

Plan van aanpak & Offerte

Masterplan
Goor op Stoom!

ERFGOED VOOR DE TOEKOMST

01-04-2021

Gemeente Hof van Twente, Goor



De Twentse Stoomblekerij is onlosmakelijk verbonden met de historie van Goor. Een ontwikkeling die werkgelegenheid naar het gebied heeft gebracht en Goor een eigen identiteit heeft gegeven. Maar de welvaart had ook een keerzijde, de textielindustrie was vervuilend en belastend voor de directe omgeving en de mensen die er werkten. Ons doel is om dit erfgoed gereed te maken voor een gezonde toekomst en zo terug te geven aan Goor.

Dit begint in onze ogen bij het versterken van reeds aanwezige kwaliteiten op cultuurhistorisch en ecologisch gebied, maar ook bij het activeren en betrekken van lokale bewoners en ondernemers. Deze vormen gezamenlijk de basis om te komen tot een raamwerk voor verdere ontwikkeling (zie hoofdstuk strategie, erfgoed voor de toekomst) en een haalbare organische gebiedsontwikkeling. Verder bouwen op een rijke historie met draagvlak vanuit de gemeenschap maken samen immers een gebied met een sterk karakter. Op deze manier wordt de levendigheid in dit van oudsher dynamische gebied teruggegeven aan de inwoners van Goor en kunnen we andere partijen enthousiasmeren om hier deel van uit te maken.

Maar wat is een gezonde toekomst precies? In onze ogen bouw je aan een gezonde toekomst door de hiernaast geformuleerde kernwaarden te hanteren.



KERNWAARDEN

Om tot een gezonde en breed gedragen toekomstvisie te komen zijn de bovenstaande kernwaarden cruciaal in het proces en de planvorming.

Natuurinclusief

De toekomst is natuurinclusief. Ontwikkelen samen met de natuur leidt tot nieuwe woonmilieus en ruimte voor zowel natuur als mens met een aangename openbare ruimte.

Flexibel

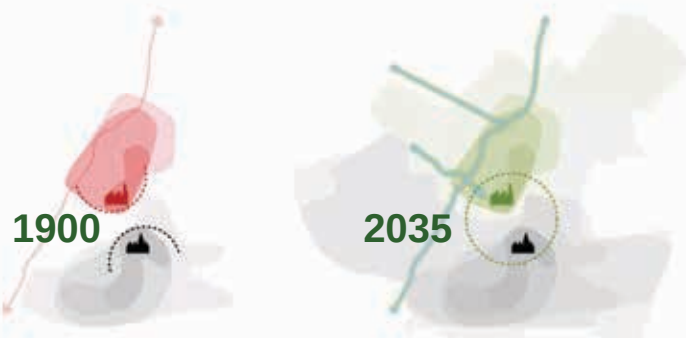
De toekomst laat zich niet voorspellen. Een masterplan moet gebaseerd zijn op samen geformuleerde kaders die ruimte bieden voor flexibiliteit. Zo komen we tot een plan dat open staat voor initiatieven vanuit zowel de markt als de leefgemeenschap. Een plan dat levensvatbaar is.

Gedragen

De toekomst bouw je samen. Een masterplan moet ruimte bieden voor initiatieven en in staat zijn mee te bewegen. Door serious gaming in te zetten komen we van individuele wensen tot gedeelde ambities. Naast een goed georganiseerd participatietraject willen we ook graag een toegankelijke buur zijn waar de deur altijd open staat voor samenwerking.

Toekomstbestendig

De toekomst is onzeker kent bijvoorbeeld steeds meer weersextremen. Dit vraagt om een toekomstbestendige manier van ontwikkelen, inrichten en beheren. Als team zijn wij op de hoogte van de laatste ontwikkelingen en in staat om deze toe te passen en succesvol te beheren.



VISIE

Van oudsher zijn de stoomblekerij en de kern van Goor twee gescheiden gebieden. Door het openstellen van het terrein zullen de kernen samensmelten tot een gezond leefgebied waarbij de natuurstructuren naar binnen worden gehaald tot de kern van Goor.



