

# GEBIEDSVISIE AALANDERVELD

*Een integrale visie op de ontwikkeling  
van de noordelijke flank van Almelo*



# Voorwoord

Met trots presenteren wij de integrale gebiedsvisie voor Aalanderveld. Deze visie is het resultaat van een intensief en zorgvuldig proces, waarin we samen met de overheidsinstanties, maatschappelijke organisaties, grondeigenaren, bewoners en de gemeente Almelo hebben gewerkt aan een toekomstbestendig plan voor de noordelijke flank van Almelo.

De opgaven waar we als stad en regio voor staan, zijn groot. De woningbehoefte neemt toe, de energietransitie vraagt om ruimte, en klimaatverandering stelt ons voor uitdagingen op het gebied van waterbeheer, natuurbehoud en biodiversiteit. Tegelijkertijd biedt deze opgave ook kansen. Kansen om een gebied te ontwikkelen dat niet alleen voorziet in de woonbehoefte, maar dat ook bijdraagt aan een gezonde, groene en duurzame leefomgeving.

Aalanderveld vormt hierin een sleutelgebied. Door woningbouw, duurzame energieopwekking, mobiliteit, natuurontwikkeling en recreatie in samenhang te benaderen, kunnen we een nieuwe stadsrand creëren die naadloos aansluit bij de unieke kwaliteiten van Almelo. De Groene Long speelt hierin een centrale rol: als ecologische drager, recreatieve trekker en landschappelijke verbinding tussen stad en buitengebied.

Deze gebiedsvisie is geen blauwdruk, maar een richtinggevend kader. Het biedt houvast voor toekomstige planvorming en besluitvorming, met ruimte voor flexibiliteit en innovatie. Wij nodigen alle betrokken partijen uit om samen met ons verder te bouwen aan dit gebied. Alleen door samenwerking kunnen we de ambities uit deze visie daadwerkelijk realiseren.

Wij danken iedereen die heeft bijgedragen aan het tot stand komen van deze gebiedsvisie. Uw betrokkenheid, kennis en ideeën hebben deze visie verrijkt en versterkt. Samen zetten we een belangrijke stap naar een toekomstbestendige en aantrekkelijke noordflank van Almelo waar we allemaal trots op kunnen zijn.

Eugène van Mierlo  
Wethouder gemeente Almelo

*Maart 2025*





# Leeswijzer

Dit rapport bevat de integrale gebiedsvisie voor Aalanderveld, waarin de ontwikkelambities, ruimtelijke kaders en uitvoeringsstrategie voor de noordelijke flank van Almelo zijn beschreven. De opbouw van het rapport is als volgt:

## 1. De opgave

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor de gebiedsvisie uiteengezet. Het beschrijft de maatschappelijke opgaven rondom wonen, energie, natuur, mobiliteit en recreatie en hoe deze samenkomen binnen Aalanderveld. Daarnaast worden de beleidskaders, ambities en doelstellingen van de gemeente Almelo toegelicht.

## 2. Aalanderveld: plangebied en ontwikkelkader

Dit hoofdstuk schetst de huidige situatie van het plangebied, inclusief de landschappelijke kenmerken, historische ontwikkeling en bestaande functies. Daarnaast worden de gebiedswaarden en kansen beschreven, die als basis dienen voor de toekomstige ontwikkeling.

## 3. Integrale gebiedsvisie

In dit hoofdstuk worden de kernprincipes van de gebiedsvisie uitgewerkt. De visie is opgebouwd rond drie pijlers:

- › **Waarde creëren voor de Groene Long:** Versterking van de bestaande groenstructuur, ecologische verbindingen en recreatieve toegankelijkheid.
- › **Nieuwe Almelse stedelijkheid:** Ontwikkeling van compacte woonbuurten met aandacht voor een groene en gezonde leefomgeving en prioriteit voor fietsers en voetgangers.
- › **Duurzaam in transitie:** Water- en bodemgestuurd ontwikkelen, klimaatadaptieve inrichting, energieneutrale systemen en circulaire principes.

## 4. Ontwikkelings- en uitvoeringsstrategie

Dit hoofdstuk beschrijft hoe de gemeente Almelo de realisatie van de gebiedsvisie ziet, inclusief de fasering, rolverdeling, samenwerking met ontwikkelpartners en het kostenverhaal.

## Bijlagen:

Plan-m.e.r.-beoordeling Aalanderveld Almelo, AnteaGroup.



Plangebied gezien uit het noorden



# Inhoudsopgave

|                                                        |          |                                                     |           |                                                  |           |
|--------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. DE OPGAVE</b>                                    | <b>7</b> | <b>3. INTEGRALE GEBIEDSVISIE</b>                    | <b>18</b> | <b>4. ONTWIKKELINGS- EN UITVOERINGSSTRATEGIE</b> | <b>41</b> |
| 1.1 AANLEIDING                                         | 8        | 3.1 CONCEPTUELE UITGANGSPUNTEN                      | 19        | 4.1 Inleiding                                    | 42        |
| 1.2 DOEL VAN DE GEBIEDSVISIE                           | 9        | 3.2 WAARDE CREËREN GROENE LONG                      | 21        | 4.2 De financiële haalbaarheid                   | 42        |
| 1.3 SCOPE VAN HET PLANGEBIED                           | 10       | 3.2.1 Groene Long als ruimtelijke drager van Almelo | 21        | 4.3 Ontwikkelstrategie                           | 42        |
| 1.4 HET PLANPROCES                                     | 11       | 3.2.2 Water en groen verbinden                      | 21        | 4.4 Ontwikkelproces                              | 42        |
| 1.5 RESULTAAT: EEN DUURZAME TOEKOMST VOOR AALANDERVELD | 11       | 3.2.3 Van landschap naar stadspark                  | 21        | 4.5 Indicatieve fasering en planning             | 43        |
|                                                        |          | 3.2.4 Landschap, natuur en biodiversiteit           | 25        | 4.6 Selectie ontwikkelpartners                   | 43        |
|                                                        |          | 3.2.5 Recreatie en gezonde leefomgeving             | 26        | 4.7 Participatie omgeving                        | 43        |
|                                                        |          | <b>3.3 NIEUWE ALMELOSE STEDELIJKHEID</b>            | <b>28</b> | 4.8 Voorbereidende onderzoeken                   | 43        |
|                                                        |          | 3.3.1 Nieuwe flanken aan de Groene Long             | 28        |                                                  |           |
|                                                        |          | 3.3.2 Compacte buurten                              | 30        |                                                  |           |
|                                                        |          | 3.3.3 Verbindende klimaatadaptieve openbare ruimte  | 30        |                                                  |           |
|                                                        |          | 3.3.4 Programma: wonen, voorzieningen en werken     | 33        |                                                  |           |
|                                                        |          | <b>3.4 DUURZAAM IN TRANSITIE</b>                    | <b>34</b> |                                                  |           |
|                                                        |          | 3.4.1 Ambitie: water- en bodemsturend ontwikkelen   | 34        |                                                  |           |
|                                                        |          | 3.4.2 Watersysteem                                  | 35        |                                                  |           |
|                                                        |          | 3.4.3 Ecologie en biodiversiteit                    | 35        |                                                  |           |
|                                                        |          | 3.4.4 Mobiliteit                                    | 36        |                                                  |           |
|                                                        |          | 3.4.5 Energieneutraal                               | 38        |                                                  |           |
|                                                        |          | 3.4.6 Circulaire economie                           | 38        |                                                  |           |
|                                                        |          | 3.4.7 Landbouw en transitie agrarisch gebruik       | 39        |                                                  |           |





# 1. DE OPGAVE



# 1. DE OPGAVE

## 1.1 AANLEIDING

De noordelijke flank van Almelo staat voor een reeks urgente opgaven op het gebied van wonen, werken, energie, mobiliteit, natuur, water en recreatie. Op initiatief van de gemeente Almelo is daarom besloten om een integrale gebiedsvisie op te stellen. Bovendien ligt in deze noordelijke flank één van de vier Groene Longen van Almelo. Een uitermate karakteristieke en unieke situatie waarbij het ommeland tot in het centrum voelbaar is. In het recente verleden is deze Groene Long steeds minder beleefbaar geworden. De stad heeft zich in feite met de rug naar deze groene ruimte ontwikkeld. Deze gebiedsvisie Aalanderveld is dan ook geïnspireerd op de potentie van deze Groene Long en biedt een samenhangend kader voor toekomstige ontwikkelingen, waarbij functies optimaal op elkaar worden afgestemd en versterkt.

Het doel is om het gebied een duurzame impuls te geven, kansen voor de stad en het omliggende landschap te benutten en de rijke historische context een nieuwe betekenis te geven. Hierbij staat het behoud van bestaande waarden centraal, terwijl tegelijkertijd nieuwe waarden worden gecreëerd voor de komende generaties.

### Toenemende woningvraag

Almelo is een stad met een unieke ligging in het hart van Noordwest-Twente, omringd door een afwisselend landschap en gekenmerkt door een rijke historie en sterke regionale functie. De stad groeit, niet alleen economisch – bijvoorbeeld door de opkomst van de hightechindustrie – maar ook in bevolkingsomvang.

De vraag naar woningen stijgt in heel Nederland, en Twente vormt hierop geen uitzondering. In 2022 hebben de provincie Overijssel en de veertien gemeenten in Twente een Woondeal gesloten. In de Woondeal 'Wonen met Kwaliteit' (december 2022) is vastgelegd welke bijdrage regio Twente in de periode tot en met eind 2030 levert aan de nationale ambities op het gebied van woningbouw, waarin is toegezegd dat Almelo een extra bijdrage levert met 2.200 woningen. De totale woningbouwopgave voor Almelo tot 2030 bedraagt nu circa 4.100 woningen.

De gemeente onderzoekt daarom waar binnen de stadsgrenzen en aan de stadsranden ruimte is voor extra woningbouw. Aalanderveld is als sleutelproject in de Woondeal benoemd met realisatie van 1.000 woningen t/m 2030. Het gebied Aalanderveld biedt niet alleen ruimte voor woningbouw, maar ook voor een kwalitatieve versterking van het landschap. De Groene Long kan daarbij weer de voorkant van de stad worden en uitgroeien tot een robuuste landschappelijke structuur, gecombineerd met duurzame energieopwekking en landbouw.

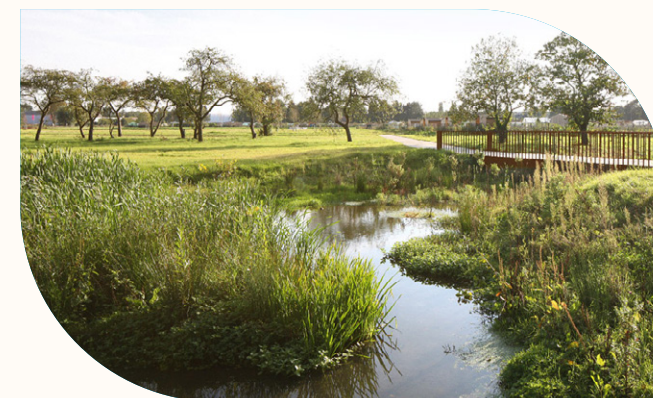


### Energieopgave

De afgelopen jaren heeft Aalanderveld, naast de agrarische functie, steeds meer betekenis gekregen als energieproductiegebied. Zo zijn zonnepark Aadijk I (2019) en zonnepark Aadijk II (2023) gerealiseerd.

Daarnaast is Aalanderveld op provinciaal niveau aangewezen als zoekgebied voor windenergie. In samenwerking met de gemeenten Almelo, Tubbergen, Twenterand en de provincie Overijssel wordt binnen het zogenoemde ATT-gebied onderzocht of windturbines kunnen worden geplaatst binnen de grenzen van deze drie gemeenten.

Een concreet scenario betreft de plaatsing van mogelijk twee windturbines net ten noorden van Aalanderveld. De provinciale en regionale besluitvorming hierover kan van invloed zijn op de locaties van woningbouw binnen Aalanderveld en de haalbaarheid ervan. De integrale gebiedsontwikkeling kan daarom verschillende belangen en posities duidelijk in beeld brengen.



### Beleidskader

De planvorming voor Aalanderveld is stevig verankerd in het gemeentelijke en provinciale beleid. De belangrijkste beleidsdocumenten van Almelo zijn:

- › Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020-2040, 2020: Richtinggevend kader voor duurzame stadsontwikkeling.
- › Almelo Ontwikkelt-Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling, 2020: Concrete uitvoeringsstrategie voor stedelijke transformaties.
- › Ruimtelijk-Programmatistische Visie, wonen & werken, 2022: Concrete invulling van de ruimtelijke en gebiedsgerichte opgaven op basis van negen leidende principes. In deze documenten is de noordflank expliciet aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw, in samenhang met duurzame energie, natuur en mobiliteit.







### Drie hoofdpogaven

De visie koppelt verschillende opgaven aan elkaar. Binnen Aalanderveld zijn drie hoofdpogaven gedefinieerd:

#### 1. Nieuwe waarden voor de Groene Long creëren:

- › Versterking van de bestaande groenstructuur en ecologie;
- › Verbetering van de toegankelijkheid en recreatie;
- › Ontwikkeling van de Groene Long als drager van de gebiedsontwikkeling.

#### 2. Aantrekkelijke stadsrand:

- › Ontwikkeling van een levendig, groen stadsdeel;
- › Zorgvuldige inpassing van nieuwe woongebieden;
- › Programmeren van passende functies, die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

#### 3. Duurzaam in transitie:

- › Water- en bodemgestuurd ontwikkelen;
- › Prioriteit voor fietsers en voetgangers binnen het mobiliteitsnetwerk;
- › Integrale energieaanpak, inclusief energieneutrale woningen;
- › Landbouw: Stimuleren van lokale en regionale landbouw.

## 1.2 DOEL VAN DE GEBIEDSVISIE

Het doel van de gebiedsvisie Aalanderveld is om de kansen en ambities voor de noordelijke stadsrand van Almelo te vertalen naar een samenhangend ruimtelijk kader waarbij de Groene Long weer de voorkant van de stadsrand gaat worden.

### De gebiedsvisie biedt:

- › Een integraal ontwikkelperspectief voor de Noordflank van Almelo: Aalanderveld, de Groene Long en de Haghoek;
- › Richtlijnen voor woningbouw, energie, landschap, recreatie en mobiliteit;
- › Handvatten voor planologische procedures, samenwerking en financiering.

De ambitie is om een duurzame stadsrand te creëren waar wonen, werken, natuur en recreatie samenkomen. De gebiedsvisie vormt de basis voor bestuurlijke besluitvorming, nadere planvorming en gebiedsontwikkeling in de komende jaren.

### Ontwikkeling voor langere tijd

De ontwikkeling van Aalanderveld gebeurt gefaseerd, afgestemd op ruimtelijke, economische en maatschappelijke dynamiek.

Uitgangspunten voor gefaseerde ontwikkeling:

- › Flexibiliteit om in te spelen op nieuwe kansen en uitdagingen;
- › Voorkomen van barrières of ongecoördineerde groei;
- › Balans tussen gemeentelijke regie en private initiatieven.

In sommige deelgebieden neemt de gemeente een actieve rol, terwijl zij elders vooral faciliteert en stimuleert.

### Raamwerk, geen keurslijf

Niemand kan de toekomst precies voorspellen. Het is dus belangrijk dat er binnen de visie voldoende ruimte blijft om flexibel in te kunnen spelen op onverwachte ontwikkelingen en nieuwe kansen. De visie beschrijft daarom de ruimtelijke en programmatistische hoofdlijnen, maar laat ook nog voldoende ruimte voor de latere uitwerking binnen de deelgebieden om in te spelen op de vragen die in de toekomst nog op ons zullen afkomen.



