

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De Gebiedsvisie Bornerbroek 2040 (D/25/742324) vast te stellen.
-

Gedaan in de openbare vergadering van 20 mei 2025,

de griffier,

de burgemeester,

drs. J.W. Scherpenzeel

R.T.A. Korteland

Datum: 8 april 2025
Team/teamonderdeel:

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Portefeuillehouder

Gebiedsvisie Bornerbroek
E.J.F.M. van Mierlo

Samenvatting raadsvoorstel

In de Gebiedsvisie Bornerbroek is de gewenste ontwikkelrichting voor Bornerbroek uitgewerkt. Hiermee wordt de basis gelegd voor de uitwerking van nieuwe ontwikkelingen zoals woningbouwplannen in en rondom het dorp. Dit visiedocument is geen blauwdruk, maar geeft de gewenste ontwikkelrichting aan voor het dorp met een overzicht van de ontwikkelkansen en ambities. De gemeenteraad wordt voorgesteld om de Gebiedsvisie Bornerbroek vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De Gebiedsvisie Bornerbroek 2040 (D/25/742324) vast te stellen.

Inleiding

Met de Omgevingsvisie 2040, de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling en de Ruimtelijk Programmatische Visie heeft Almelo de basis gelegd om de komende jaren stappen te zetten in de stedelijke gebiedsontwikkeling. In de Ruimtelijk Programmatische Visie zijn de belangrijkste toekomstige ontwikkelgebieden bepaald voor wonen en werken. Naast deze locaties voor de nieuwe uitleggebieden is in deze visie ook ruimte geschetst voor in- en uitbreiding van de dorpen. Voorliggende gebiedsvisie is een nadere uitwerking van de Ruimtelijk Programmatische Visie. Bornerbroek is tevens opgenomen als één van de projecten in de Strategische Investeringsagenda.

De uitbreiding voor Bornerbroek is samen met de ambitieplannen uit het dorp, waaronder de ontwikkeling van een nieuw dorpshart in de vorm van een Multi Functionele Accommodatie, opgenomen in de Gebiedsvisie Bornerbroek. In deze gebiedsvisie is het toekomstperspectief geschetst om nieuwe initiatieven in en rond het dorp te bevorderen. Dit visiedocument is geen blauwdruk, maar geeft de gewenste ontwikkelrichting aan voor het dorp met een overzicht van de ontwikkelkansen en ambities.

De visie draagt bij aan het gebiedsgericht sturen op gewenste ontwikkelingen. Intern is de Gebiedsvisie richtinggevend voor gemeentelijk beleid en projecten. Richting externe partijen moet de visie kansen bieden voor de juiste initiatieven en investeringen, passend binnen de gewenste ontwikkelrichting van Bornerbroek.

Beoogd effect

Een vastgestelde gebiedsvisie Bornerbroek om de kwaliteiten van het dorp zo integraal mogelijk te versterken in samenhang met de ontwikkeling van woningbouw en andere initiatieven.

Argumenten voor

1.1 De gebiedsvisie biedt woningbouwmogelijkheden voor Bornerbroek

Het opstellen van een gebiedsvisie voor Bornerbroek sluit aan op de Uitvoeringsagenda stadsontwikkeling 'Almelo ontwikkelt' (INT-77677), waarin de dorpen ruimte wordt geboden om aan de vraag naar nieuwbouw te kunnen voldoen.

Met de Gebiedsvisie is het kader geformuleerd om de kwaliteiten van het dorp zo integraal mogelijk te versterken in samenhang met de ontwikkeling van woningbouw en andere initiatieven. Daarmee

bepalen we onze eigen focus en inzet in het gebied en kunnen we samen met marktpartijen en andere belanghebbenden zowel de ruimtelijke opgaven als de maatschappelijke opgaven in dit gebied verder oppakken en uitwerken.

1.2 De Gebiedsvisie schetst het toekomstperspectief

Met de Gebiedsvisie is een helder toekomstperspectief geschetst met een duidelijke groei van het dorp, waarmee investeringen en initiatieven worden bevorderd. Het visiedocument is geen blauwdruk, maar geeft de ontwikkelrichting en mogelijkheden aan voor het dorp.

1.3 Zorgvuldige gebiedsontwikkeling, met aandacht voor lopende initiatieven, is uitgangspunt

In de gebiedsvisie is ruimte opgenomen voor lopende opgaven zowel op fysiek als maatschappelijke terrein. De visie draagt bij aan het gebiedsgericht sturen op gewenste ontwikkelingen. Dit gaat om het verbinden, programmeren en in samenhang bekijken van individuele ontwikkellocaties binnen Bornerbroek. De gebiedsvisie is intern richtinggevend voor gemeentelijk beleid en projecten en extern biedt deze kansen voor initiatieven en investeringen door externe partijen.

1.4 De stakeholders in Bornerbroek zijn actief betrokken

De belanghebbenden in het gebied hebben op verschillende momenten kunnen participeren in het proces. Tijdens werksessies met gebiedsparticipanten en informatieavonden voor inwoners en andere geïnteresseerden zijn gesprekken gevoerd over de visie en de inhoud daarvan. Gedurende het proces is begrip ontstaan voor de gevolgen van de diverse opgaven en de beperkte ruimte.

