

Een goed verhaal brengt Waterrijk tot leven

Er zijn goede kansen voor Waterrijk, een nieuw stadsdeel ten noorden van Almelo. Maar de gemeente moet het concept zorgvuldig uitbouwen, nadenken over verbindingen met de stad en de regio en een goed verhaal voorbereiden, zodat Waterrijk gaat leven. Dat waren de belangrijkste geluiden tijdens een 'atelier' over het nieuwe stadsdeel.

‘Waterrijk moet een voorbeeld worden voor de Randstad’

‘Het waterverhaal is ook mooi in het project verweven, en perfect verbonden met de rest van de ontwikkelingen die Almelo voor zich ziet. Wat dat betreft kan het hier wel wat worden’ – *Martin Bril*

Almelo heeft grootse plannen met de polder ten noorden van de stad, een voormalig veenontginningsgebied. Vanaf 2010 moet daar een nieuw stadsdeel verrijzen, waar mensen kunnen wonen en recreëren aan het water en tussen het groen.

Voordat het zover is, wilde de gemeente weten of ze met haar plannen op het goede spoor zit. Daarom kwamen twaalf landelijk bekende experts een dag naar Almelo, om hun visie te geven op de plannen en kritische vragen te stellen. Ze vertegenwoordigden diverse kennisgebieden, zoals stedenbouw, ruimtelijke ordening, maatschappelijke trends, economie en openbaar bestuur. Belangrijkste bevinding van deze experts: het concept vraagt om zorgvuldige uitwerking. Veel mensen denken bij Twente aan lommerrijke erven en bossen, of hoogstens aan ‘een landschap met beken’, zoals stedenbouwkundige Frank Werner zei. Niet aan een waterrijk. Dat maakt het tot een gewaagde

onderneming. Landschapsarchitect Adriaan Geuze vond dat een goed uitgebouwd concept kansen biedt om Twente op de kaart te zetten. ‘Waterrijk moet een voorbeeld worden voor de Randstad.’

Verder moet de gemeente goed kijken wie de doelgroep is van het nieuwe stadsdeel,

hoe groot de vraag naar woningen is in de regio en welke meerwaarde Waterrijk heeft voor de stad als geheel. De experts wezen onder meer op het belang van een goede overgang tussen water en omgeving.

De experts zagen zeker kansen voor Waterrijk, maar vonden dat het verhaal

van het nieuwe stadsdeel eerst beter moet worden uitgewerkt. De verbinding van Waterrijk en Almelo moet niet alleen ruimtelijk tot stand komen, ook gevoelsmatig. ‘Het nieuwe stadsdeel heeft een verhaal nodig’, zei adviseur Hannie te Grotenhuis, ‘een verhaal dat aansluit bij de bestaande stad en bij Twente.’ •



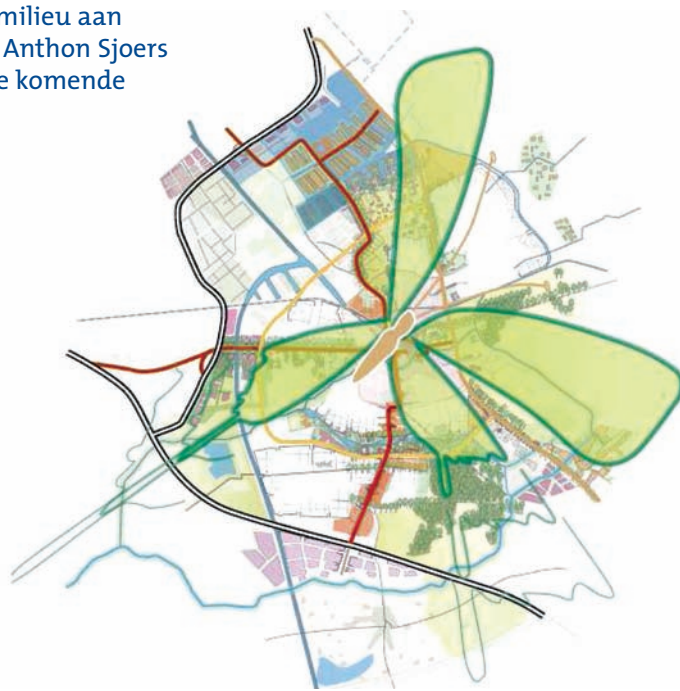
Astrid Joosten interviewt projectleider Jan Ros.