Integrale visiekaart - Ruimtelijk-programmatische visie wonen & werken, 2022



## 1.3 SCOPE VAN HET PLANGEBIED

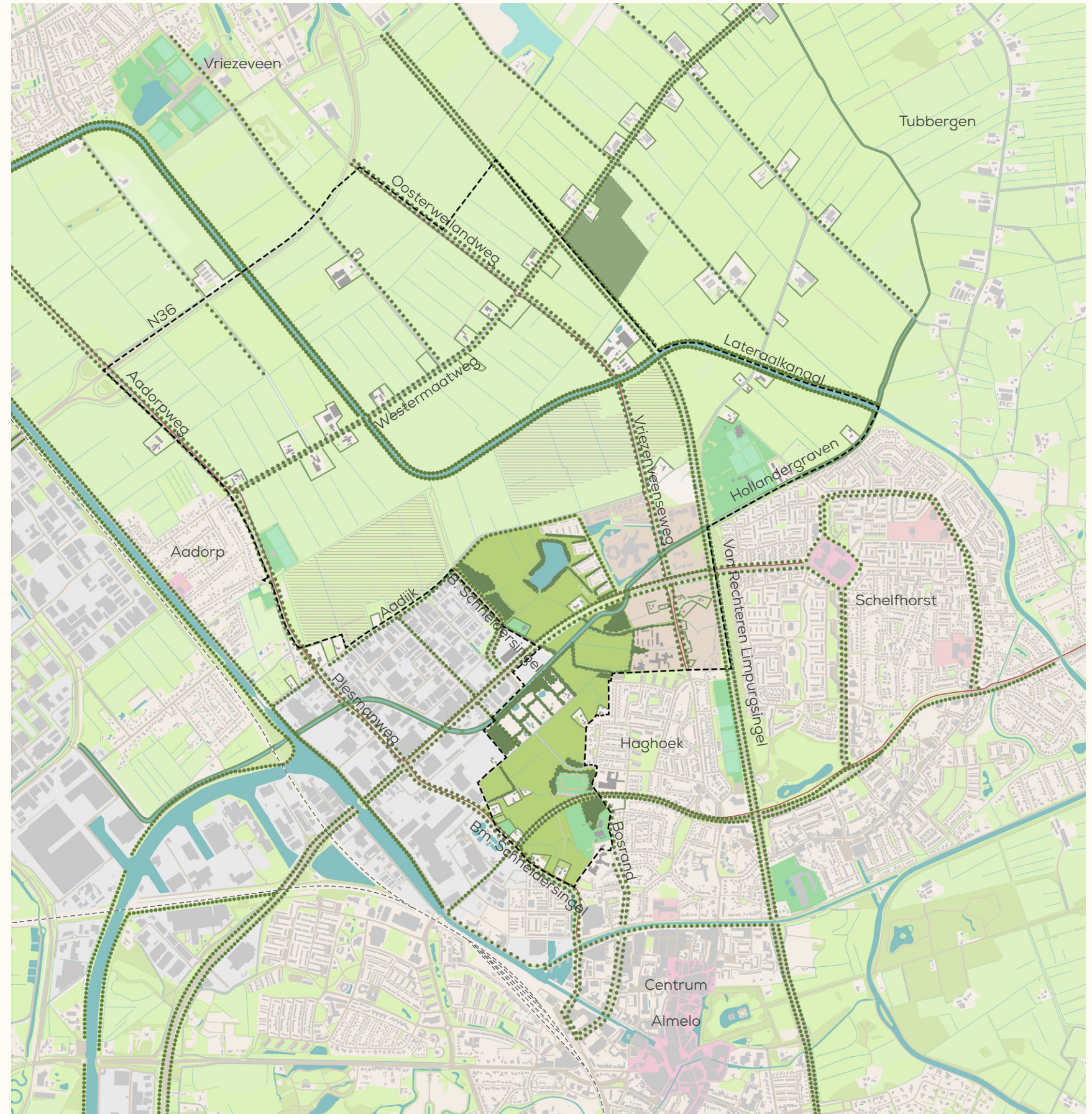
Het plangebied Aalanderveld ligt aan de noordzijde van Almelo en beslaat circa 680 hectare. Het gebied wordt begrensd door:

- › **Zuid:** Plesmanweg, Burgemeester Schneiderssingel, Bosrand-Vissedijk en wijk de Haghoek;
- › **Noord:** Rijksweg N36;
- › **Oost:** Oosterweilandweg, Van Rechteren Limpurgsingel, Lateraalkanaal en wijk Schelfhorst;
- › **West:** Aadorp, Aadorpweg en bedrijventerrein Turfkade.

In het plangebied hebben verschillende eigenaren grondposities, de grootste grondeigenaren zijn:

- › **Gemeente Almelo:** gronden bij Bleskolk, sportpark, volkstuinten, divers (ca. 80 ha);
- › **Landgoed Huize Almelo:** zuidelijke Groene Long (ca. 40 ha);
- › **Provincie Overijssel:** noordelijke landbouwgronden (ca. 30 ha);
- › **Exploitanten zonneparken:** Almelo Management B.V. en Enexis Netbeheer B.V. (ca. 50 ha);
- › **Waterschap Vechtstromen:** gronden langs het Lateraalkanaal.

De overige gronden zijn grotendeels in particulier eigendom, waaronder diverse agrarische bedrijven en grondeigenaren. En de netwerkbeheerders: Tennet, Gasunie en Cogas. Goede samenwerking met grondeigenaren is daarom essentieel.



Plangebied Aalanderveld



## 1.4 HET PLANPROCES

De gebiedsontwikkeling van Aalanderveld is het resultaat van een zorgvuldig en intensief proces, waarin participatie centraal stond.

In samenwerking met de bestuurlijke partners en gebiedspartners zijn de ambities, visies en meegegeven reacties verder uitgewerkt tot de integrale gebiedsvisie Aalanderveld. De bestuurlijke partners zijn: Waterschap Vechtstromen, Rijkswaterstaat, provincie Overijssel, Landschap Overijssel, gemeenten Twenterand, Tubbergen en Wierden.

De gebiedspartners zijn: Landgoed Huize Almelo, bedrijventerrein Turfkade, eigenaar zonneveld I & II, gronden van provincie – nieuwe boeren, particuliere eigenaar tussen zonnevelden.

In de planvormingsfase zijn werkateliers met ambtelijke deskundigen en de bestuurlijke partners georganiseerd. In het eerste werkatelier zijn de onderlinge ambities en ideeën gedeeld. In het tweede werkatelier is van gedachten gewisseld over de visie/hoofdopzet van het plan. In het derde werkatelier tenslotte is het conceptplan besproken en verscherpt.

Tijdens dit proces heeft ook ambtelijk en bestuurlijk overleg plaatsgevonden, waarin steeds de stand van zaken van proces en planvorming is besproken. De gebiedsvisie is meerdere keren gepresenteerd en besproken in een openbare bijeenkomst met de inwoners.

Parallel hieraan is een verkenning van natuurinclusief bouwen, binnen het gebied Aalanderveld, door Odin verricht. Het pilotproject “Recept voor de randen – methodiek voor natuurinclusieve uitbreidingswijken in Overijssel” is in samenwerking met de provincie Overijssel, gemeente Almelo en Natuur voor Elkaar tot stand gekomen.

## 1.5 RESULTAAT: EEN DUURZAME TOEKOMST VOOR AALANDERVELD

De voorliggende gebiedsvisie brengt alle bouwstenen samen tot een integraal voorstel voor de ontwikkeling van Aalanderveld.

De visie biedt:

- › Kwalitatieve stadsuitbreiding: duurzame woonbuurten, zorgvuldig ingepast in het landschap;
- › Versterking van de Groene Long: natuur, recreatie en biodiversiteit als drager van het gebied;
- › Duurzame energieopwekking: zon, wind en innovatieve energietechnieken;
- › Duurzame mobiliteit: prioriteit voor actieve mobiliteit (onder andere fietsers en wandelaars);
- › Stimuleren van lokale en regionale, duurzame landbouw op de agrarische percelen.

Met deze gebiedsvisie legt Almelo de basis voor een toekomstbestendige stadsrand, waarin wonen, werken, natuur en recreatie in balans zijn.



Context plangebied Aalanderveld





## **2. AALANDERVELD: Plangebied en ontwikkelkader**



# 2. AALANDERVELD: Plangebied en ontwikkelkader

## 2.1 PLANGEBIED

Aalanderveld ligt aan de noordzijde van Almelo en wordt gekenmerkt door een afwisselend landschap met agrarische productie-landschappen, natuurlijke structuren en verspreide bebouwing. Het plangebied grenst in het zuiden aan de woonwijk Haghoek en in het oosten aan de woonwijk Schelfhorst. Het gebied wordt doorsneden door het Lateraalkanaal en omvat diverse functies, waaronder:

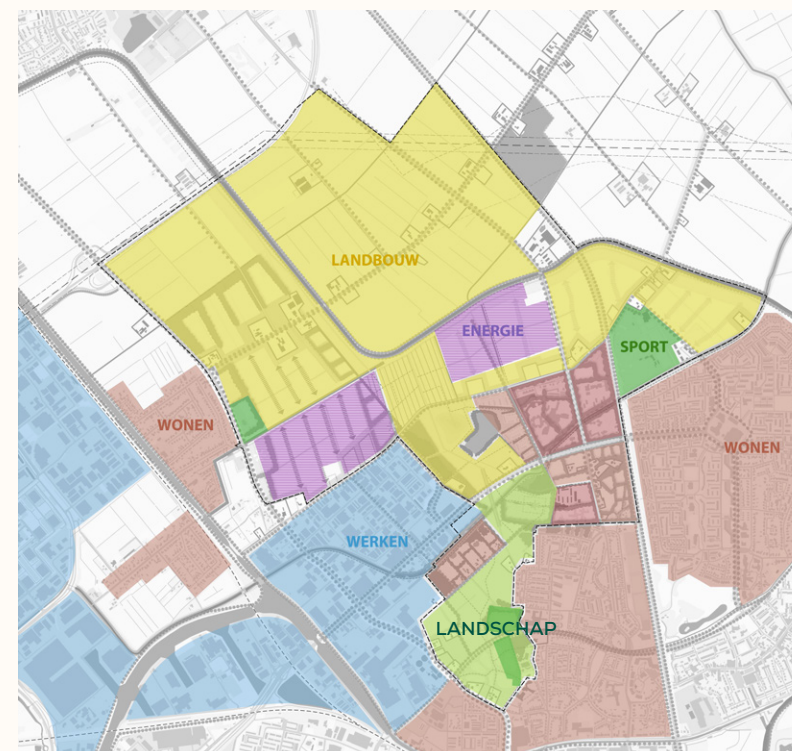
- › Agrarisch gebruik, de hoofdfunctie in het gebied, met middelgrote en grootschalige percelen voor akkerbouw en veeteelt;
- › Energie, twee zonneparken (Zonnepark Aadijk I en Aadijk II) tussen het Lateraalkanaal en de Aadijk;
- › Wonen, rondom het gebied Meulenbelt en verspreide woonerven langs de Westermaatweg en de Aadijk;
- › Maatschappelijke voorzieningen, scholen, speciaal onderwijs, scouting en een kerk;
- › Sport en recreatie, voetbalvelden, twee maneges, een atletiekbaan en een golfterrein;
- › Infrastructuur, stadsontsluitingswegen vanaf de N36 en een hoogspanningslijn langs de Westerweilandweg en de Oostermaatweg.

De noordelijke flank van Almelo is lange tijd een relatief vergeten gebied geweest, waar diverse initiatieven – van bedrijven tot recreatieve voorzieningen – langs de randen van de Groene Long zijn geland.

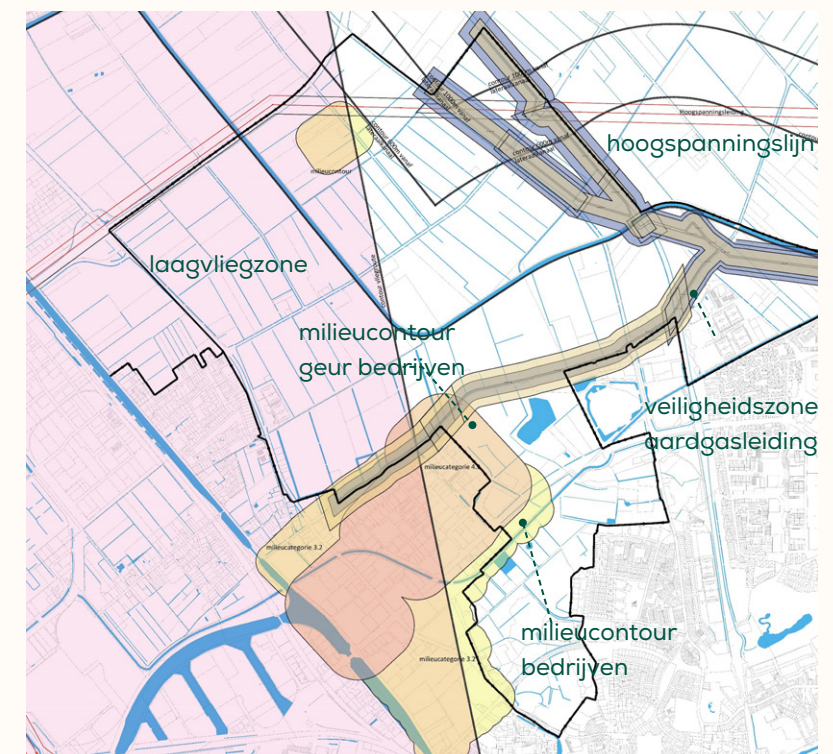
### Omgevingsaspecten

In Aalanderveld liggen verschillende belangrijke milieucontouren, waar bij de ontwikkeling rekening mee wordt gehouden, zijnde:

- › Milieucontouren rondom een aantal bedrijven. Met name de geurcontour rondom de varkenshouderij in het noordelijke deel van het plangebied en de geurcontour van bedrijven ten zuiden van Aadijk;
- › Veiligheidscontouren rondom buisleidingen. Eén langs de Aadijk en een andere in het oostelijke deel van het plangebied, langs het Lateraalkanaal en Oosterweilandweg;
- › Een hoogspanningsleiding in het noordelijke deel van het plangebied;
- › Daarnaast is er een zone laagvliegroute 10 (80 meter), ten westen van het plangebied.



Diverse huidige functies in en rond Aalanderveld



Milieucontouren



## Landschappelijk karakter

Een van de belangrijkste kwaliteiten is Landgoed Huize Almelo, dat deel uitmaakt van de Groene Long en een belangrijke cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt. Het coulisselandschap met houtwallen, bosjes en akkers en weilanden is rijk aan flora en fauna en draagt bij aan de ecologische waarde van het gebied. Langs de randen van de Groene Long wisselen voor- en achterkanten van bebouwing elkaar af, met voorzieningen, zoals een manege, scholen en een atletiekbaan.

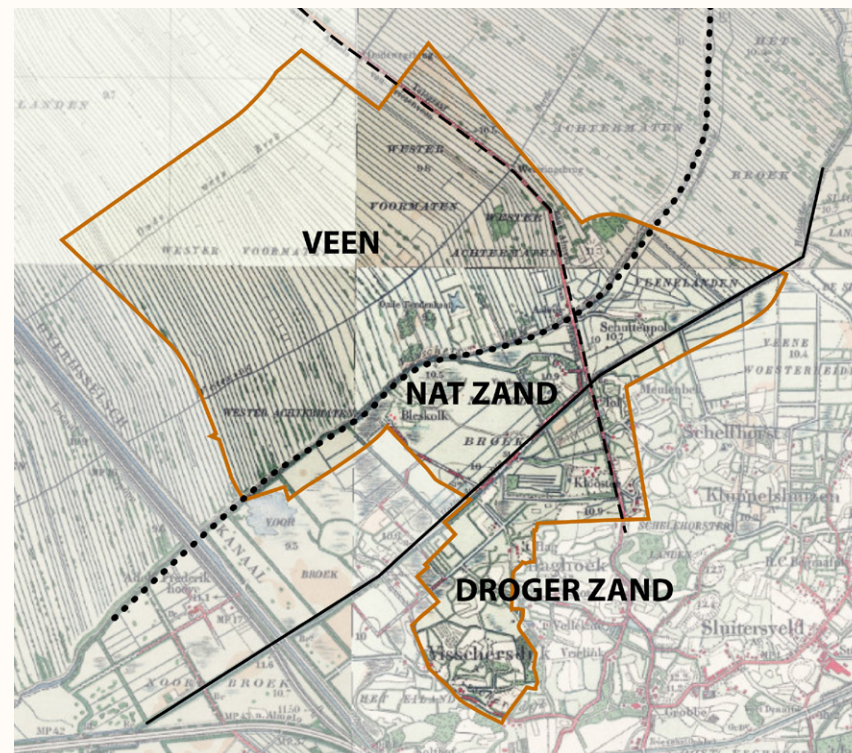
De Aadijk vormt een historische scheiding tussen de hoge Kempische gronden en de lager gelegen, natte gebieden ten noorden. Het middendeel, ten zuiden van de Aadijk, heeft een rommelig karakter door restanten van grond- en vuilopslag. Hier ligt ook de Bleskolk, een oude kolk langs de Aadijk omzoomd met hoge beplanting. In de komende periode wordt ten oosten van de Bleskolk een nieuwe woonbuurt gerealiseerd, terwijl aan de westzijde een scoutinggebouw is geplaatst.

Het noordelijke deel, vanaf de Aadijk tot het Lateraalkanaal, heeft een open, weids karakter, met natte en droge gebieden, bosjes, weilanden en akkers. Recent zijn hier twee grote zonnevelden toegevoegd. Ten noorden van het Lateraalkanaal ligt een agrarisch gebied met enkele landwegen, al dan niet begeleid door bomenstructuren. De Westermaatweg fungeert hier als karakteristieke landschappelijke structuur.