Natuurlijk wonen

vrijstaand, tweekappers, rijwoningen en appartementen in een losse verkavelingsopzet

Natuurinclusief ontwikkelen

nodigt uit tot ontmoeten en verblijven en biedt ruimte voor lokale initiatieven

1 Natuur en recreatie in het Bleekpark met een historisch karakter

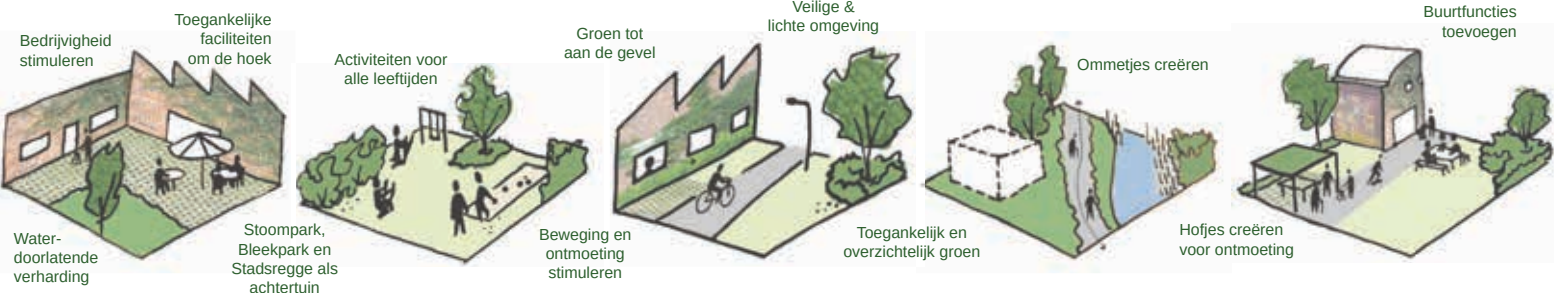
3 Activeren en programmeren organiseren van events waarin Op Stoom en haar kwaliteiten onder de aandacht worden gebracht

4



Het Masterplan vormt een flexibel raamwerk.

Deze kaart toont een mogelijke invulling hiervan en onderstaande impressie laat zien hoe diverse locaties er uit zouden kunnen zien. In hoofdstuk 2 wordt de strategie nader toegelicht, hoe we gezamenlijk tot het raamwerk en een verdere invulling daarvan willen komen.



Ecologisch raamwerk verbindt het gebied met de directe omgeving

5

Transformatie fabriekspanden tot werklocaties gecombineerd met industrieel wonen

6



Een masterplan moet gedragen worden door de betrokken partijen. Uiteindelijk zijn zij degenen die inhoud moeten geven aan de plannen! De ontwikkeling van het masterplan moet dan ook in nauwe samenwerking met alle betrokkenen plaatsvinden.

Participatie is meer dan het delen en laten becommentariëren van (voorlopige) plannen. Het is ook meer dan alleen het verzamelen van allerlei ideeën, rijp en groen. Participatie betekent voor ons actieve deelname. Het creëert draagvlak, activeert betrokkenen en geeft zicht op kansrijke, gedragen ontwikkelingsrichtingen. Participatie kan ook uitmonden in een grote diversiteit aan geluiden, zonder onderlinge samenhang. Om te komen tot een gezamenlijk perspectief is het belangrijk om de juiste methode te gebruiken zodat iedereen gehoord wordt maar ook gezamenlijk de belangen worden afgewogen en richting wordt gekozen; en dat alles op een gestructureerde manier. Onze participatiestrategie kent drie belangrijke elementen.

Serious gaming biedt ruimte aan individuele belangen en leidt de spelers naar het gezamenlijke belang

Activeren

We starten de participatie met het actief uitnodigen van de bewoners van de omliggende wijken voor een event op het terrein, bijvoorbeeld met een foodtruck. Tijdens dat event kunnen zij via een briefkaart aangeven wat hun hartenwens is voor de toekomst van het gebied. Hoe willen de huidige bewoners Goor aan de volgende generaties doorgeven? Samen met de omwonenden zoeken we de verbeterkansen en ideeën voor de invulling van het terrein. De identiteit van Goor staat centraal, als lokale partij staan we dicht bij de inwoners. We prikkelen de bewoners met mogelijkheden. Het teruggeven van het terrein aan de bewoners zorgt voor een vergroting van de leefomgeving. Voorbeelden van thema's die aanbod komen zijn bewegen, vervoer, identiteit, recreatie maar ook veiligheid.