Een nieuw woonmilieu toevoegen

‘We willen in Almelo niet met beide benen op de grond blijven staan, maar lef tonen door een nieuw woonmilieu aan Almelo toe te voegen.’ Zo introduceerde wethouder Anthon Sjoers het nieuwe stadsdeel Waterrijk, dat de gemeente de komende vijftien jaar ten noorden van Almelo wil realiseren.

Almelo heeft een groeiambitie. Met de Rijksoverheid en binnen de Netwerkstad Twente is de afspraak gemaakt om een flinke bijdrage te leveren aan de woningbouwproductie in de regio. Dat kan niet volledig binnen de bebouwde kom. Daarom is, naast verdichting in de stad, gekozen voor het bouwen van vierduizend woningen voor twaalfduizend mensen ten noorden van Almelo. Die uitbreiding past binnen het streven om Almelo ingrijpend te vernieuwen. ‘We gaan meer aansprekende gebouwen neerzetten en meer groen en water toevoegen’, aldus Sjoers. Volgens hem is daar in Almelo veel steun voor. ‘We krijgen positieve reacties op onze plannen voor een stad die uitdaagt en waar ruimte is voor werken, wonen, recreëren en waar je kunt genieten van cultuur.’ Water moet het verbindende element



worden tussen de bestaande stad en het stadsdeel op de tekentafel. Voor dat nieuwe stadsdeel vormt water zelfs de basisstructuur. Waterrijk moet Almelo een topwoonlocatie bieden. De basis ervan bestaat uit de ontwikkeling van het Noorderpark en een grootschalig watergebied. Daarbij is het de bedoeling dat het stadsdeel aan verschillende inkomensgroepen ruimte biedt, waaronder het hogere segment. Dertig procent van de nieuwe bewoners zou van buiten de provincie moeten komen. ‘Het wordt een suburbaan stadsdeel met veel

grondgebonden woningen’, vertelde projectleider Jan Ros van de gemeente.

Groene lobben blijven in tact

Wethouder Sjoers liet weten trots te zijn op de structuur van het huidige Almelo, met groene lobben tussen de bebouwing. Het is niet de bedoeling die kwaliteit op te geven. Het nieuwe stadsdeel komt daarom ten noorden van Almelo, op de plek waar nu een polder ligt zonder bijzondere ecologische waarde. Ook de groene buffer tussen Vriezenveen, Aadorp en Almelo blijft behouden.

‘We krijgen positieve reacties op onze plannen voor een stad die uitdaagt en waar ruimte is voor werken, wonen, recreëren en cultuur’

Voor de ontwikkeling van het stadsdeel moet wel een kanaal met vervuild water dat door het gebied loopt worden aangepakt, het Lateraalkanaal. De lage waterkwaliteit bedreigt het hoogwaardige woonmilieu aan het water. Het kanaal ligt bovendien lager dan het kanaal Almelo-De Haandrik dat toegang geeft tot het stadsdeel. Urgent is de dreiging van de lage waterkwaliteit niet.

Met de boot naar Berlijn

De polder, een oud veengebied, is het laagste punt in de wijde omtrek. ‘Al het overtollige regenwater uit de regio stroomt hier naartoe’, aldus Ros. ‘Dat maakt het een stuk gemakkelijker om hier water te maken.’

In Waterrijk komt een waterplas van 110 hectare met vertakkingen, waar woningen op een archipel van eilandjes zullen worden gebouwd. De grote waterplas krijgt een verbinding met het kanaal Almelo-De Haandrik. Daar zal een sluis moeten komen. ‘Bewoners van Waterrijk kunnen straks per boot naar het hart van de binnenstad’, vertelde Ros. Het water is ook van belang om de recreatie een impuls te geven. In de voorlopige plannen is een roeibaan opgenomen en door kanalen in de omgeving beter op elkaar te laten aansluiten zou het op termijn zelfs mogelijk moeten zijn om van Waterrijk naar Berlijn te varen. •



Venetië of Vinex?