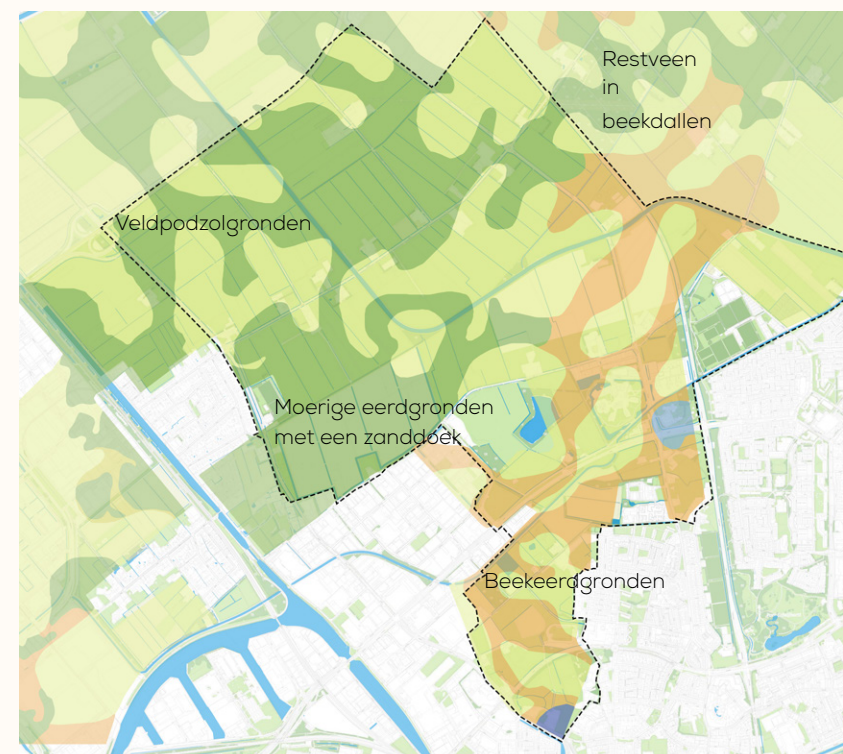


Aalanderveld-noord, agrarisch gebied

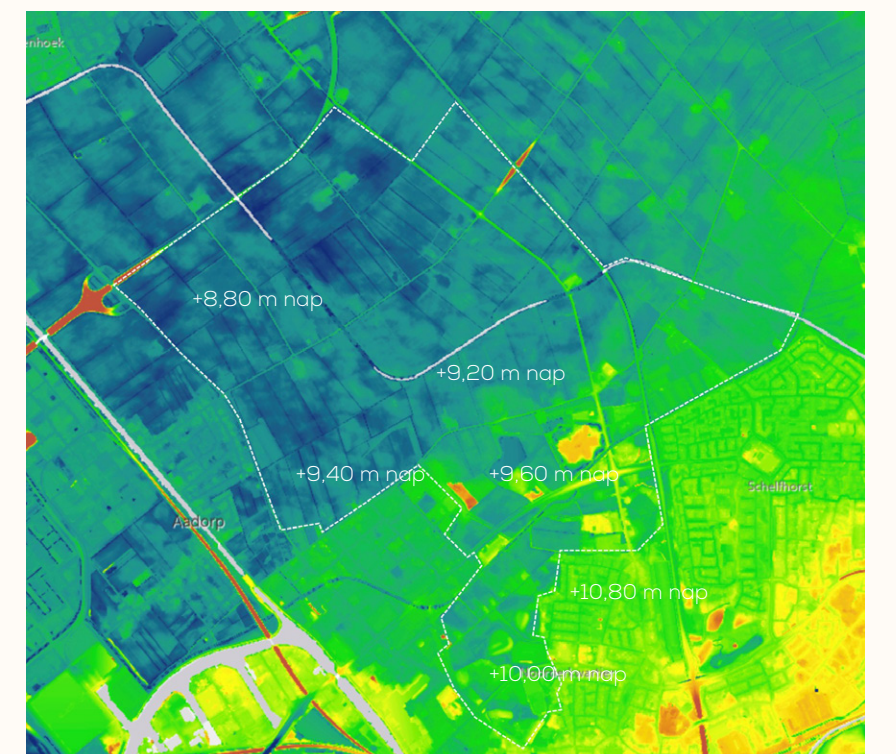
Aalanderveld-zuid, Landgoed Huize Almelo en Bleskolsingel



Structuurlandschap rond 1925



Bodemkaart: invloed van natuurlijke processen en de mens



Hoogtekaart



## Historische ontwikkeling

De historische ontwikkeling van het gebied is een belangrijke basis voor de visie op de toekomst. Het landschap van Aalanderveld heeft door de eeuwen heen een metamorfose ondergaan. Lange tijd bestond het noordelijke gebied uit natte, woeste gronden met broekbossen en plassen waar turf gewonnen werd. Gewoond werd alleen op de hogere zandruggen in het zuiden. De Aadijk vormde toen al de scheiding in het landschap. Halverwege de 19e eeuw is het kanaal Almelo-De Haandrik gegraven om de Overijsselse kanalen van water te voorzien en begin jaren '30 is Aadorp aan dit kanaal gevestigd. Pas in de jaren '60 van de vorige eeuw vond grootschalige drooglegging en herverkaveling plaats, wat resulteerde in een strak patroon van linten, watergangen en grootschalige agrarische percelen. In de jaren '80 werd het Lateraalkanaal gegraven tussen de twee bestaande watergangen, Markgraven in het oosten van Almelo en het kanaal bij Vriezenveen, voor de afvoer van stedelijk water. De karakteristieke landbouwweg, de Westermaatweg is ook in die periode aangelegd.

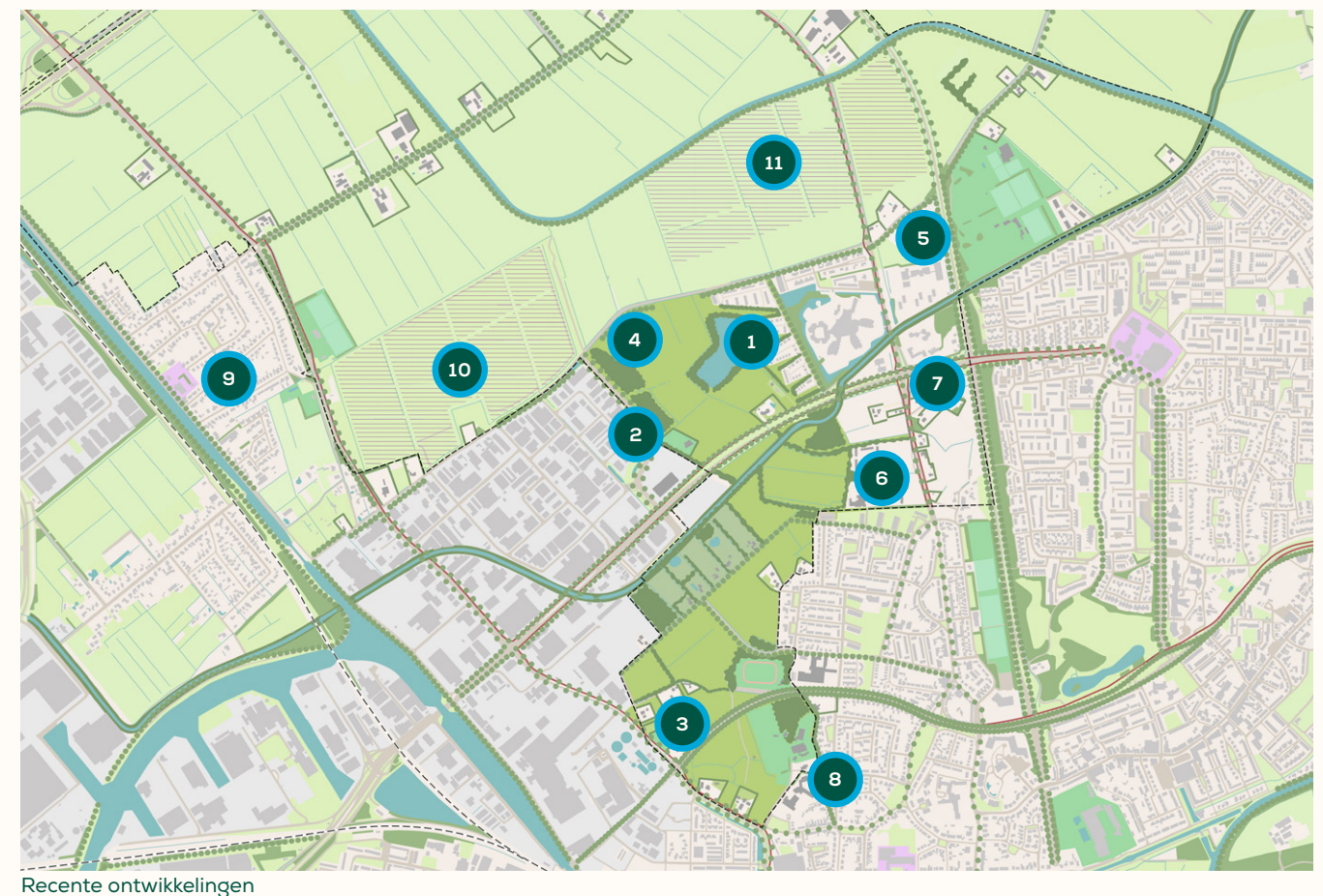
Als contrast ten opzichte van het noorden ligt het zuidelijke landschap op hogere Kempische delen. De kleinschalige structuur van houtwallen, landwegen en hogere delen is nog steeds zichtbaar en loopt tot aan de Hollandergraven, de oudste afwateringslijn in het gebied uit de middeleeuwen. In dit overgangsgebied, op de vruchtbare gronden langs de Hollandergraven zijn landerijen en de kloostertuinen ontstaan. De oude historische lijnen die het gebied doorkruisten zijn de Vissedijk, Bosrand, de Kloosterweg en de Elsboerlaan. In de jaren '70 is de woonwijk Haghoek aan de oostzijde van de Groene Long ontwikkeld en het bedrijventerrein Turfkade, aan de westzijde van de Groene Long, in de jaren '80-'90. Het verpleeghuis Meulenbelt en de omgeving zijn van de laatste 25-30 jaar.

Het huidige landschap weerspiegelt deze transformatie: een overgang van kleinschalige, historische structuren in het zuiden naar grootschalige agrarische percelen in het noorden.

## Recente ontwikkelingen

Aalanderveld is voortdurend in ontwikkeling. Recent initiatieven omvatten:

1. Ontwikkeling van de Parkbuurt: een nieuwe woonwijk met circa 130 woningen ten oosten van de Bleskolk;
2. Nieuw scoutinggebouw Homenetmen langs de Burgemeester Schneiderssingel en aan de Groene Long;
3. Uitbreiding van manege De Gravenruiters aan de Groene Long/Plesmanweg;
4. Realisatie van het geboortebos en een herdenkingsbos ten westen van de Bleskolk;
5. Voorstel voor een Armeense begraafplaats ten zuiden van de Aadijk, nabij de Armeense Apostolische Kerk aan de Bleskolkweg;
6. Ontwikkeling van Huize Alexandra aan de Vriezenveenseweg, met plannen voor circa 80 woningen;
7. Nieuwbouw van opvangvoorzieningen voor de tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen op de locatie van de voormalige brandweerkazerne, aan de Vriezenveenseweg ten zuiden van de Bleskolsingel;
8. Verkenning vernieuwing bestaand schoolcluster aan de Bosrand;
9. Gebiedsvisie Aadorp 2040: een integrale visie op de toekomst van Aadorp;
10. Zonneveld I ten noorden van Aadijk;
11. Zonneveld II ten noorden van Aadijk.



Recente ontwikkelingen



## 2.2 GEBIEDSWAARDEN EN KANSEN

Het gebied herbergt talrijke landschappelijke, ecologische en recreatieve waarden, die als fundament dienen voor de toekomstige ontwikkeling.

### Landgoed Huize Almelo

Eén van de belangrijkste kwaliteiten is Landgoed Huize Almelo, dat deel uitmaakt van de Groene Long en een belangrijke cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt. De Groene Long strekt zich uit tot aan de Aadijk, waar het landschap overgaat in een grootschaliger, open gebied. Het coulisselandschap is rijk aan flora, fauna en cultuurhistorische structuren, zoals de Kloosterweg, de Bosrand, de Hollandergraven en de groenstructuur van de houtwallen. Dit landschap biedt kansen voor versterking van natuurwaarden, recreatie en duurzame woonvormen.

### Aadijk

De Aadijk is een van de oudste structuren in het gebied en markeert de overgang van hoog naar laag en van droog naar nat. Dit historische lint biedt kansen voor:

- › Herkenbare landschappelijke inrichting;
- › Ontwikkeling van nieuwe erven en kleinschalige woonclusters;
- › Versterking van ecologische en recreatieve verbindingen.

### Lateraalkanaal

Het Lateraalkanaal vormt een robuuste blauwgroene structuur aan de oostrand van Almelo. Oorspronkelijk gegraven voor waterafvoer, biedt het nu kansen voor:

- › Ecologische versterking en biodiversiteit van de oevers;
- › Ontwikkeling van wandel- en fietsroutes langs het kanaal;
- › Verbinding met de Almelo-Nordhornkanaal en de Sluiskade, waarmee een unieke vaarroute ontstaat.

### Hollandergraven

De Hollandergraven, gegraven in de 14<sup>de</sup> eeuw, is een van de oudste afwateringsstructuren in het gebied en omgeving. Door de aanleg van industrie in de jaren '50 is het tracé deels verlegd. Kansen liggen in:

- › Versterking van natuuroevers;
- › Recreatieve routes langs de waterlijn;
- › Verbinding van het kanaal met de Groene Long.

### Rijkdom aan voorzieningen

Langs de randen van de Groene Long is een rijk palet aan voorzieningen ontstaan:

- › **Sport:** voetbalvelden, atletiekbaan en manege;
- › **Onderwijs:** scholen en scouting;
- › **Recreatie:** wandelroutes, speeltuinen en natuurelementen;
- › **Zorg:** zorgwoningen en maatschappelijke zorg voorzieningen.

Er liggen kansen om deze voorzieningen beter te verbinden en de recreatieve infrastructuur verder te versterken.





## 2.3 DOELSTELLINGEN

De nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten plaatsvinden op locaties die er beter van worden. Dit zijn niet altijd de meest eenvoudige plekken, maar wel de plekken waar nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan een veiligere, aantrekkelijkere, gezondere en levendigere leefomgeving.

Op basis van de ambities van de gemeente, maatschappelijke opgaven en wensen vanuit de omgeving zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:



### Landschap en natuur

- › Versterking van de Groene Long als ecologische drager van het gebied;
- › Behoud en ontwikkeling van biodiversiteit;
- › Klimaatadaptieve inrichting met aandacht voor water, verkoeling en natuur.



### Versnippering tegengaan

- › Ontwikkelingen moeten bijdragen aan een robuuste groenstructuur die versnippering voorkomt en landschappelijke, ecologische en recreatieve waarden versterkt.



### Ruimte voor wonen

- › Zoekgebied voor ca. 3.000 nieuwe woningen, passend bij de groene omgeving;
- › Divers woningaanbod: 30% goedkoop, 40% middelduur, 30% duur;
- › Ruimte voor innovatieve woonvormen die uitnodigen tot ontmoeting; geclusterde woonvormen, zoals een Noaberhof, "kranse-knarrenhofjes", generatiecomplexen;
- › Ruimte voor innovatieve woontypologieën, zoals bijvoorbeeld flexwonen, modulair bouwen en waterwonen;
- › Nadruk op grondgebonden woningen (circa 80%) en gestapelde woningen (circa 20%), met indicatief een hoogte van vier tot zes bouwlagen.



### Goed voorzieningenniveau

- › Zoveel mogelijk faciliteren van het gebruik van bestaande voorzieningen;
- › Nieuwe (maatschappelijke) voorzieningen als nieuwe ontmoetingspunten voor het gebied en omgeving.



### Recreatie en gezonde leefomgeving

- › Ontwikkeling van een gebied waar gezondheid, beweging en ontmoeting centraal staan;
- › Toegankelijke en aantrekkelijke openbare ruimten;
- › Recreatieve routes voor wandelen, fietsen en varen.



### Duurzaamheid

- › Klimaatadaptieve inrichting: wateropvang via wadi's, infiltratie en sponswerking;
- › Hittestress tegengaan door groene infrastructuur en slim waterbeheer;
- › Natuurinclusieve inrichting van de woonomgeving;
- › CO<sub>2</sub>-reductie door circulair bouwen en gebruik van hernieuwbare energie.



### Mobiliteit en bereikbaarheid

- › Prioriteit voor duurzame mobiliteit volgens het STOMP-principe:
  - Stappen: Fijnmazig netwerk van wandelroutes;
  - Trappen: Veilige, comfortabele fietspaden;
  - OV: Verbetering van de busverbindingen, mogelijk met een extra lus;
  - Mobiliteit delen: Deelauto's, deelfietsen en elektrische laadpunten/laadpleinen;
  - Personenauto: Efficiënte ontsluiting zonder overlast voor bestaande wijken;
- › Goede verbindingen met basisvoorzieningen, het stadscentrum en het station;
- › Aanpak van verkeersdruk en verkeersafwikkeling op de Aadorpweg en Vriezenveenseweg.



### Impuls voor de lokale economie

- › Stimulering van lokale ondernemers en werkgelegenheid;
- › Ruimte voor werken aan huis, flexwerkplekken en ontmoetingsruimten;
- › Ondersteuning van agrarische transitie, bijvoorbeeld door natte teelten.



### Energie en klimaat

- › Ontwikkeling van energieproducerende buurten;
- › Integratie van zon- en windenergie, in combinatie met verstedelijkingsopgave, waterbeheer en natuur;
- › Smart grids en buurtbatterijen voor efficiënte energieopslag;
- › Innovatie via energieproeftuinen en circulaire systemen.



### Circulaire economie

- › Ontwikkeling van een integraal, circulair polderlandschap, waarbij materiaalkringlopen worden gesloten;
- › Duurzaam bouwen met hernieuwbare en gerecyclede materialen;
- › Water-, energie- en afvalstromen binnen het gebied circulair organiseren.

