELO TOTAAL EXCLUSIEF IMPULS VOOR DE BUURT									
Aantal woningen in huidig adviesprogramma Almelo incl. centrum (EXclusief impuls voor de buurt)	1.623	221	848	509	45	1.064	559	1.077	546
% verdeling huidig adviesprogramma Almelo incl. centrum (EXclusief impuls voor de buurt)		14%	52%	31%	3%	66%	34%	66%	34%
Advies 2009: programma Almelo incl. centrum bij laagconjunctuur		15%	55%	30%	0%	60%	40%	55%	45%
<i>verschil met geadviseerd programma almelo 2009</i>		-1%	-3%	1%	3%	6%	-6%	11%	-11%
ALMELO TOTAAL INCLUSIEF IMPULS VOOR DE BUURT									
Aantal woningen in huidig adviesprogramma Almelo incl. centrum (INclusief impuls voor de buurt)	2.193	349	1.270	529	45	1.423	770	1.288	905
% verdeling huidig adviesprogramma Almelo incl. centrum (INclusief impuls voor de buurt)		16%	58%	24%	2%	65%	35%	59%	41%
Advies 2009: programma Almelo incl. centrum bij laagconjunctuur		15%	55%	30%	0%	60%	40%	55%	45%
<i>verschil met geadviseerd programma almelo 2009</i>		1%	3%	-6%	2%	5%	-5%	4%	-4%

betaalbaar: <€181.000 (koop) <=>€520 (huur)
 middelduur: €181.000-€280.000 (koop) of <=>€520-€650 (huur)
 duur: €280.000-€400.000 (koop) of <=>€650-€1.000 (huur)
 top: >€400.000 (koop) of >€1.000 (huur)