Een waterwijk in Twente, dat is een tikkeltje apart. Wie zijn de mensen die daar willen wonen? De experts vonden dat er nog meer marktonderzoek nodig is.

Leo Boogerd, de gemeentelijke landschapsarchitect, kon genoeg voorbeelden laten zien van kanalen en beken in de omgeving. ‘Er ligt een goed watersysteem’, zei hij, ‘dat nog verder kan worden uitgebreid.’ Toch erkende ook hij: ‘Bij Twente denk je in eerste instantie aan lommerrijke erven en bossen.’ De relatief grote afstand tussen Almelo en de waterrijke gebieden van Nederland was voor sommige experts reden om kritische vragen te stellen. Zo vroeg Kees Vriesman, directeur van het programma Stad en Land, zich af waarom Almelo kiest voor een nieuw stadsdeel met water in de

‘We hebben al genoeg sociale woningbouw’

polder. Landschapsarchitect Adriaan Geuze wilde weten of Waterrijk een Vinex-wijk wordt of een kwalitatief hoogwaardig stadsdeel waar water en natuur werkelijk een verbinding aangaan met de woonomgeving. De experts vroegen zich ook af voor wie het stadsdeel nu eigenlijk bedoeld is en wat voor soorten woningen daarbij horen. De gemiddelde Nederlander heeft tweehonderdduizend euro te besteden, zei Willem de Jager van Heijmans Vastgoed. Op basis daarvan wordt de haalbaarheid van woonwijken vastgesteld. Hij deed de suggestie nog eens goed uit te rekenen welk ambitieniveau haalbaar is. Volgens hem



Deelnemers brachten per boot een bezoek aan de polder waar Waterrijk is gepland.

‘Er moet tegelijkertijd een plan voor de economie komen. Als mensen hier werk hebben, komen ze hier ook wel wonen’

zijn er door het vele groen meer duurdere huizen nodig. ‘Daarom moet je er zo snel mogelijk projectontwikkelaars bij betrekken.’

Wonen met gelijkgestemden
Trendwatcher Adjiedj Bakas wees op toekomstige woningmarktontwikkelingen in Duitsland, die effect kunnen hebben op de verkoopbaarheid van de woningen in Waterrijk. ‘De Duitse overheid voorspelt krimp van de bevolking, waardoor de prijzen van de woningen daar nog verder zullen dalen.’ Bakas vond verder dat het idee van gemengde woonwijken zijn langste tijd heeft gehad. ‘Mensen zoeken elkaar op en willen met gelijkgestemden wonen, daarom is thematisch wonen zo populair.’ Hij zei dat Almelo voor een duidelijke doelgroep moest kiezen en dat Waterrijk best zonder sociale woningbouw kan. ‘Daarvan hebben we al genoeg.’ ‘Branding is makkelijker als je extremer kiest’, erkende De Jager. Gerard Rodewijk, directeur van het Ontwikkelings- en Participatiebedrijf Publieke sector (OPP), vond eveneens dat een dure villawijk een goed idee was. ‘Een nieuw stadsdeel kun je gebruiken als instrument tegen scheefgroei van de bevolking.’ Toch merkte de Rotterdamse hoogleraar bestuurskunde Geert Teisman op dat in Nederland ‘een overaanbod van kapitaalcrachtige woningen dreigt’. Daardoor zou het lastig worden om de beoogde dertig procent bewoners van buiten de provincie te halen. Volgens Vriesman is er een meeromvattende aanpak nodig, die werk met wonen combineert: ‘Er moet tegelijkertijd een plan voor de economie komen. Als mensen hier werk hebben komen ze hier ook wel wonen.’ Emeritus hoogleraar sociale geografie Rob Engelsdorp