### Conclusie

De ontwikkeling van Aalanderveld biedt een unieke kans om een toekomstbestendige stadsrand te realiseren, waar wonen, werken, natuur en recreatie op een duurzame manier samenkomen. Door in te zetten op ecologie, energie, mobiliteit en circulariteit ontstaat een gebied dat niet alleen bijdraagt aan de woonopgave van Almelo, maar ook aan een gezonde, inclusieve en klimaatbestendige leefomgeving.



A photograph of a family flying a kite in a grassy field. A man is carrying a young girl on his shoulders; she is holding the kite. Another child is standing to the right, holding the string. The kite is colorful with a red and yellow pattern. The background shows trees and a clear sky. The image has a green tint and rounded corners.

# 3. INTEGRALE GEBIEDSVISIE



# 3. INTEGRALE GEBIEDSVISIE

## 3.1 CONCEPTUELE UITGANGSPUNTEN

De maatschappelijke opgaven, zoals het woningtekort, de energietransitie, het verlies aan biodiversiteit en de noodzaak voor een klimaatadaptieve en waterrobuuste leefomgeving, vragen om urgente actie. Deze opgaven kunnen binnen Almelo niet langer uitsluitend binnenstedelijk worden opgelost.

Door de Noordflank (Aalanderveld) te benutten, wordt de stap gezet buiten de bestaande stedelijke grenzen, het landschap in. Dit vraagt om een zorgvuldige integrale benadering, met een optimale balans tussen verschillende functies. Het uitgangspunt hierbij is een water- en bodemgestuurde aanpak, waarbij het natuurlijke systeem van bodem, water en ecologie leidend is. Binnen dit kader wordt integraal invulling gegeven aan de groeiende behoefte aan ruimte voor wonen, werken, mobiliteit, recreatie en energie, binnen een groene en klimaatbestendige leefomgeving.

Deze integrale benadering maakt het mogelijk om flexibel in te spelen op veranderende maatschappelijke opgaven. Tegelijkertijd wordt het groene, blauwe en stedelijke karakter van Almelo versterkt en groeit de stad uit tot een robuust, duurzaam 'knooppunt' binnen het stedelijke netwerk van Twente.

De integrale gebiedsvisie voor Aalanderveld is uitgewerkt op basis van drie conceptuele uitgangspunten:

### 1. Nieuwe waarden voor de Groene Long

De Groene Long wordt versterkt door een kwaliteitsimpuls en betere toegankelijkheid van de bestaande groenstructuur. Dit resulteert in:

- › Een duurzaam toekomstperspectief voor Landgoed Huize Almelo;
- › Versterken van de natuur en landschappelijke waarden;
- › Het tegengaan van verrommeling en 'opsnoeping' van het groen.;
- › De Groene Long als ruimtelijke drager en verbinder voor nieuwe verstedelijking.

### 2. Nieuwe Almelose stedelijkheid

Er ontstaat een nieuwe vorm van stedelijkheid met compacte buurten, waar wonen, werken en voorzieningen samenkomen in een groene en gezonde leefomgeving:

- › Compacte kleinschalige buurtjes als ordenend principe, die identiteit geven en een menselijke maat behouden;
- › Nieuwe kwalitatief hoogwaardige en gezonde leefomgeving met ruimte voor diverse compacte woon- en werkvormen, "het nieuwe wonen in Almelo";
- › Betaalbare woningen, nabij werkgelegenheid, versterken de agglomeratiekracht van de regio;
- › Historische geografie als culturele drager, met meer gebruiks- en belevingswaarde;
- › Een groene, aantrekkelijke openbare ruimte, die structuur biedt en het Aalanderveld verbindt met stad en landschap;
- › Een evenwichtig duurzaam mobiliteitsconcept, gericht op lopen, fietsen en openbaar vervoer, waardoor gezonde leefgewoonten worden gestimuleerd.

### 3. Duurzame transitie

De ontwikkeling is gericht op duurzaamheid, zonder lasten af te wentelen op toekomstige generaties of omliggende gebieden. Dit biedt kansen voor:

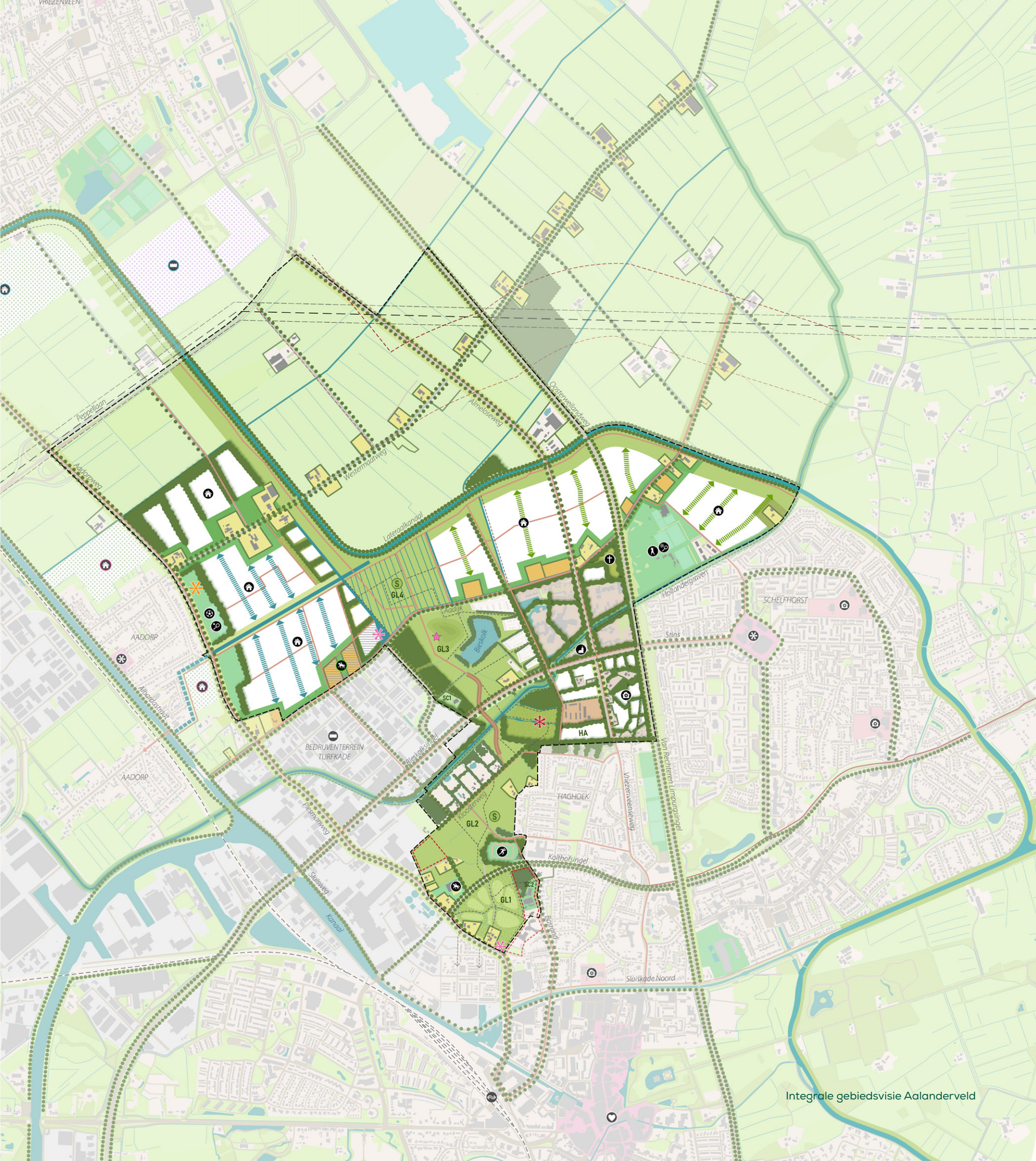
- › Water- en bodemgestuurde ontwikkeling, met een klimaatadaptieve en waterrobuuste leefomgeving die piekbuien tot 120 mm per dag kan opvangen;
- › Een mozaïek van natuurdoeltypen, die de biodiversiteit rondom de stad versterken en Aalanderveld positioneren als ecologische stapsteen;
- › Energieneutrale systemen, die op termijn zelfvoorzienend of zelfs energieleverend kunnen zijn;
- › Duurzame landbouw; met stimuleren van lokale en regionale landbouw;
- › Adaptieve en innovatieve ontwikkeling, gericht op het sluiten van kringlopen en het creëren en behouden van waarde binnen circulaire ketens.



# LEGENDA VISIEKAART ALMELO

## LEGENDA

|                                                                                                                                                                                        |                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>WONEN</b>                                                                                                                                                                           | <b>SPORT &amp; RECREATIE</b>                                                             |
| Bestaand woongebied                                                                                                                                                                    | Bestaand sport- en recreatieterrein                                                      |
| Bestaande erven                                                                                                                                                                        | Nieuw en/of uitbreiding sportvoorziening                                                 |
| Nieuw erf, groen en landelijk wonen op een woonerf aan het lint (bestaande historische weg) omzoomd met opgaand groen                                                                  | Zoekgebied recreatie (manege), in milieucoutour bedrijven                                |
| Nieuw woongebied verbonden met Groene Long en Lateraalkanaal                                                                                                                           | Sportvelden: tennis, voetbal                                                             |
| Nieuw woongebied met robuuste waterstructuur; klimaatadaptieve groene woonbuurten in het laagste deel van Aalanderveld                                                                 | Sportvelden: voetbalclub ASV '57                                                         |
| Nieuw woongebied in robuuste groenstructuur; groene overgangszone naar het landschap met compacte woonclusters in groene kamers                                                        | Verplaatsen tennisvelden Aadorp                                                          |
| Wonen, zorg en maatschappelijke voorzieningen aan de Vriezenveensweg; kleinschalige compacte ontwikkelingen in een robuuste groenstructuur                                             | Golfclub Almelo                                                                          |
| Herontwikkeling locatie Huize Alexandra naar wonen                                                                                                                                     | Almelose atletiekbaan                                                                    |
| Zoekgebied voor bijzonder wonen aan/in de Groene Long; compacte woonobjecten ingepast in bestaand groen                                                                                | Recreatie in de Groene Long                                                              |
| Zoekgebied wonen in milieuzone bedrijven                                                                                                                                               | De Gravenruiters; bestaande manege aan de Plesmanweg                                     |
| Huisvesting vluchtelingen; in de groene kamers langs de Vriezenveensweg                                                                                                                |                                                                                          |
| Toekomstig wonen in Aadorp                                                                                                                                                             |                                                                                          |
| Toekomstig wonen in Vriezenveen                                                                                                                                                        |                                                                                          |
| <b>WERKEN &amp; VOORZIENINGEN</b>                                                                                                                                                      | <b>MOBILITEIT</b>                                                                        |
| Bestaand bedrijventerrein                                                                                                                                                              | Hoofdfietsroute                                                                          |
| Bestaand buurtcentrum                                                                                                                                                                  | Fiets- en voetgangersverbinding over de Bleskolsingel; ongelijkvloers en landschappelijk |
| Bestaande maatschappelijke voorzieningen (scholen, gezondheid)                                                                                                                         | Voetpaden                                                                                |
| Voorzieningen centrum/stadshart                                                                                                                                                        | Treinstation NS                                                                          |
| Zoeklocatie maatschappelijke voorzieningen                                                                                                                                             | Hoofdontsluitingswegen 50 km/uur - 80 km/uur                                             |
| Poort Groene Long; kleinschalige voorziening als entree/poort naar de Groene Long (atelier/hobbyruimte, e.d.)                                                                          | Bestemmingswegen                                                                         |
| Armeense kerk (bestaand) aan de Bleskolsingel                                                                                                                                          |                                                                                          |
| Zoeklocatie Armeense begraafplaats                                                                                                                                                     | <b>INFRASTRUCTUUR</b>                                                                    |
| Scouting Homenetmen Almelo bij Bleskolk                                                                                                                                                | Hoogspanningslijn; 50 meter obstakelvrije zone                                           |
| Scouting J.F. Kennedy aan de Bosweg                                                                                                                                                    | Milieucoutour bedrijventerrein                                                           |
| Bijzondere voorziening in de Groene Long met recreatiefunctie en ecologische waarde                                                                                                    | 600 meter brede vrije zone tussen nieuwe ontwikkelingen; mogelijke windmolen afstand     |
| Bedrijventerrein                                                                                                                                                                       | 1.000 meter brede vrije zone tussen nieuwe ontwikkelingen; mogelijke windmolen afstand   |
| <b>GROEN, WATER, RECREATIE</b>                                                                                                                                                         |                                                                                          |
| Groene Long - stadspark; gecultiveerd gebied toegankelijk uit de stad, met wandelroutes, spelen en ontmoeten en recreatieve voorzieningen in de buurt                                  |                                                                                          |
| Groene Long - coulissenpark; landschapspark met ruimte voor natuurontwikkeling, lokale voedselproductie of recreatie in landschap                                                      |                                                                                          |
| Groene Long - actief park; diverse openluchtactiviteiten, zoals speelheuvel, klimbos, skatebaan, fietsparcours, etc.                                                                   |                                                                                          |
| Groene Long - waterpark; recreatiepaden, natuur- en waterbergingsgebied in het laagste deel van de Groene Long                                                                         |                                                                                          |
| Lateraalkanaal met groene zone van circa 100 meter breed ten behoeve van recreatie, waterberging/natuurlijke oevers en natuurontwikkeling                                              |                                                                                          |
| Hollandergraven; historische waterlijnen versterken en beleefbaar maken                                                                                                                |                                                                                          |
| Bleskolk; water in de Groene Long, waterkwaliteit herstellen en recreatie versterken                                                                                                   |                                                                                          |
| Kanaal; uit 1800 vaarroute Almelo-Zwolle                                                                                                                                               |                                                                                          |
| Groene buffer met voorzieningen tussen Aadorp en de nieuwe ontwikkelgebieden                                                                                                           |                                                                                          |
| Groene zoom langs de linten (Aadijk, Westermaatweg) en rondom de erven van minimaal 30 meter breed; om de historische lintstructuren te versterken en het landschap leefbaar te houden |                                                                                          |
| Robuuste groenstructuur met opgaand groen                                                                                                                                              |                                                                                          |
| Bomenlanen langs de ontsluitingsstructuren                                                                                                                                             |                                                                                          |
| Agrarisch landschap aan de stadsrand                                                                                                                                                   |                                                                                          |
| Robuuste groenstructuur in woongebieden                                                                                                                                                |                                                                                          |
| Robuuste waterstructuur in woongebieden                                                                                                                                                |                                                                                          |





## 3.2 WAARDE CREËREN GROENE LONG

### 3.2.1 Groene Long als ruimtelijke drager van Almelo

De vier Groene Longen vormen essentiële ruimtelijke structuren die de stad Almelo haar identiteit en fundament geven. Het behoud en waar mogelijk versterken van het groene karakter en de recreatieve waarde staan hierbij centraal. De ontwikkeling van het Aalanderveld biedt een unieke kans om de bestaande groenstructuur – de 4de Groene Long – te versterken en deze als verbinder van toekomstige stedelijke ontwikkelingen te positioneren.

De focus ligt op waardecreatie door de functie van de Groene Long te definiëren, het gebied beter toegankelijk te maken en bestaande barrières te overbruggen. Zo ontstaat een nieuwe, aantrekkelijke Groene Long die niet alleen het groene gezicht van Almelo aan de noordelijke rand vormt, maar ook de leefkwaliteit van de stad aanzienlijk verhoogt.

### 3.2.2 Water en groen verbinden

Het Landgoed Huize Almelo strekt zich uit tot aan de Aadijk, waar het landschap overgaat in een grootschaliger, open gebied. De Hollandergraven en de Bleskolsingel doorsnijden het gebied en vormen fysieke barrières in de verbinding. Aan de noordzijde omarmt het Lateraalkanaal de oost-noordelijke stadsrand en verbindt Almelo met Vriezenveen en het buitengebied.

De ontwikkeling van Aalanderveld biedt een uitgelezen kans om de landgoed van Huize Almelo te verbinden met het waterrijke landschap ten noorden daarvan. Door de landschappelijke structuren van groen en water te integreren, ontstaat een robuust, samenhangend groenblauw raamwerk. Deze verbinding legt de basis voor een aantrekkelijke landschappelijke, recreatieve en ecologische corridor tussen stad en noordflank.

De bestaande kwaliteiten van het gebied worden benut en nieuwe waarden worden toegevoegd.

Recreatieve routes worden verankerd in de Groene Long, met verbindingen van Almelo naar Aadorp en Vriezenveen. Aantrekkelijke ontmoetingsplekken aan het water, in het groen en op strategische knooppunten versterken de sociale cohesie en het gebruik van het gebied.

Een belangrijke kans binnen deze ontwikkeling is de realisatie van een centrale langzaamverkeersroute door de Groene Long. Deze route, vrij van barrières, slingert door diverse groene kamers en sferen en is optimaal verbonden met de omliggende omgeving.