Spelenderwijs

De opgehaalde informatie gebruiken we als input voor het spelen van een serious game (Stadtego) die speciaal is ontwikkeld als methode voor participatie. Gebiedsontwikkeling is een complexe uitdaging waarin verschillende partijen ook verschillende ideeën kunnen hebben. Voor de ene partij is wonen belangrijk, terwijl een andere partij meer waarde hecht aan groen of recreatie. Onze aanpak gebruikt serious gaming technieken om partijen te laten leren van de uiteenlopende inzichten en ze te stimuleren om tot nieuwe, breed gedragen oplossingen te komen. Het voordeel van de inzet van een serious game is dat complexe vraagstukken voor iedereen begrijpelijk en toegankelijk worden, ongeacht voorkennis of achtergrond; iedereen ziet hetzelfde en iedereen speelt met dezelfde regels. Het biedt iedereen dezelfde mogelijkheid zijn of haar mening in te brengen. Daardoor wordt de participatie niet gedomineerd door enkelen.

In spelvorm wordt in kaart gebracht welke visie de deelnemers hebben voor de toekomst van het gebied. Welke onderwerpen zijn belangrijk? Hoe verhouden de prioriteiten zich ten opzichte van elkaar? En denken ze hier allemaal hetzelfde over? Door de spelvorm krijgen alle stakeholders de ruimte om hun zegje te doen. De werkvorm stimuleert de deelnemers om geleidelijk aan keuzes te maken en te komen tot een gezamenlijke visie. Na het scherpstellen van de visie vragen we deelnemers, ook in spelvorm, om acties te bedenken die bijdragen aan het realiseren van die visie. Dit resulteert in een gedragen visie én voorbeeldacties om die visie te realiseren. Samen met onze eigen gebiedsanalyse levert dit de bouwstenen op voor het concept Masterplan. Deze versie wordt weer gepresenteerd aan de gemeenschap, waarbij we ook heel gericht aangeven op welke manier de input is gebruikt.

Een goede buur

Naast deze formele vorm van participatie willen we ook graag als een informele buur functioneren. Omdat we als team ook in Goor gevestigd zijn, staat onze deur altijd open voor een goed gesprek wanneer daar aanleiding toe is. Iedere twee weken houden we een inloop-spreekuur waarin mensen welkom zijn om iets te delen met ons, of om zich te informeren over de voortgang. Ook huidige bewonersinitiatieven worden betrokken bij het participatietraject.



STADTEGO RAALTE - SERIOUS GAME

De serious game Stadtego biedt ruimte aan ieders individuele belangen maar leidt de spelers in een aantal rondes naar gezamenlijke belangen die als input dienen voor het verdere masterplan.



Goor Op Stoom!

Deel jouw ideeën voor het masterplan met ons zodat we samen een gezonde toekomst tegemoet kunnen gaan.

[lees verder...](#)

www.gooropstoom.nl

Digitaal platform

Naast de participatiesessies en het masterplan zal ook de website een belangrijk communicatieplatform worden, zeker in tijden van corona waarin niet iedereen bereid is om naar buiten te gaan. Wij hebben een tekstschrjver in dienst en werken vaak samen met partijen die zich helemaal thuisvoelen in webdesign en grafisch ontwerp om te komen tot een website die zowel tekstueel als grafisch de Stoomblekerij eer aan doet.

Proces
Communicatie

**1. Activeren****FOLDERS+FOOD**

We willen graag per direct beginnen en zo snel mogelijk kennismaken met inwoners en ondernemers in Goor en zijn benieuwd naar hun wensen en ideeën over de toekomst van de Twentse Stoomblekerij en het omliggende terrein. Door deur aan deur folders te verspreiden en een eerste participatiesessie (met foodtruck) op locatie te organiseren worden belangen/wensen opgehaald en worden de deuren van de Stoomblekerij weer voor publiek geopend. Deze wensen worden opgenomen in een ambitiedocument.

Producten

Participatiestrategie
Verslag participatie
Ambitiedocument

Uitkomsten
participatie

2. Analyse**GEBIEDSANALYSE**

We doen een verdiepingsslag in de analyse naar de historie van de plek, de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en structuren, het landschap op en rondom de locatie en het gemeentelijk beleid om te komen tot kernwaarden en uitgangspunten om deze bij de betrokkenen te kunnen toetsen in de volgende fase.