Gastelaars zei dat op basis van onderzoek gezegd kan worden dat Twente stabiel en autochtoon is. ‘Heel veel typen woningen zijn hier nog niet. Tweeverdieners trekken weg, omdat de banen in deze regio niet aanwezig zijn. Als je zeventig procent voor de eigen regio wilt bouwen, dan moet je daarop focussen.’ Kees van der Meiden, directeur van cultuurcentrum TwentseWelle in Enschede, wees juist op de behoefte van mensen als hemzelf die niet in de regio

wonen maar wel behoefte hebben aan een pied-à-terre, als huurwoning. ‘Zij willen de beschikking hebben over een extra plek, maar hoeven niet per se te kopen. Voor hogere inkomens is huren in een omgeving als Almelo juist vaak interessant.’ De experts waren eensgezind in hun oordeel dat nog beter marktonderzoek gedaan moet worden naar welke doelgroepen interesse kunnen hebben om in Waterrijk te wonen. •

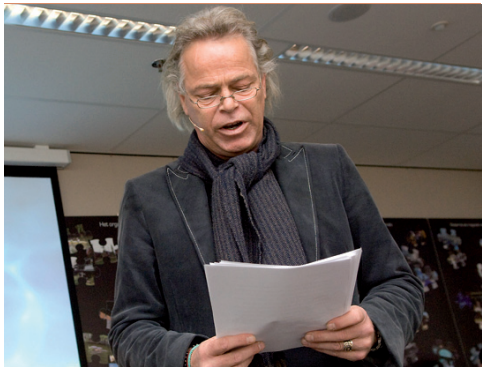
Water biedt volop kansen

Waterrijk zou meer moeten zijn dan water in een woonwijk. Het wateraccent biedt volop kansen, waardoor obstakels kunnen veranderen in kansen.

Als je begint met een waterconcept, vond Adriaan Geuze, dan moet je ook ‘doorpakken’, zodat je er iets bijzonders van maakt. ‘Je kunt ideeën stapelen. Als je zestig ideeën met water verzamelt en je voert er ten minste tien uit, dan ga je het verhaal ook echt geloven.’ Geuze gaf een voorbeeld van een woongroep rond een natuurlijk bad. ‘Je biedt dan iets speciaals als een natuurbad en je bindt mensen aan je die echt iets met dat water willen. Het thema water wordt pas goed uitgewerkt als je met dit soort ideeën komt.’

Geuze vond dat meer aandacht nodig was voor ‘de software’, de voorzieningen en de extra’s in een stadsdeel die het aantrekkelijk maken om er een woning te kopen. ‘Het is voor veel mensen belangrijk om te weten dat de crèche om de hoek is.’ Tegelijkertijd was het volgens Geuze belangrijk om mensen de ruimte te geven hun eigen ding te doen, om een bootje achter hun huis te hebben, ze de gelegenheid te geven om zich de omgeving toe te eigenen. Het mocht volgens Geuze ‘best een beetje groezelig worden’.

De landschapsarchitect gaf aan dat de kwaliteit van een woonwijk vaak in de details tot zijn recht komt: in fraai vormgegeven bruggen of mooi uitgewerkte natuurlijke oevers. ‘Dat maakt een wijk speciaal.’ Geuze wees erop dat het van belang is om die kwaliteit in het gehele stadsdeel duidelijk door te voeren. ‘Dan is het ook niet erg als de woningen wat architectuur betreft van elkaar afwijken.’ Naast het groen en het water, zou de hoogwaardige kwaliteit van de openbare ruimte een duidelijk kenmerk kunnen vormen. •



‘Iedereen zijn eigen bootje, kinderen die zodra het weer het toelaat zo vanuit hun slaapkamer het water inspringen, hengelende bejaarden, zonnebadende huisvrouwen langs de waterkant, ja, wij zijn een maritiem volk’ – Martin Bril

Iets waar alle Almeloërs trots op zijn

De uitstraling en de identiteit van het nieuwe stadsdeel hangen af van de verbinding met het bestaande Almelo. Moet Waterrijk een compleet pakket aan voorzieningen bieden? Of is het beter als bewoners een reden hebben om naar het centrum af te reizen?