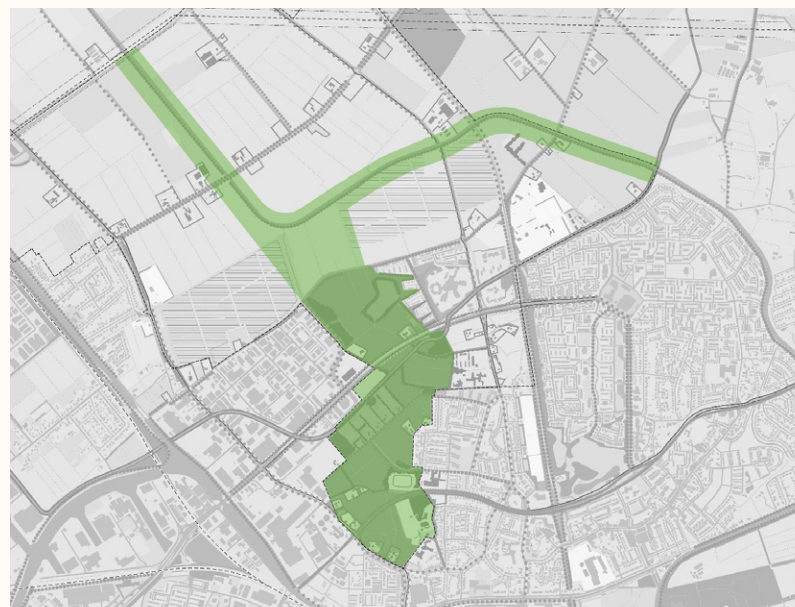
### 3.2.3 Van landschap naar stadspark

Elke wijk verdient een aantrekkelijk stadspark – een plek om te spelen, wandelen, sporten en ontspannen. De kans ligt in transformatie van de Groene Long naar een veelzijdig stadspark met bestaand landschap als basis. De Groene Long biedt ruimte voor ontmoeting en activiteiten, ingebed in een natuurlijke rijke omgeving en verbonden met de bestaande recreatieve voorzieningen aan/in de Groene Long.

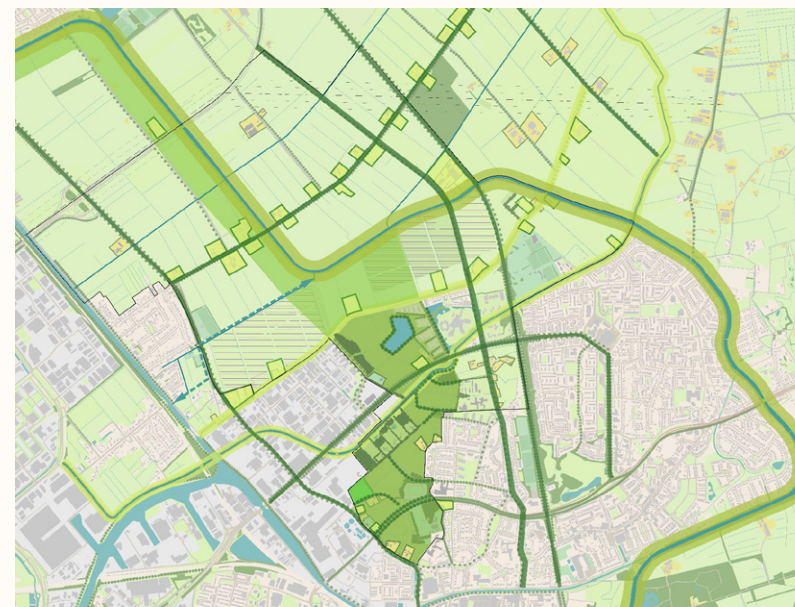
Aansluitend wordt in de lager gelegen noordelijke delen, een waterrijk park als klimaatpark gerealiseerd. Hier wordt water opgevangen en vastgehouden bij hevige neerslag, terwijl het park op warme dagen verkoeling biedt. Ingericht met laarzenpaden en steigers over het water vormt het een natuurlijke verbinding met de groenblauwe structuur van het Lateraalkanaal.

Om versnippering langs de randen te voorkomen, wordt de Groene Long duidelijk afgebakend met nieuwe groene structuren langs de westzijde. Deze groene randen brengen visuele samenhang, versterken de landschappelijke kwaliteit en vormen een stevige ecologische buffer richting de bedrijven ten westen van de Groene Long. In deze groene randen bevinden zich compacte woonvormen die over het landschap van de Groene Long uitkijken.

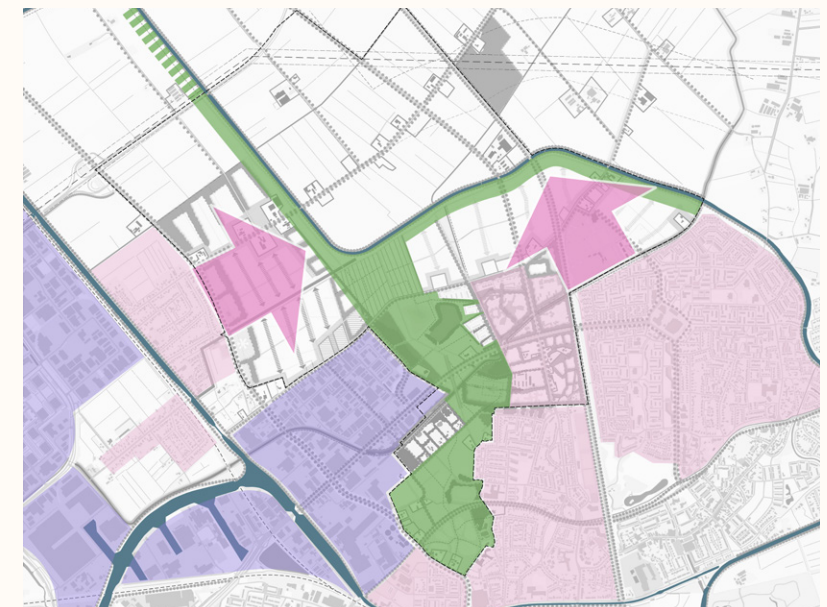
Belangrijk is dat het gebied een openbaar en toegankelijk karakter behoudt. Het gebied zal geleidelijk veranderen van een rommelig restgebied naar een harmonieuze combinatie van natuur, recreatie, wonen en werken.



Groene Long: water en groen verbinden



Groene Long: robuuste groen- en waterstructuur



Groene Long: ontwikkeling aan de flanken, vanuit bestaande woongebieden



## Deelgebieden en ambitie van de Groene Long:

### 1. Stadspark

Ambitie is om het zuidelijke deel van de Groene Long geleidelijk te transformeren tot een toegankelijk stadspark, gericht op wandelen, spelen en ontmoeten. De kansen en de uitwerking hiervan dienen met de graaf van Huize Almelo nader onderzocht te worden. Bestaande functies, zoals de atletiekbaan, manege, scouting en nabijgelegen scholen, worden op harmonieuze wijze geïntegreerd. De Bosrand langs de oostrand speelt een cruciale rol als fietsstraat, die doorgetrokken kan worden om de verbinding tussen het centrum en station met de noordelijke flank te versterken. Daarnaast kan de verbinding met het Kanaalpark bevorderd worden. Er liggen kansen om een nieuw gezicht, een nieuw stadsrand, aan de Groene Long te maken met als uitgangspunt wonen maximaal ingepast in het landschap en natuurinclusief.

### 2. Coulissenpark

Het zuidelijke deel van het landgoed behoudt zijn besloten karakter, met een groenstructuur die als coulisselandschap fungeert. Hier nodigt het landschap uit tot ontdekking, met verborgen kamers voor natuur en recreatie. Historische elementen, zoals de Kloosterweg, oude boerderijen en de voormalige kloostertuin, vormen leidende structuren die natuur en cultuur samenbrengen. Onderzocht wordt of toevoegen van een lokale voedselproductie in vorm van 'herenboeren' tot mogelijkheden behoort.

### 3. Parkbuurt

Het gebied rondom de Bleskolk, tussen de Bleskolsingel en de Aadijk, biedt ruimte voor actieve recreatie. Hier bevindt zich de scouting en wordt een geboortebos aangelegd. Met diverse voorzieningen, zoals speelheuvelds, wandel- en fietsroutes en andere outdooractiviteiten kan het gebied versterkt worden tot een aantrekkelijk ontmoetingshart in de Groene Long. Ten oosten van de Bleskolk wordt de nieuwe woonbuurt 'de Parkbuurt' ontwikkeld die ook kansen biedt voor recreatieve verbindingen met de omgeving.

### 4. Waterpark

In de noordelijke natte delen, tussen de Aadijk en het Lateraalkanaal, wordt in de Groene Long een waterrijk landschap ontwikkeld, geïnspireerd op de historische waterstructuren van het gebied. In dit lage en natte gebied is ruimte voor natuurontwikkeling, waterberging en recreatie.

### 5. Lateraalkanaal

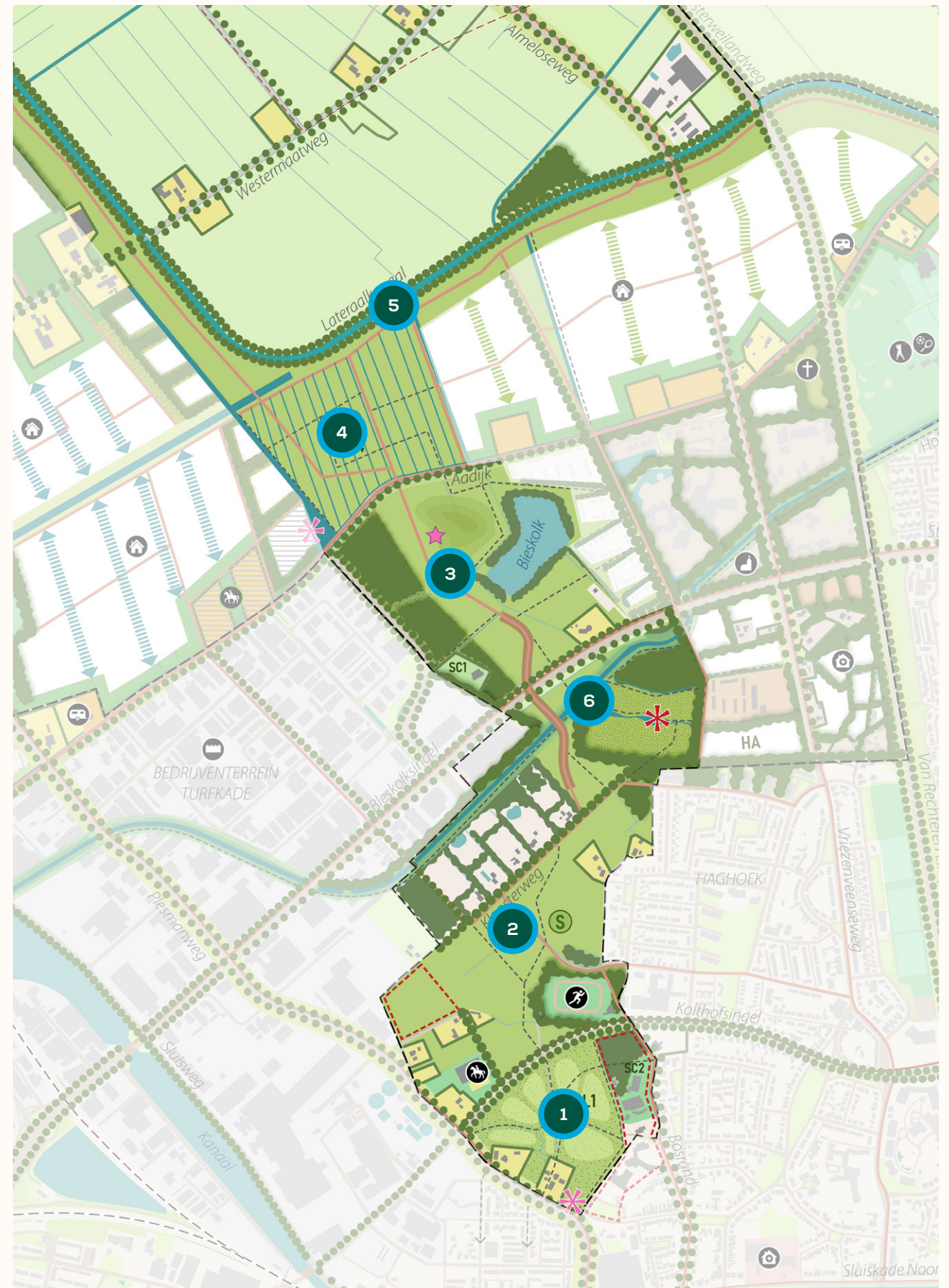
Het Lateraalkanaal vormt een groenblauwe schil rondom de oostelijke randen van de stad. Langs het kanaal wordt een brede zone van circa 100 meter gereserveerd voor recreatie, natuur en waterberging. Deze groenzone wordt ingericht als extensief beheerd groen- en speelgebied. Het kanaal, dat in de jaren tachtig van de vorige eeuw is uitgegraven voor extra de waterafvoer uit de stad, vormt nu een prominente landschappelijke lijn versterkt met opgaand groen.

Ten noorden van Schelfhorst ligt langs deze structuur een belangrijke leidingenstrook (gas), die vrij moet worden gehouden van bebouwing. Door deze te integreren in de groenzone langs het Lateraalkanaal ontstaat een breed uitloop gebied langs het water om te spelen, hard te lopen of een ommetje te maken. Een fraaie verbinding tussen de stad en het omliggende landschap. Het Lateraalkanaal vormt hierbij een groene omlijsting van het gebied – een langgerekt natuurpark dat de stad op ecologische wijze omarmt.

### 6. Landschapsbrug

Voor zowel ecologie als recreatie in de Groene Long is het belangrijk dat deze verschillende sferen van de Groene Long met elkaar verbonden worden. Realisatie van een centrale langzaamverkeersroute door de Groene Long met aanleg van een landschapsbrug over de bestaande barrières, eventueel in combinatie met een fauna passage. Deze route, vrij van barrières, slingert door diverse groene kamers en sferen en is optimaal verbonden met de omliggende omgeving.

De landschapsbrug over de Bleskolsingel en Hollandergraven vormt in die zin een van de belangrijkste ingrepen bij ontwikkeling van Aalanderveld.



De Groene Long met diverse gebruiks- en natuursferen



5 Lateraalkanaal



1 Stadspark



2 Coulissenpark/Herenboeren



## Noordflank Almelo met de Groene Long



Ter illustratie een schetsimpressie van de Groene Long met sfeerbeelden van diverse gebruiks- en natuursferen

3 Parkbuurt



4 Waterpark





## ‘Het Lateraalkanaal omarmt de stad en verkleurt geleidelijk naar natuur, recreatie en beleavingslandschap’



Ter illustratie een schetsimpressie van de Groene Long - Lateraalkanaal



### 3.2.4 Landschap, natuur en biodiversiteit

Door bestaande groenstructuren met elkaar te verbinden, ontstaat niet alleen een samenhangend landschappelijk geheel, maar ook een kans om natuurwaarden te versterken en ecologische diversiteit te vergroten. Waarmee een gradiënt in natuurwaarden van hoger droger zand naar lager natter veen ontstaat. Dit draagt bij aan een rijker leefgebied voor flora en fauna.

Ook in de nieuwe woongebieden aan de flanken van de Groene Long krijgen natuurwaarden een prominente plek. Natuurinclusief bouwen is de ambitie, waarbij groen-/waterstructuren worden geïntegreerd voor een samenhangend ecologisch netwerk, binnen en buiten het gebied. Binnen de woonbuurten ontstaat hiermee een fijnmazig netwerk van groenstroken, die niet alleen zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving, maar ook bijdragen aan wateropvang, verkoeling en ecologische verbindingen. Deze groene aders kunnen worden verrijkt met streekeigen beplanting, pocketparken en collectieve tuinen, die fungeren als oases van stadsnatuur.

- › Groenstructuur-boszoom langs de Groene Long; met bijzondere landschappelijke woonvormen;
- › Groene randen naar het landschap met wonen te gast;
- › Ecologische natte verbinding langs de nieuwe waterlijn tussen het Lateraalkanaal en het kanaal Almelo-De Haandrik, ter hoogte van de Derde Wetering en Aadorp;
- › Natuuroevers langs de Hollandergraven;
- › Bloemrijke velden langs de Aadijk en de erven, die een landschappelijke buffer naar de toekomstige ontwikkelingen vormen;
- › Groene klimaat adaptieve vingers en waterstructuren in de woonbuurten.

Bron: ODIN landschapsonwerpers, analyse landschapswaarde

Bevindingen in het plangebied

Kansen Huize Almelo: behoud, versterking, herstel bestaand natuur



Kansen Aalanderveld noord: gradiënt van nat naar droog, faunapaseerbaarheid



Kansen Huize Almelo: groene parels verbinden met agrarisch landschap





### 3.2.5 Recreatie en gezonde leefomgeving

De ontwikkeling van het Aalanderveld is gericht op het creëren van een duurzame en gezonde leefomgeving, waarin levenskwaliteit centraal staat. Dit betekent een omgeving die uitnodigt tot gezond gedrag – bewegen, spelen, ontmoeten – en waarin innovatieve woonmilieus samenkomen met hoogstaande sociale en technologische voorzieningen.