Producten

Gebiedsanalyse
Gebouwanalyse

Mogelijke externe input

Marktverkenning
Bodem/vervuiling rapportages
Flora fauna onderzoek
Bouwkundige onderzoeken
Asbest inventarisatieonderzoek
Beleidsplan

Strategie
Participatie Stadtego

3. Participeren**STADTEGO**

We verkennen de samen geformuleerde ambities uit de 1e participatiesessie en de uitgangspunten vanuit de gebiedsanalyse. Door de serious game Stadtego te spelen komen we tot gezamenlijke kernwaarden en uitgangspunten voor het masterplan die breed gedragen worden.

Producten

Presentatie gebiedsanalyse
Serious game Stadtego
Verslag participatie
Kernwaardendocument

Strategie
masterplan 1.0

4. Masterplan 1.0**HOOFDLIJNEN**

We zetten de ambities en kernwaarden geformuleerd vanuit het participatieproces en het projectteam om naar een raamwerk en ontwikkelstrategie.

Producten

Masterplan 1.0
Flexibel raamwerk
Ontwikkelstrategie

Afstemmen
masterplan 1.0

Strategie
participatie Folders/Food

Afstemming
Gebiedsanalyse

Uitkomsten
Stadtego

Afstemmen
masterplan 1.0

VAKANTIEPERIODE

Het is belangrijk om het momentum te behouden in gebiedsontwikkeling. Daarom gaan we zo snel mogelijk in gesprek met de mensen die de plek al jaren kennen. Zo leren we het gebied beter te begrijpen, voordat we het gebied gaan doorgronden vanuit onze eigen specialismen.

Op een drietal strategische momenten in het proces organiseren we events waarin we met alle lokaal betrokken mensen en partijen ideeën uitwisselen. We halen informatie op en koppelen deze in een latere fase terug, zodat we op basis van de juiste uitgangspunten het definitieve masterplan kunnen afronden. We vatten onze analyses en opgehaalde informatie samen in een dynamisch document dat daardoor steeds rijker wordt.

Eens per vier weken komt het kernteam samen, met daarin een afgevaardigde van het projectteam vanuit de gemeente Hof van Twente. Daarnaast komen we alternerend eens per vier weken samen met het projectgroep Hof van Twente waarin de projectleider en ambassadeur aansluiten en we onze bevindingen delen en we een vervolgstategie bepalen per fase.

Zo leveren we eind 2021 een breed gedragen masterplan op met daarin al de eerste proefverkaveling verbeeld. Op deze manier inspireert het masterplan om over te gaan tot actie van waaruit gefaseerd deelprojecten geïnitieerd kunnen worden. Voor de financiële doorvertaling van deze planning verwijzen we naar de prijsbijlage waarin we de planning en inzet van het team hebben doorvertaald naar een concrete prijs.



5. In gesprek

TERUGKOPPELING

We leggen de eerste versie voor aan de betrokkenen. Hebben we de ambities en kernwaarden goed vertaald en ligt er een conceptplan waar Goor trots op is?

Producten

Participatiestrategie
Presentatie masterplan
Verslag participatie



6. Masterplan definitief

DEFINITIEVE VERSIE

We gaan het raamwerk invullen met een proefverkaveling. Een mogelijke invulling van het gebied wordt in beeld gebracht om betrokkenen te inspireren en over te halen zich te vestigen in het gebied.

Producten

Definitief Masterplan
Flexibel raamwerk
Ontwikkelstrategie
Proefverkaveling

7. Presentatie

PRESENTATIE

We presenteren het Masterplan Op Stoom! aan alle stakeholders zodat we samen van start kunnen gaan met de eerste ontwikkelingen naar een gezonde toekomst voor de voormalige Stoomblekerij en zijn omgeving.

Afstemmen
definitief masterplan + participatie

Opstellen
definitief masterplan

Opleveren
definitief masterplan

Presentatie
masterplan

Kernteam - 4 wekelijks

IAA - Eelerwoude - projectleider gemeente

Projectgroep - 4 wekelijks

Gemeente - Projectleider en ambassadeur

Interne expertise IAA - EEL

Inzet op basis van benodigde expertise

Alternerend
kernteam en
projectgroep