Het nieuwe stadsdeel Waterrijk biedt ruimte aan wonen en werken en zal over voldoende voorzieningen voor het stadsdeel beschikken, vertelde Jan Ros. 'Het stadsdeel moet modern en prettig zijn om te leven.' Er komt een wijkcentrum met winkels en horeca met terrassen aan de plas, en daarnaast scholen, zorgvoorzieningen, cultuur en 'leisure'. Toch vonden de experts dat de gemeente nog enigszins op twee gedachten hinkte als het ging om de verbinding tussen Waterrijk en het bestaande Almelo. Stedenbouwkundige Frank Werner: 'Is Waterrijk een onderdeel van Almelo of is het een satelliet? Als het een onderdeel van de stad moet zijn, dan moet je zorgen dat daar niet alles gebeurt.' Werner doelde

... 'Is Waterrijk een onderdeel van Almelo of is het een satelliet?'

op het pakket van voorzieningen in het toekomstige stadsdeel. Als dat te uitgebreid zou zijn, dan concurreert het nieuwe stadsdeel met de binnenstad, een ongewenste situatie. Aan de andere kant is een woonwijk met een zeer beperkt aantal voorzieningen, zoals in veel Vinexwijken het geval is, evenmin een optie. Ook werd de vraag gesteld wat het

nieuwe stadsdeel nu eigenlijk voor de binnenstad oplevert.

Boodschappen met de boot

Water moet beide delen van de stad verbinden, maar ook wat dat punt betreft kwamen er kritische kanttekeningen van experts. Het is maar de vraag of mensen vanuit Waterrijk met hun bootje boodschappen gaan doen in de stad. Zij moeten daarvoor toch te ver omvaren. Het aanleggen van een sluis zou een belemmering kunnen zijn voor gemakkelijk gebruik van het water in de omgeving en bovendien een hoge kostenpost betekenen.

Andersom moeten mensen die in de binnenstad wonen, een reden hebben om naar Waterrijk te gaan. 'Dus moet je iets creëren waar alle Almeloërs trots op zijn', zei Adriaan Geuze. Hij kwam met het voorbeeld van een gouden paviljoen in het water, een icoon dat het stadsdeel bijzonder kan maken. 'Het moet iets zijn waarvan mensen meteen denken: daar wil ik bij horen.'

Een andere suggestie van Geuze was om een duidelijke weg- en fietsverbinding met het nieuwe stadsdeel aan te leggen. 'Een boulevard of een brede slotlaan die een entree vormt. Het stadsdeel moet een duidelijk adres hebben in de stad.'



Toehoorders van de gemeente Almelo.



Wethouder Anthon Sjoers geeft een reactie. Links van hem Jan Ros, rechts Leo Boogerd.



Een regio met lef

Twente is innovatiever dan veel mensen denken. Het nieuwe stadsdeel biedt dan ook mogelijkheden om het lef van de regio te tonen.

Past Waterrijk wel bij de geschiedenis van Twente?, vroeg Kees van der Meiden zich af. Jan Ros vond van wel. 'Water is in Twente vernieuwend.' Hij kreeg bijval van Geert Teisman, die vond dat Almelo er goed aan doet om zich op water te richten, omdat het in de regio een toegevoegde waarde heeft. Toch zag Frank Werner eerder 'een landschap met beken' voor zich, omdat dat beter bij de historie paste, dan een nieuwe waterwijk. En de culturele en economische kwaliteiten van de regio, sluit Waterrijk daarbij aan? 'Er gebeurt in Twente veel meer dan mensen denken', merkte wethouder Anthon Sjoers op. Dat in Almelo hightech-onderdelen voor het Amerikaanse ruimtevaartprogramma Nasa worden gemaakt is niet algemeen bekend. 'Dat is toch een heel ander beeld dan van "doe maar gewoon".'