Er wordt ingezet op twee prominente recreatieve fietsroutes in Aalanderveld:

- › **Groene Long-route:** Een meanderende fietsroute tussen het centrum, de noordflank, Aadorp en de nieuwe Aalanderse buurten.
- › **Lateraalkanaal-route:** Een recreatieve verbinding langs de stadsrand, die Almelo verbindt met Vriezenveen en via de oostrand van Landgoed Huize Almelo aansluit op de noordelijke Groene Long.

Door deze fietsroutes op te nemen in het landelijke fietsroutenetwerk ontstaan recreatieve waarden op het knooppuntennetwerk met kansen voor ontmoeting en voorzieningen. Om barrières als wegen en waterwegen te slechten, worden landschappelijk ingepaste fietsbruggen gerealiseerd, waaronder een cruciale verbinding over de Bleskolksingel en de Hollandergraven.

Daarnaast wordt ingezet op de versterking van historische structuren, zoals de Aadijk, Hollandergraven en Kloosterweg, en het herstel van ontbrekende schakels in het recreatieve netwerk. Nieuwe routes langs de nieuwe watergang tussen het Lateraalkanaal en Aadorp creëren aantrekkelijke rondwandelingen en fietsroutes, waardoor de Groene Long beter wordt ontsloten en het steeds rijker wordende landschap optimaal beleefbaar is.

De recreatieve versterking biedt ook kansen voor lokale ondernemers. Denk aan een boerderijwinkel met streekproducten, een B&B, fietsverhuur of een poldercafé langs populaire wandel- en fietsroutes. Zo wordt niet alleen de natuur versterkt, maar krijgt ook de lokale economie een duurzame impuls.

Daarnaast wordt bij de nadere uitwerking van de deelgebieden onderzocht of er in de (groene) reststroken een mogelijkheid is voor inpassing van de volkstuinen (verplaatsen volkstuinen ten noorden van Schelfhorst).



Door de  
verschillende  
landschapstypen  
ontstaat meer  
activiteit rondom  
de stad.





## **‘Een fraaie groene stadsrand voor Almelo aan de Groene Long’**



Ter illustratie een schetsimpressie van een nieuwe stadsrand aan de Groene Long



## 3.3 NIEUWE ALMELOSE STEDELIJKHEID

### 3.3.1 Nieuwe flanken aan de Groene Long

De robuuste groenstructuur van de Groene Long vormt de drager van de nieuwe stedelijke ontwikkelingen langs de noordelijke flanken. De gebiedsvisie gaat uit van verstedelijking op termijn, gericht op de gebieden ten noorden van de Hollandergraven en de Aadijk, tot aan het Lateraalkanaal, zowel aan de oost- als westzijde van de Groene Long.

Deze nieuwe flanken bestaan uit compacte, groene buurten die nauw verbonden zijn met de blauwgroene structuur van het Lateraalkanaal. De eerste ontwikkelingen worden voorzien in de agrarische gebieden ten noorden van de wijk Schelfhorst en ten noordoosten van Aadorp. Deze locaties bevinden zich nabij bestaande voorzieningen, De Schelf in de wijk Schelfhorst en voorzieningen in Aadorp, en kunnen efficiënt worden ontsloten via de bestaande infrastructuur.

Op termijn worden de huidige zonnevelden getransformeerd naar woongebieden, waardoor de stedelijke structuur langs de Groene Long wordt afgerond.

De nieuwe woonbuurten sluiten aan op de bestaande stedelijke structuur, maar worden zorgvuldig ingepast met respect voor de nabijgelegen wijken en het dorp Aadorp. Langs de Aadorpweg wordt een brede bufferzone met groen, recreatie en kleinschalige voorzieningen aangelegd als overgangszone naar Aadorp. Aan de oostzijde vormt de Hollandergraven, omgeven door een brede groenstructuur, de overgang naar de wijk Schelfhorst. De Aadijk fungeert, samen met groene buffers en erven, als ruimtelijke overgang naar de bestaande omgeving.

Binnen de nieuwe Aalanderveldse flanken worden verschillende stedenbouwkundige structuren onderscheiden, elk met een eigen identiteit en woonmilieu:

1. **Compacte buurten:** Buurtschappen met een groenblauwe structuur, gericht op duurzaam en gezond wonen;
2. **De Groene Zoom:** Compacte woonclusters in groene kamers langs de randen van de Groene Long;
3. **De linten met erven:** Landelijke woonlinten langs bestaande wegen, zoals de Aadijk en de Westermaatweg;
4. **De Buitenplaats:** Een bijzondere woonvorm, zorgvuldig en landschappelijk ingepast binnen de groenstructuur van de Groene Long;
5. **De Groene Kamers:** Een woonzorg zone langs de Vriezenveenseweg;
6. **Nieuwe stadsranden:** Zoeklocaties voor transformatie naar wonen, met behoud van de bestaande groenstructuren.

Bij de uitwerking van deze structuren zal nader onderzocht worden of/hoe nieuwe woonvormen, zoals bijvoorbeeld een Noabershof, ingepast kunnen worden.





## 1. Compacte buurten

De nieuwe compacte buurten worden ontwikkeld rondom een groen hart met een ecologisch ingericht klimaatpark. Dit park verbindt de buurten met de hoofdgroenstructuur en biedt ruimte voor diverse functies, zoals wateropvang, stadsnatuur, avontuurlijk spelen, stadslandbouw en ontmoeting.

Bij de verdere uitwerking wordt de stedenbouwkundige structuur bepaald op basis van water- en bodemgestuurde principes, met maximale inpassing van bestaande bomen en landschapselementen.

Deze buurten bieden een onderscheidend suburbaan woonmilieu (20-35 woningen per hectare), gekenmerkt door rustig en ruim wonen in een groene en waterrijke omgeving, binnen handbereik van stedelijke voorzieningen.

## 2. De groene zoom

Langs de westelijke flank van de Groene Long, bij de Kloosterweg en het bedrijventerrein, wordt de bestaande groene rand doorgetrokken. Hier ontstaat een royale groenzone met compacte woonclusters, die de overgang naar de Groene Long markeren.

De Groene Zoom vormt een fraaie, groene stadsrand (circa 25 woningen per hectare), waarmee de nieuwe stedelijke ontwikkeling zich op een subtiële en terughoudende manier presenteert aan het landschap.

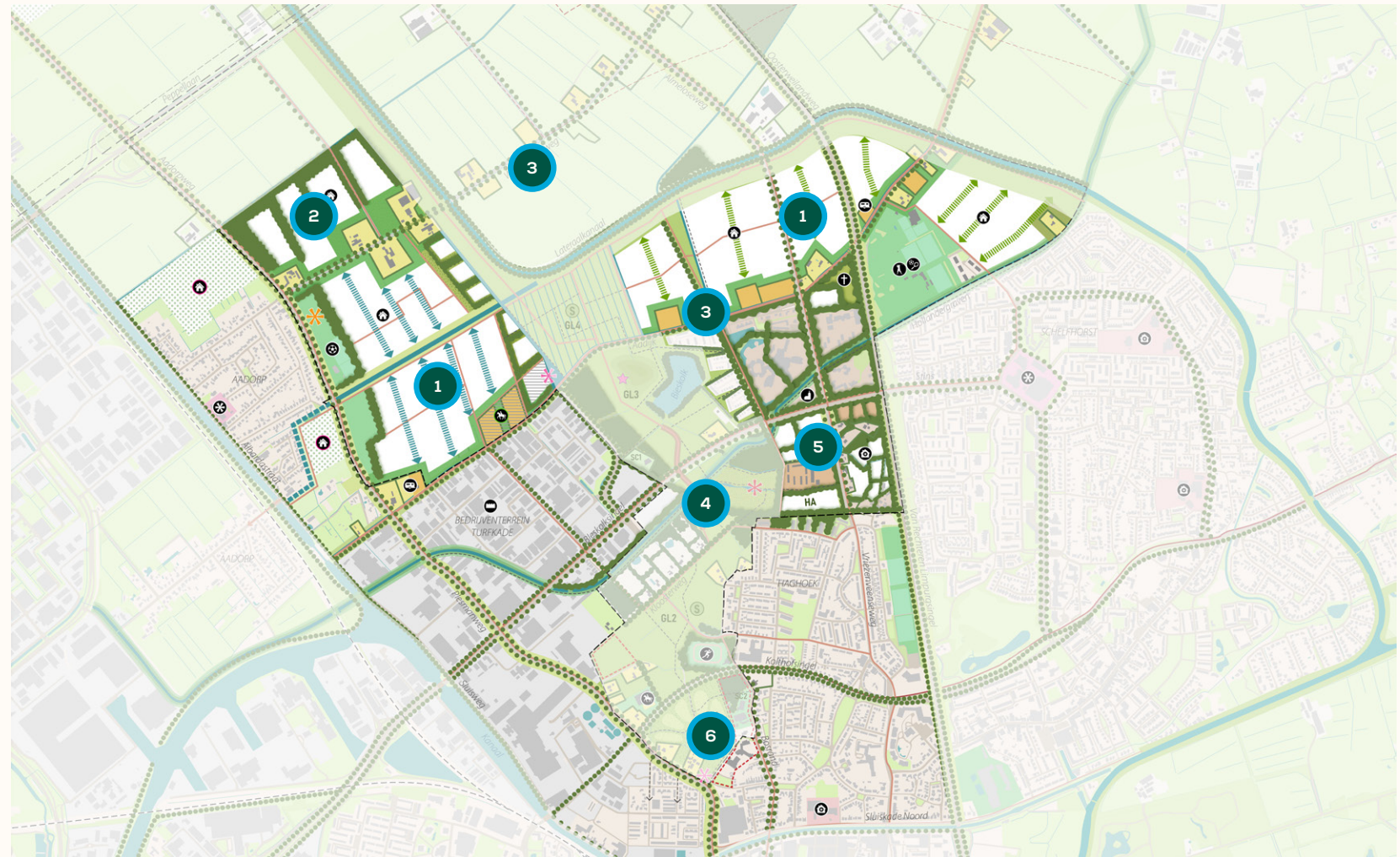
## 3. De linten met erven

De bestaande linten langs de Aadijk en de Westermaatweg transformeren tot landelijke woonlinten, met behoud van de karakteristieke structuur. De bestaande erven worden ingepast en versterkt, vooral bij karakteristieke bebouwing. Waar mogelijk worden nieuwe woonerven toegevoegd, passend in de kleinschalige maat en korrel van het lint. Kenmerkend zijn grote tuinen, stevige erfbeplanting en een traditionele erfopbouw, met een voorhuis en grotere schuren daarachter.

De bebouwingsdichtheid blijft hier lager (15-20 woningen per hectare), en te handhaven erven kunnen een nieuwe functie krijgen als speelerf, pluktuin, buurtboomgaard of kinderboerderij – een echo van het agrarische verleden.

## 4. Buitenplaats

De grenzen van de Groene Long worden strikt bewaakt; versmalling of afname van groene ruimte wordt te allen tijde voorkomen. Er is echter één locatie binnen de Groene Long waar een landschappelijk ingepaste woonvorm 'Buitenplaats' kan bijdragen aan de kwaliteit van het gebied. In de groene kamer van de voormalige kloostertuin, als compact gebouw/cluster met collectieve buitenruimte.



## 5. Wonen langs de Vriesenveenseweg

Tussen Groene Long-Van Rechteren Limpurgsingel en Aadijk-Horstlaan-Meulenbeldlaan is de ontwikkeling mogelijk van kleinschalige woon- en woonzorgfuncties, ingepast tussen bestaande woningen. Als de kansen zich voordoen wordt dit gebied stapje voor stapje ontwikkeld binnen een robuuste structuur van groene kamers. Waaronder nu eerst de inpassing van woningen voor de tijdelijke opvang van Oekraïners aan de Vriesenveenseweg ten zuiden van de Bleskolsingel en de al aanwezige woonzorg Het Meulenbelt. Autonom en in verhouding met de omgeving.

## 6. Zoeklocatie wonen aan de Bosrand

De Groene Long als stadspark verdient aantrekkelijke en kwalitatieve randen. Wanneer de kansen zich voordoen, wordt onderzocht of verdichting en transformatie naar wonen, tussen de Manegeweg en de Bosrand, mogelijk is. Dit kunnen compacte clusters met geschakelde woningen of kleinschalige appartementen zijn.

Voorwaarden hierbij zijn:

- › Behoud van bestaande groenstructuren;
- › Ontwikkeling van wandelpaden naar de Groene Long;
- › Geen negatieve impact op bestaande woningen en de leefomgeving.



### 3.3.2 Compacte buurten

In de nieuwe woonflanken van Aalanderveld wordt groen wonen gecombineerd met compacte stedelijkheid, die past bij de maat en schaal van Almelo-stad. Deze compacte stedelijkheid biedt ruimte aan het concept van buurtjes met een dichtheden variërend van 20-40 woningen per hectare en leidt tot een kwalitatief hoogwaardige, gezonde leefomgeving met diverse woon- en werkvormen, ingebed in een aantrekkelijke openbare ruimte. Hier kunnen bewoners een complete wooncarrière doorlopen, van starterswoningen tot levensloopbestendige woningen, binnen een hecht buurtverband.

De verschillende gebieden hebben elk een eigen karakter en zijn in hun aanbod aan functies en voorzieningen complementair. Door de vervlechting van deze gebieden met de Groene Long en de groene stadsrand ontstaat een levendig hoogkwalitatief woonmilieu aan de stadsrand van Almelo.

### 3.3.3 Verbindende klimaatadaptieve openbare ruimte

De ontwikkeling van de Aalanderveldse flanken is gericht op een duurzame, gezonde leefomgeving, waarin levenskwaliteit centraal staat. Gezien de toenemende weersextremen – intensere neerslag en langere droogteperiodes – wordt ingezet op een toekomstbestendig ontwerp, met aandacht voor:

- › **Microklimaat:** beperking van verharde oppervlakken, aanplant van bomen en groen om hittestress te verminderen;
- › **Woningontwerp:** natuurlijke verkoeling door oriëntatie, dakoverstekken, materiaalgebruik en kleurtoepassing;
- › **Gezondheid en veiligheid:** beperking van elektromagnetische velden, geluidsoverlast en andere omgevingsrisico's.

#### Waterbeheer: Het Cascade-model

Uitgangspunt is dat regenwater binnen het plangebied wordt opgevangen, vastgehouden en vertraagd afgevoerd. Het cascade-model werkt als volgt:

- › **Wateropvang bij de woning:** Via groene daken, regentonnen en infiltratievoorzieningen;
- › **Groenstructuren in de wijk:** Water stroomt door naar groenzones langs paden en straten;
- › **“Klimaatpark”- groene bufferzones:** Hier wordt het water opgevangen, vastgehouden en geïnfiltreerd, met wadi's, poelen en streekeigen beplanting;

Zo wordt het water zo lang mogelijk vastgehouden en pas afgevoerd bij extreme neerslag.





## ‘Waterrijk en groenrijk wonen aan de flanken van de Groene Long’



Ter illustratie een schetsimpessie van waterrijke buurtjes



## 'Bijzondere woonvormen in groene woonbuurten van Aalanderveld'



Ter illustratie een schetsimpressie van de Groene Long - Lateraalkanaal



### 3.3.4 Programma: wonen, voorzieningen en werken

#### Wonen

De nieuwe woonflanken worden een levendig gebied met maximaal circa 3.000 woningen. Het ontwikkelingsgebied is ca. 115 hectare groot en onderverdeeld in 4 locaties, afgebakend met bestaand structuur. Binnen het concept compacte stedelijkheid is ruimte voor buurtjes met dichtheden variërend van 20 tot 35 woningen per hectare. De compacte buurten kunnen met hogere dichtheden ontwikkeld worden (25-35 woningen/hectare), terwijl de linten met erven een meer landelijk karakter behouden, met circa 15-25 woningen/hectare. Waarschijnlijk zal in de deelgebieden met een minder gunstige grondslag (zoals ten noorden van Aadijk-West) de dichtheid lager liggen (tot 25 woningen/hectare). Hier zal meer in en met het water gewoond worden.

Langs de randen, in overgang naar de Groene Long, kunnen compacte clusters met hogere dichtheden gerealiseerd worden, zoals bijvoorbeeld gestapelde woningen met uitzicht op het groen in een openbare en/of collectieve tuin.

In Aalanderveld is ook ruimte voor twee, landschappelijk ingepaste, kleine locaties met vier woonwagens.

#### Voorzieningen

Een goed voorzieningenniveau is essentieel voor sociale samenhang, ontmoeting en leefbaarheid.

De nieuwe woonflanken benutten deels de bestaande voorzieningen, zoals het wijkcentrum De Schelf en het sportpark aan de Veenelandenweg. Daarnaast ontstaat een nieuw voorzieningencluster aan de Aadorpweg, nabij de sportvelden, daarbij kan worden gedacht aan:

- › Onderwijs, buurtcentrum, sportvoorzieningen;
- › Medischcentrum, huisarts, tandarts, fysio en dergelijke;
- › Kleinschalige horeca en winkels;
- › Speel- en ontmoetingsplekken, waterrecreatie (vissen, kanoën).

Hierdoor kunnen zowel Aadorp als de nieuwe woonwijk optimaal profiteren van deze voorzieningen.

Aan de noordzijde van de Aadijk en nabij het bedrijventerrein ligt een zoeklocatie voor voorzieningen, zoals een manege of sportvelden (nader uit te zoeken). De ontwikkeling hiervan wordt nader bepaald op basis van milieucontouren en eigendomssituaties.

#### Werken

In Aalanderveld worden geen nieuwe locaties voor bedrijven(terreinen) gereserveerd. De werkgelegenheid blijft primair geconcentreerd in bestaande werkgebieden, zoals de Turfkade en de bedrijven aan de westzijde van het kanaal.

De focus ligt op wonen, energie, water en groen. Wel biedt de ontwikkeling kansen voor nieuwe verdienmodellen voor lokale ondernemers en agrariërs (bijvoorbeeld natte teelten of recreatief nevengebruik) en zorgvuldige inpassing en uitbreiding van bestaande ondernemingen. Waarbij de bereikbaarheid tot deze gebieden met fiets en wandelend vanuit Aalanderveld wordt verbeterd.





## 3.4 DUURZAAM IN TRANSITIE

### 3.4.1 Ambitie: water- en bodemsturend ontwikkelen

#### Water- en bodemsturend ontwikkelen

Verbinden van ogenschijnlijk tegengestelde belangen, het meervoudig bestemmen en koppelen van functies en het omdenken van belemmeringen naar kansen. Veel water betekent verkoeling, vernatting in droge tijden, rijkere biodiversiteit op land en onder water, interessante recreatieve meerwaarde, energieopwekking en -opslag. Zonnevelden betekenen bescherming van kwetsbare gewassen in ons veranderende klimaat, nieuwe teelten voor regionale consumptie en versterking van de economie en diversifiëring van de werkgelegenheid.

#### Strijd om de ruimte

In Nederland is er een voortdurende strijd om de ruimte vanwege de hoge bevolkingsdichtheid en de diverse functies die de ruimte moet vervullen. Voor Almelo is dat niet anders. Belangrijke aspecten hiervan zijn:

**Woningbouw:** Er is een grote behoefte aan nieuwe woningen, vooral in stedelijke gebieden, wat botst met andere ruimtelijke belangen.

**Landbouw:** Als grote landbouwexporteur staat Nederland onder druk om landbouwgrond te behouden ondanks de behoefte aan stedelijke en natuuruitbreiding.

**Natuurbehoud en biodiversiteit:** Er is een groeiend besef van het belang van natuurbehoud en biodiversiteit, wat ruimte voor natuurgebieden vereist.

**Infrastructuur:** Economische ontwikkeling vraagt om uitbreiding van wegen, spoorwegen, waterwegen en energienetwerken, wat ruimte vergt.

**Waterbeheer:** Vanwege overstromingsrisico's en klimaatverandering moet Nederland ruimte reserveren voor waterbeheer, wat fundamentele aanpassingen en ruimteclaims met zich meebrengt.

**Energie:** De overgang naar duurzame energie vereist ruimte voor wind- en zonneparken en energieopslag.

Bij het maken van deze gebiedsvisie is er gezocht naar een balans tussen deze verschillende ruimteclaims, waarbij participatie van diverse belanghebbenden essentieel is. Ondanks de inspanningen blijft de strijd om de ruimte een complex en dynamisch vraagstuk.

#### Historische ontwikkelingen

Historisch gezien bouwden Nederlanders hun dorpen en steden op hoger gelegen gebieden om zich te beschermen tegen overstromingen. Tijdens de Industriële Revolutie en na de Tweede Wereldoorlog werd de infrastructuur gemoderniseerd met kanalen, spoorwegen, wegen, en de uitbreiding van stedelijke en industriële gebieden, vaak ten koste van natuurlijke water- en bodemsystemen. Dit leidde tot wateroverlast en bodemverzakking. Tegenwoordig is er een toenemend besef van de noodzaak om in harmonie met natuurlijke systemen te bouwen, wat leidt tot nieuwe benaderingen in ruimtelijke ordening en klimaatadaptieve planning. Deze historische ontwikkelingen hebben het landschap van Almelo en specifiek de noordflank gevormd tot de omgeving die wij vandaag kennen.

#### Water- en bodemsystemen als dragers van de gebiedsvisie Aalanderveld

Het idee van water- en bodemsystemen als dragers van onze plannen is een benadering die integrale ruimtelijke ordening en duurzaamheid benadrukt. Deze benadering stelt dat natuurlijke systemen, zoals waterlopen, grondwater, bodemstructuren en ecologische netwerken, de basis moeten vormen voor stedelijke en landelijke ontwikkeling, infrastructuur en landbouw. Hieronder enkele kernprincipes en voordelen van deze benadering:

**Duurzaamheid:** Door water- en bodemsystemen als uitgangspunt te nemen, wordt de natuurlijke balans behouden en hersteld. Dit voorkomt problemen, zoals bodemdegradatie, wateroverlast en droogte.

**Klimaatadaptatie:** Een op natuurlijke systemen gebaseerde aanpak maakt gebieden veerkrachtiger tegen de effecten van klimaatverandering, zoals extreme neerslag, hittegolven en zeespiegelstijging.

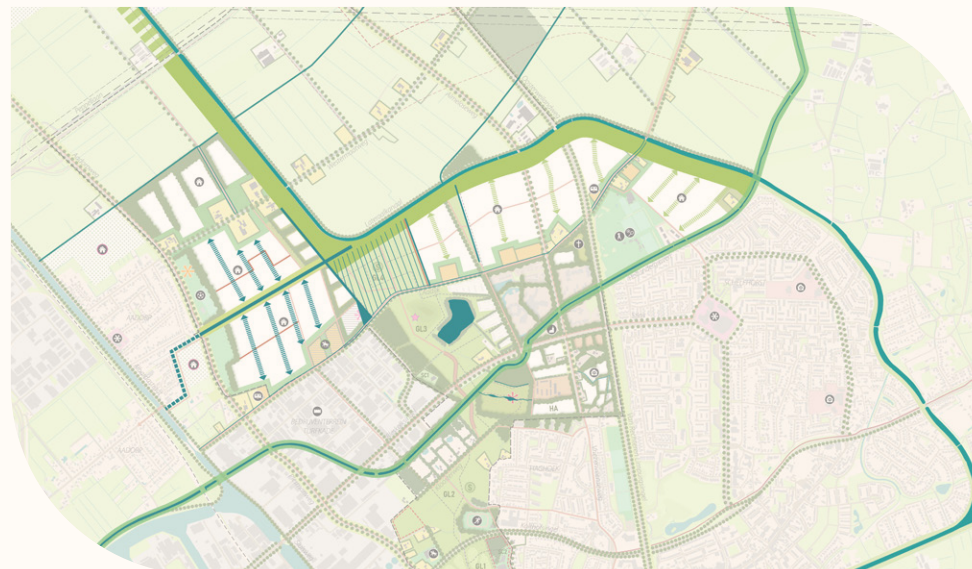
**Ecologische waarde:** Het bevordert de biodiversiteit door natuurlijke habitats te beschermen en te integreren in ruimtelijke plannen.

**Gezondheid en welzijn:** Groene en blauwe infrastructuur, zoals parken en waterwegen, dragen bij aan de leefbaarheid van stedelijke gebieden en verbeteren de mentale en fysieke gezondheid van bewoners. Recreatieve waarden gekoppeld aan het water nemen toe, kansen voor vissen, kanoën, rondje lopen, rustplekken, natuurbeleven, etc.

**Economische voordelen:** Langdurig onderhoud en herstel van beschadigde ecosystemen kunnen duurder zijn dan het initiële behoud en geïntegreerde planning.

**Integraal beleid:** Het vraagt om een samenhangende aanpak waarbij verschillende sectoren, zoals waterbeheer, landbouw, stadsplanning en natuurbeheer, samenwerken.

Deze bodem- en watersturende benadering benadrukt dat een holistische visie op ruimtelijke ontwikkeling niet alleen voordelig is voor de natuur, maar ook voor de mens en zijn leefomgeving. Het vergt een mentaliteitsverandering en een lange termijnvisie, maar zal leiden tot duurzamere en veerkrachtigere samenlevingen. Water- en bodemsturend maken bij de inrichting van het land is een omslag in ons denken en doen en daarom een stevige opgave. Maar de keuzes die we maken, hebben voordelen op de korte en de lange termijn. Bijvoorbeeld dat we beter kunnen omgaan met overstromingen of met de droogte, zoals tijdens diverse recente zomers. Ook draagt dit bij aan een gezondere leefomgeving. De keuzes vragen goede samenwerking tussen veel partijen. Deze gebiedsvisie is dan ook tot stand gekomen in afstemming met direct omwonenden, institutionele en gebiedspartners.



Waterstructuur Aalanderveld



### 3.4.2 Watersysteem

Aalanderveld wordt niet alleen een nieuwe stadsrand, maar ook een vernieuwd landschap, met een onderscheid tussen het natte noorden en het zanderige zuiden. De grootste transformatie vindt plaats in het lager gelegen, nattere noordelijke gebied. Hier wordt een circulair waterlandschap gecreëerd, met ruimte voor wateropvang, berging en infiltratie. Daartoe wordt een fijnmazig netwerk van watergangen en sloten met natuurlijke oevers aangelegd. De bestaande hoofdwatergangen, zoals het Lateraalkanaal, Hollandergraven en de Weteringen, behouden hun functie. De derde Wetering wordt doorgetrokken via Aadorp naar het Twentekanaal, waardoor een robuust watersysteem ontstaat. Natuurlijke oevers verbeteren de waterkwaliteit en verhogen de biodiversiteit. Oeverplanten zuiveren het water door nutriënten op te nemen en creëren leefgebieden voor flora en fauna.

### 3.4.3 Ecologie en biodiversiteit

De Aalanderveld wordt landschappelijk ontwikkeld, onder andere door de variëteit in de bestaande natuurwaarden te vergroten en natuurontwikkeling in de openbare ruimte van de bebouwde omgeving ruimte te geven. Dit draagt bij aan een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving en een toekomstbestendig economie. Met ruimte voor bodemleven, het verbeteren van de waterkwaliteit en zorgvuldig beheer kan de natuur zich gaan herstellen en wordt de neergaande trend gestopt.

In het zuidelijke deel van de Groene Long geldt versterking en verbinding van bestaande kwaliteiten, terwijl in het noordelijke agrarische landschap vernatting en verbinding met het zuiden als een kans wordt gezien. Samenspel van de verschillende natuurtypen in dit landschap, in de gradiënt van droger hoger zand naar lager natter veen, is de kernwaarde van de ecologie in het gebied.

Daarnaast stimuleert de waterkwaliteit een steeds rijkere biodiversiteit. Natuurlijke oevers bieden leefruimte voor water- en landgebonden soorten. Kansen liggen er om de oevers van het Lateraalkanaal en de Hollandergraven ecologisch in te richten als belangrijke groenblauwe verbindingen. Bij de uitwerking van de Groene Long zal een mooie balans tussen recreatie en ecologische verbindingen en biodiversiteit gevonden moeten worden.

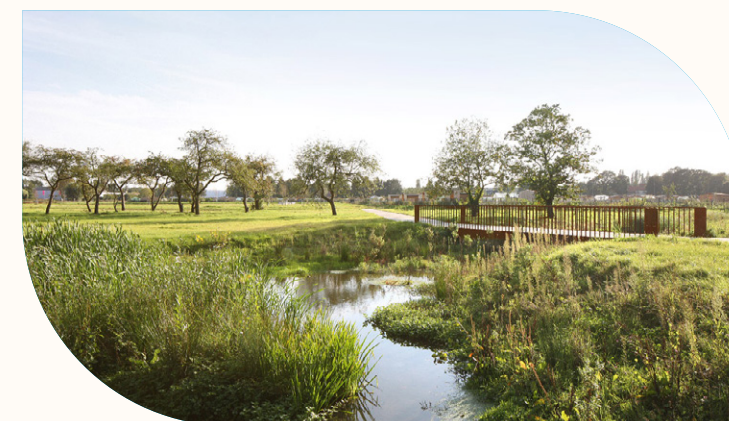
Op basis van de aanwezige natuurlijke bouwstenen kunnen in de Groene Long en de stedelijke flanken verschillende natuurtypen ontwikkeld worden. Deze natuurtypen vormen samen een mozaïek van habitats voor verschillende natuurdoeltypen, die elkaar versterken. Hiermee ontstaat meer biodiversiteit rondom de stad wat de recreatieve waarde en de natuurbelevingswaarde ten goede komt. De compacte buurtjes worden natuurinclusief ontwikkeld, zodat deze bijdragen aan de natuurbeleving.

De waterrijke en groene inrichting van de buurtschappen, de groene daken en gevels met nestplaatsen voor vogels, insecten, kleine zoogdieren en inheemse beplanting maakt dat het dat ook is. Met een fijnmazig netwerk van groene en waterrijke straatjes, singels en pleinen in de nieuwe woonflanken, wordt de voordeur verbonden met de Groene Long. Als bewoners straks de deur uitlopen, is de natuur toegankelijk, zichtbaar en voelbaar.

Landschappelijk en natuurinclusief ontwikkelen maakt de bodem, het water en de lucht schoner en vol leven. Het aantal flora- en faunasoorten in het gebied neemt toe; de biodiversiteit herstelt en verbetert.



Het groenblauwe netwerk fungeert enerzijds als een grote waterberging voor perioden met hevige neerslag, anderzijds biedt het mogelijkheden voor de ontwikkeling van verschillende natuurtypen ter bevordering van de biodiversiteit.



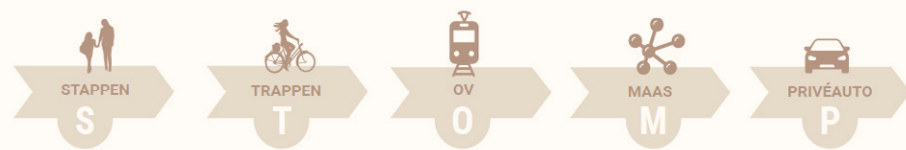


### 3.4.4 Mobiliteit

De mobiliteitsvisie voor Aalanderveld volgt zo veel als mogelijk het STOMP-principe, waarbij de focus ligt op duurzame vervoersvormen:

- › **Stappen:** Wandelen als gezond, sociaal en milieuvriendelijk vervoermiddel;
- › **Trappen:** Fietsen als efficiënte en duurzame mobiliteitsvorm;
- › **Openbaar vervoer:** Optimalisatie van busverbindingen en fietsroutes naar stations;
- › **Mobiliteit delen:** Deelauto's en deelfietsen voor flexibel vervoer;
- › **Personenauto:** Auto's als laatste optie, met aandacht voor slimme infrastructuur.

Met de inrichting van de Groene Long kan het STOMP-principe gestimuleerd worden. Namelijk door een snelle en aangename loop- en fietsverbinding te realiseren vanuit de flanken tot in het centrum via de Groene Long zonder doorsnijdende barrières.



#### Stappen

Wandelen is gezond, milieuvriendelijk en bevordert sociale cohesie. Wandelen wordt gezien als de eerste mogelijkheid om in de dagelijkse behoeften te voorzien: naar werk en school gaan, boodschappen doen, recreatie. Wandelen wordt gestimuleerd door:

- › Straten autoluw en autovrij in te richten tot dagelijkse voorzieningen;
- › Looproutes toegankelijk en veilig te maken; obstakelvrij en met veilige kruisingen met doorgaande wegen;
- › Een fijnmazig wandelnetwerk door compacte buurten en in de Groene Long, met centrale ontmoetingsplekken en speelvoorzieningen.