1.5 Bornerbroek heeft behoefte aan een nieuwe Multi Functionele Accommodatie als dorpshart

Het dorpshuis is voor veel inwoners van Bornerbroek belangrijk en vormt het hart van het dorp, maar is eigenlijk aan vervanging toe. Ook de sportzaal en de school zijn sterk verouderd, waardoor het initiatief is ontstaan gezamenlijk de mogelijkheid van een nieuwe Multi Functionele Accommodatie te onderzoeken. Het onderzoek naar deze mogelijkheden is parallel aan het opstellen van de gebiedsvisie opgestart en kent een eigen proces.

Kanttekeningen

1.1 De ladder voor duurzame verstedelijking bepaalt inbreiding voor uitbreiding

Bouwen buiten stedelijk gebied is volgens de ladder voor duurzame verstedelijking pas mogelijk als bouwen voor de woningbehoefte niet via inbreiding mogelijk is. Vanuit de provincie Overijssel wordt vooralsnog ook inbreiding voor uitbreiding bepleit.

Het coalitieakkoord 'Schouder aan schouder' (2023-2027) van de provincie Overijssel biedt overigens de mogelijkheid om aan deze behoefte tegemoet te komen. Hierin staat: '*Bouwen binnen de bebouwde kom (inbreiding) gaat voor bouwen buiten de bebouwde kom (uitleg). In dorpen en kernen is eerder behoefte aan bouwen buiten de bebouwde kom voor de groei van het aantal eigen inwoners. Dat gebeurt zoveel mogelijk tegen bestaande kernen aan.*'

1.2 Het realiseren van de gebiedsvisie vraagt om een lange adem

Het verder uitwerken naar concrete plannen en het uitvoeren daarvan vraagt nog om een langdurige inzet. Tegenslagen kunnen ontstaan door een veranderende markt, samenwerkingsverbanden die onder druk komen te staan, oplopende kosten e.d. Verdere uitwerking en realisatie van de ontwikkelgebieden vraagt daarbij om doorzettingsvermogen en koers houden zoals in de Gebiedsvisie is uitgezet.

1.3 De milieuaspecten kunnen invloed hebben op het proces

Op dit moment zijn er landelijk diverse discussies over milieuaspecten. Deze gaan van water- en bodemsturend, luchtkwaliteit en spuitzones tot stikstof. Zolang vanuit het Rijk geen besluit wordt genomen over deze thema's hangt er een onzekerheid boven de gebiedsontwikkeling. Dit betekent niet dat de planvorming moet worden gestopt maar dat dit wel effect kan hebben op de invulling van het omgevingsplan.

In opdracht van de gemeente is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (D/25/742328) opgesteld. De toetsing aan de verschillende milieuthema's laat zien dat er geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER noodzakelijk maken.

De Omgevingsdienst Twente heeft getoetst of voor het project een milieueffectrapport moet worden gemaakt. De uitslag van de toets over het wel of niet uitvoeren van een MER op deze gebiedsvisie wordt met een besluit voorgelegd aan het college. Over dit besluit wordt u met een raadsbrief geïnformeerd.

Kosten, opbrengsten en dekking

De uitwerking van de gebiedsvisie Bornerbroek is gerealiseerd binnen beschikbaar gesteld budget. Hiermee is de definitiefase van de gebiedsontwikkeling afgerond. Om de ontwerpfase vorm te kunnen geven wordt een krediet beschikbaar gesteld voor de integrale strategische aansturing van de gebiedsontwikkeling Bornerbroek.

De totale kosten hiervoor worden tot en met 2027 geraamd op 122.000 euro. Gebruikelijk is deze kosten ten laste van de grondexploitatie te brengen. Op dit moment kan echter nog geen grondexploitatie worden geopend, omdat de plannen daarvoor eerst verder moeten worden uitgewerkt. Daarom wordt voor de vervolgfase een voorbereidingskrediet ingesteld ter grootte van het 122.000 euro voor de integrale strategische aansturing, te dekken uit de stelpost stedelijke ontwikkeling (kostenplaats 183015), waarbij er dus een verdeling plaatsvindt over de verschillende jaarschijven tot en met 2027.

Uitgangspunt bij de uitwerking is een (minimaal) budgettair neutraal resultaat. De doorrekening is in dit stadium nog indicatief en gebaseerd op kengetallen maar geeft vertrouwen in een haalbare ontwikkeling. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundige plan wordt een exploitatie opgesteld. Hiervoor wordt te zijner tijd een dekkingsvoorstel aangeboden, daarmee houdt u zicht op het vervolg en resultaat. Daarbij worden ook de mogelijkheden onderzocht voor aanvullende financiering (subsidies) vanuit het Rijk, de provincie en andere partners.

Vervolg

Met de Gebiedsvisie Bornerbroek is de basis gelegd om de komende jaren te werken aan de verschillende deelgebieden. Hiermee heeft de gemeente een instrument om te kunnen sturen op samenhang tussen programma, tempo, kwaliteit en middelen binnen de ontwikkeling van Bornerbroek.

Na vaststelling door de raad wordt de gebiedsvisie samen met de plan-mer-beoordeling gepubliceerd.

Bijlagen

1. Gebiedsvisie Bornerbroek (D/25/742324)
2. Plan-mer-beoordeling Bornerbroek (D/25/742328)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland