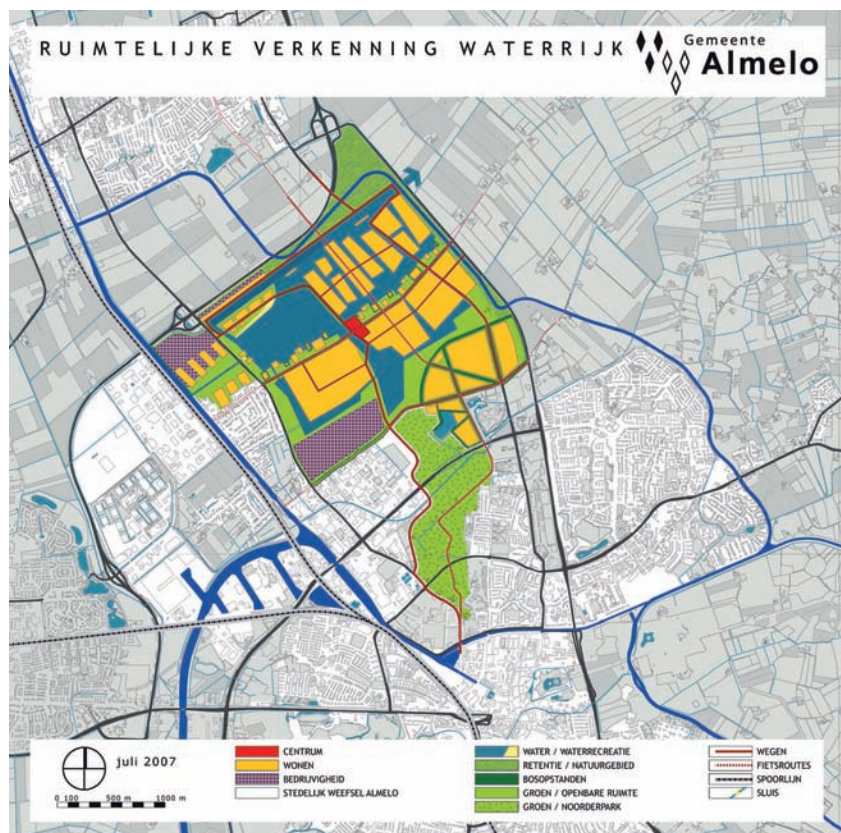
Dat vond ook Adriaan Geuze, die het arbeidsethos en de op familie gerichte volksaard noemde als een voedingsbodem voor economisch succes. Uit landelijke cijfers blijkt dat de Twentse regio het op het gebied van economie en innovatie goed doet. Het geven van een duidelijk profiel aan die ontwikkelingen en het tonen van lef biedt volgens Geuze de mogelijkheid om 'in Almelo het meest innovatieve en duurzame stadsdeel van Nederland te maken'. Inbedding in de regio en de culturele achtergrond hoeft

... 'Zorg gewoon dat de waterkwaliteit hier subliem is, zodat mensen vanaf hun steiger zo in het water kunnen stappen'

een vooruitstrevend profiel niet uit te sluiten, vond hij. 'Twente zou zich moeten positioneren als streek van de toekomst.'

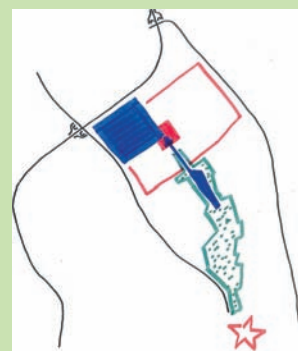
Innovatief bouwen

Geuze pleitte ervoor het thema water helemaal uit te buiten en het te combineren met innovaties op het gebied van duurzaamheid, zoals water uit de sloot kunnen drinken, maar ook experimentele manieren van energie opwekken en transport over water. 'Zorg gewoon dat de waterkwaliteit hier subliem is, zodat mensen vanaf hun steiger zo in het water kunnen stappen.' Ook Bakas riep op om innovatief en milieuvriendelijk te bouwen, met oog voor wellness. 'Meer mensen werken en wonen thuis, het onderscheid tussen binnen- en buitenruimte vervaagt en de huizen van de toekomst zijn slimme woningen, voorzien van alle gemakken dankzij de inbreng van technologische snufjes.'



Groen en blauw zijn de dragers van het nieuwe stadsdeel. De groene buffer tussen Almelo en Vrijzenveen blijft in tact.

De relatie met de binnenstad is van groot belang voor het welslagen van Waterrijk.



De uitvinding van Twente Waterstad

Omdat het een gewaagd plan is, moet de gemeente tijdig beginnen met communiceren. Dan gaat Waterrijk leven in Almelo.

Nadenken over de fysieke verbinding tussen het bestaande Almelo en Waterrijk is natuurlijk belangrijk. Maar daarnaast moet er aandacht zijn voor hoe je bedrijven, organisaties en gewone burgers betreft bij de ontwikkeling van het nieuwe stadsdeel. ‘Daar moet de gemeente op korte termijn mee beginnen’, vond Hannie te Grotenhuis. ‘Dan maak je het stadsdeel echt tot iets van de Almeloërs. Er zou meer gevoel in het plan moeten komen, waardoor Waterrijk meer gaat leven.’ Een duidelijk verhaal betekent een duidelijk profiel, dat was duidelijk. ‘Water moet een logisch verhaal worden’, verwoordde adviseur Fleur Gieben, ‘daar moet je naar op zoek.’ In het verhaal van Waterrijk moest volgens de experts ook duidelijk worden waar het nieuwe stadsdeel zich in het landschap bevindt. ‘Het kan een overgang vormen naar het typische Twentse

‘Kijk of je al iets tijdelijks kunt doen met water, zodat het vast gaat leven’

landschap dat achter Waterrijk begint.’ Ze vonden dat Waterrijk met een sterker verhaal een eigen unieke identiteit en authenticiteit kan krijgen. Riëtte Bosch van West 8, een collega van Adriaan Geuze: ‘Je moet Twente Waterstad uitvinden, want dat bestaat nog niet.’

Op de kaart zetten

Deelnemers wezen op het maken van keuzes die de branding gemakkelijker maken. Volgens De Jager kan dat met succes. Helmond en Amersfoort stonden ook niet op de kaart totdat men Brandevoort en Kattenbroek bouwde. Daar zou Almelo lessen uit kunnen trekken. Om Almelo in het algemeen en Waterrijk in het bijzonder meer aandacht te geven, vond Bakas het nodig gebruik te maken van events en storytelling: ‘Je moet iets doen met de graaf die hier vroeger woonde, en met het kasteel.’ Gieben: ‘En kijk of je al iets tijdelijks kunt doen met water, zodat het vast gaat leven. Het stadsstrand Blijburg in Amsterdam heeft de nieuwe wijk IJburg op de kaart gezet toen er nog amper mensen woonden.’

Uitdagingen

- Onderwerpen die volgens de aanwezige experts om aandacht vragen:
- Het concept uitbouwen en een unieke identiteit ontwikkelen
 - Goede ideeën stapelen
 - De kwaliteit en ontsluiting van de waterinfrastructuur
 - De betaalbaarheid van het omleggen van het Lateraalkanaal
 - De betaalbaarheid van de plannen in relatie tot het ambitieniveau
 - Het ontbreken van een krachtig verhaal van Waterrijk
 - Het bouwtempo van driehonderd woningen per jaar
 - Het versterken van de ruimtelijke verbindingen tussen het huidige Almelo en Waterrijk
 - Uitbuiten van het thema water
 - Het voorzieningenpakket, dat niet tot concurrentie met de binnenstad mag leiden, maar van Waterrijk ook geen slaapstad mag maken
 - Het definiëren van de doelgroepen
 - De vraag naar woningen in Waterrijk ten opzichte van alternatieve woonlocaties in de omgeving
 - Financiële haalbaarheid in verband met de noodzakelijke voorinvesteringen voor groen en blauw
 - Noodzaak van bestuurlijke consistentie in de tijd en tussen verschillende bestuurslagen

Waterrijk in cijfers

Aantal woningen: 4000
Watergebonden: 30 procent
Sociale sector: 20 procent
Gestapeld: 20 procent
Aantal inwoners: 12000
Start bouw: 2010
Aantal woningen per jaar: 300
Oppervlakte groen: 85 hectare
Oppervlakte water: 110 hectare