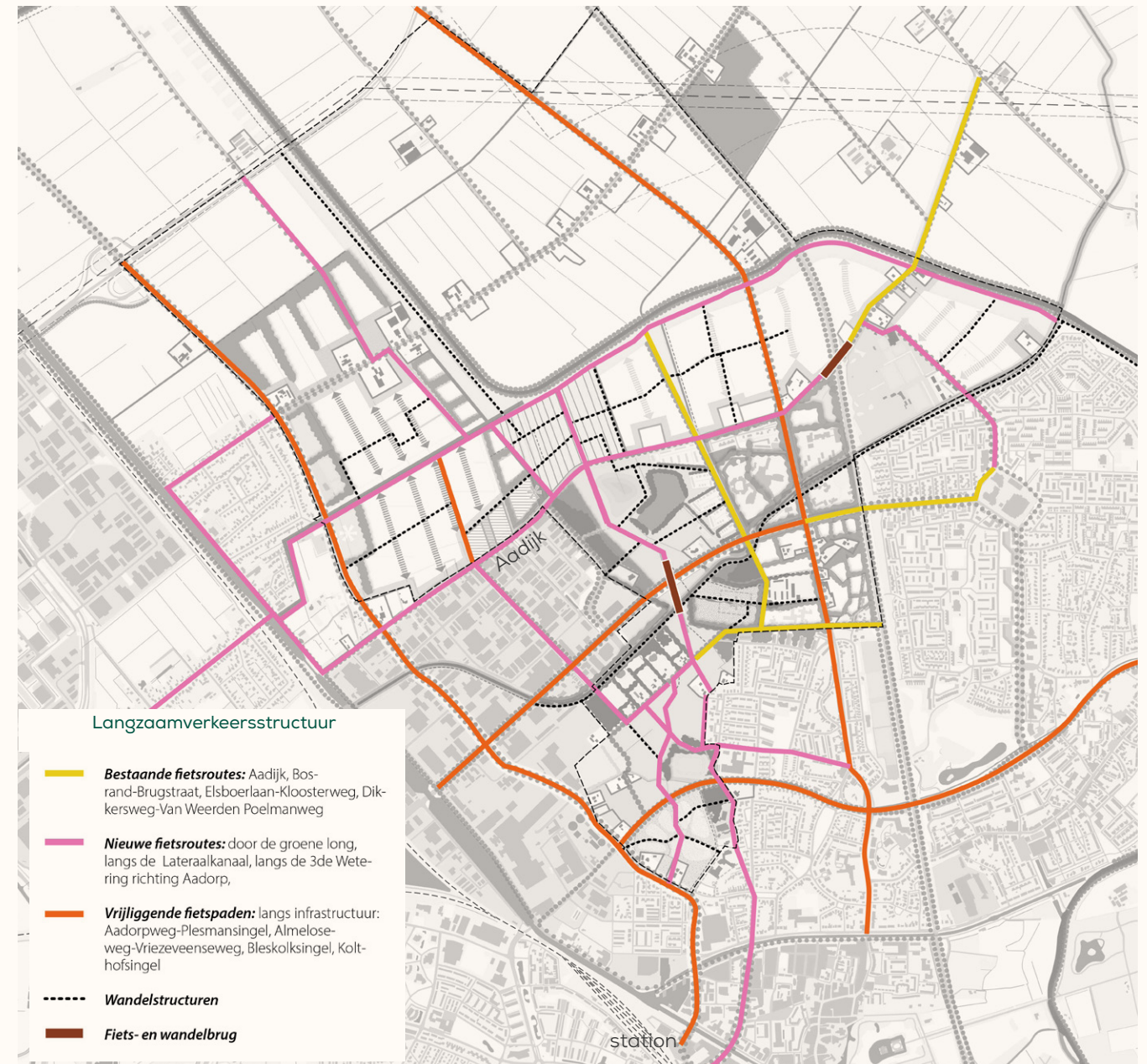
In de woonbuurten is de auto te gast en staan ontmoeten, spelen, verblijven en fietsen centraal. Bij ontwikkeling van Aalanderveld ontstaan ook aantrekkelijke verbindingen vanuit en vice versa de omgeving naar de Groene Long: Aadorp, wijken Haghoek, Schelfhorst, het Kanaalpark en Indiëbuurt.

#### Trappen

Scholen, sportvelden en het centrum van Schelfhorst en Aadijk liggen binnen 10 minuten fietsafstand. De historische binnenstad en station Almelo zijn binnen 15 minuten te bereiken. Met een elektrische fiets gaat dit nog sneller.

Langs Aalanderveld liggen twee doorgaande vrijliggende fietspaden: langs de Aadorpweg en de Van Rechteren Limpurgsingel. Er wordt ingezet op een ongelijkvloerse kruising met de Bleskolsingel. Daarnaast wordt een aantrekkelijke recreatieve fietsroute gerealiseerd door de Groene Long en langs het Lateraalkanaal, die het gebied verbinden met het centrum van Almelo: vanaf het centrum en station via Landgoed Huize Almelo, tot aan het Lateraalkanaal en verder langs het water richting Vriezenveen. Via verschillende aansluitingen zijn bestaande en nieuwe buurten bereikbaar.

De Groene Long-route wordt een aantrekkelijke fietsverbinding die Almelo, Aadorp en Vriezenveen verbindt en tegelijkertijd diverse voorzieningen ontsluit. Er komt een ongelijkvloerse fiets- en wandelverbinding, in combinatie met een ecologische verbindingroute, boven de Bleskolsingel en de Hollandergraven, zodat fietsers en wandelaars veilig en snel vanuit het centrum naar Aadorp, de Aalanderse flanken en Vriezenveen kunnen reizen. Nieuwe voorzieningen worden zodanig gepositioneerd dat ze voor iedereen wandelend of fietsend bereikbaar zijn, en bestaande routes naar voorzieningen worden veilig en aantrekkelijk ingericht.





## Openbaar vervoer

Hoewel Aalanderveld geen treinstation in de directe omgeving heeft, wordt de bereikbaarheid met het openbaar vervoer geoptimaliseerd. Dit gebeurt door de fietsroutes naar de stations te verbeteren en bestaand busvervoer optimaal te benutten.

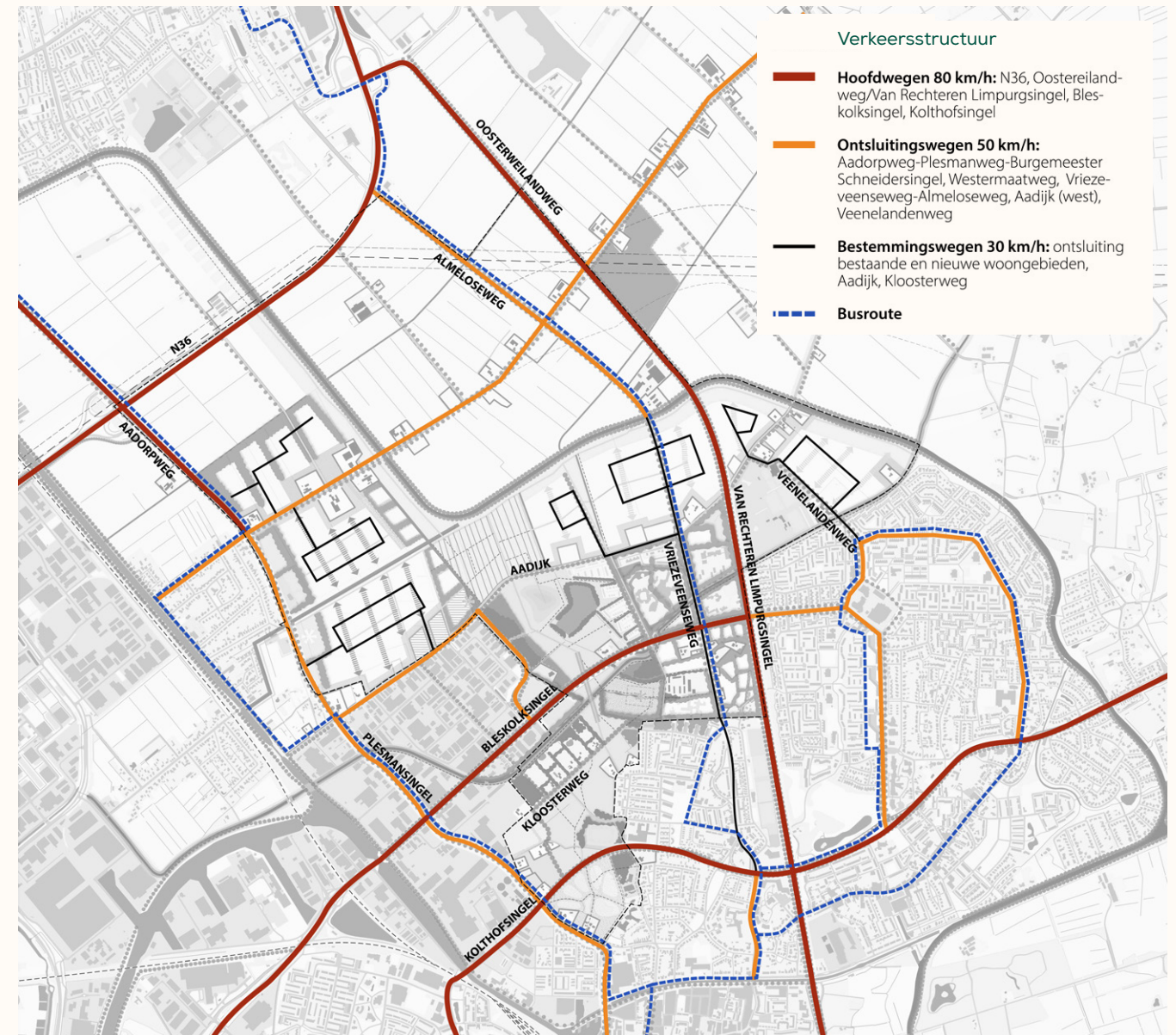
## Elektrisch rijden en deelmobiliteit

De nieuwe woongebieden worden voorbereid op grootschalige elektrificatie van vervoer. De woonbuurten krijgen een goed geïntegreerd laadsysteem en met een smart grid kan het gebied functioneren als een grote batterij, waarbij de batterijen in auto's en woningen pieken en dalen in de opwek van hernieuwbare energie opvangen en balanceren. In de verdere uitwerking wordt onderzocht of deelmobiliteit mogelijk is. Een optie is een mobiliteitshub bij de bestaande en nieuwe voorzieningenclusters, waar bewoners en bezoekers deelfietsen en deelauto's kunnen gebruiken. Hier kunnen ook elektrische voertuigen snel worden opgeladen, gekoppeld aan de energietuin. Een andere optie is om bij buurtschappen met appartementen mobiliteit delen te faciliteren, bijvoorbeeld met enkele deelauto's of -fietsen.

## Personenauto

Ook de autobereikbaarheid is op deze locatie belangrijk en de auto neemt een prominent deel van de ruimte binnen de woonomgeving in. We zetten er bij deze ontwikkeling nadrukkelijk op in dat de auto in de woonomgeving niet (te) dominant wordt. In de vervolgfase wordt nader uitgewerkt hoe de auto zo goed mogelijk in het gebied kan worden ingepast, ook qua parkeren.

De autoaansluiting op het omliggende hoofdwegennet wordt stapsgewijs gerealiseerd. De eerste woningen in de westelijke flank (circa 300-400 woningen) worden ontsloten via de Aadorpweg. De gemeente onderzoekt hoe de verkeersdruk op de Aadorpweg kan worden verminderd, zodat deze weg aantrekkelijk blijft voor ontsluiting van zowel Aadorp als de nieuwe flank, zonder dat dit een barrière vormt voor de bereikbaarheid van voorzieningen en de Groene Long. Daarbij zal ook de (gedeeltelijke) doortrekking van de Burgemeester Schneiderssingel verder worden onderzocht.



Daarnaast wordt ingezet op een functionele ontsluitingsstructuur voor het bedrijventerrein Turfkade, met name via de Plesmanweg. De verkeersdruk op de Aadorpweg vanuit de bedrijven kan grotendeels worden verminderd door het verkeer af te wikkelen via de Bleskolsingel, Van Rechteren Limpurgsingel en de Oosterweilandenweg naar de N36.

De eerste woningen in de oostelijke flank, ten noorden van Schelfhorst, worden aangesloten op de Van Rechteren Limpurgsingel. Bij de nadere uitwerking wordt onderzocht of de bestaande sportvoorzieningen hierop kunnen aansluiten. De Veenelandenweg blijft als 30 km/uur-zone een belangrijke verbinding met de wijk Schelfhorst. De twee centrale gebieden, op de locaties van de huidige zonnevelden, kunnen eveneens via deze wegen worden ontsloten. Het streven is dat er geen extra autoverkeer door de Groene Long wordt geleid. Daarom zal ook voor de Vriezenveenseweg een passende inrichting gevonden moeten worden. Een deel van deze weg kan bijvoorbeeld worden ingricht als 30 km/uur weg. Maar een groot deel zal 50 km/uur blijven.

De Bleskolsingel en de Kolthofsingel vormen al twee barrières voor langzaam verkeer. In de vervolgfase wordt nader uitgewerkt hoe de auto zo goed mogelijk kan worden ingepast, met minimale impact op de omgeving.

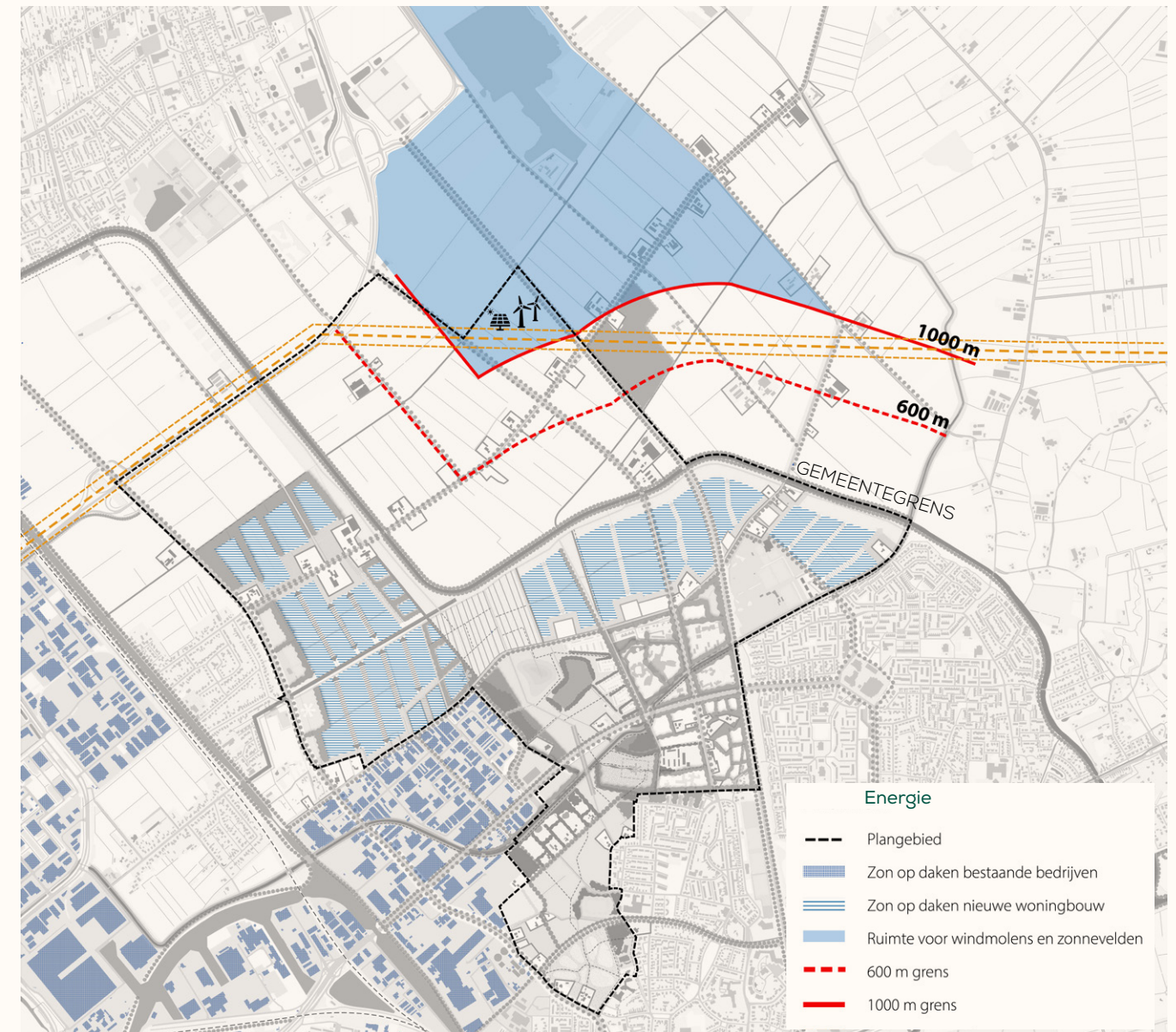


### 3.4.5 Energieneutraal

De nieuwe noordflank van Almelo wordt aardgasloos, energieneutraal en mogelijk zelfs energieleverend. De ambitie is om innovatieve technieken te implementeren en het gebied te ontwikkelen als producent van schone energie. De belangrijkste pijlers zijn:

- › Zonne-energie: zonnepanelen op daken van woningen, bedrijven en voorzieningen;
- › Windenergie: op basis van de integrale gebiedsstudie worden de windmolens, bij voorkeur gepositioneerd nabij de hoogspanningslijn, op minimaal 600 tot 1.000 meter afstand van de toekomstige woongebieden;
- › Meervoudig grondgebruik: zonnevelden met meervoudig grondgebruik, gekoppeld aan waterbeheer, natuurontwikkeling en recreatie;
- › Smart grid: een slim energienetwerk verbindt huishoudens, thuisbatterijen en elektrische auto's om pieken en dalen op te vangen;
- › Buurtbatterij: centrale opslag voor opgewekte energie, die op termijn kan uitgroeien tot een energiehub.

Nieuwe energievormen, zoals aquathermie, ondiepe geothermie en bodemwarmte, worden onderzocht als alternatieve bronnen voor verwarming en koeling.



### 3.4.6 Circulaire economie

De ontwikkeling van Aalanderveld zet in op een circulaire benadering, waarbij zorgvuldig wordt omgegaan met eindige grondstoffen, energie, schoon water, schone lucht en groene ruimte. De bouwsector speelt hierin een sleutelrol. De gemeente streeft naar:

- › Materiaalgebruik met lage milieu-impact: toepassing van hernieuwbare of gerecyclede materialen;
- › Modulair bouwen: flexibele bouwmethoden die demontage en hergebruik mogelijk maken;
- › Circulair ontwerpen: conform de 10-R-ladder, waarbij hergebruik en waardebehoud van materialen centraal staan.

Nieuwe ontwikkelingen moeten niet alleen milieuvriendelijk zijn, maar ook bijdragen aan het welzijn van mens en dier, zonder lasten af te wentelen op toekomstige generaties of andere gebieden.

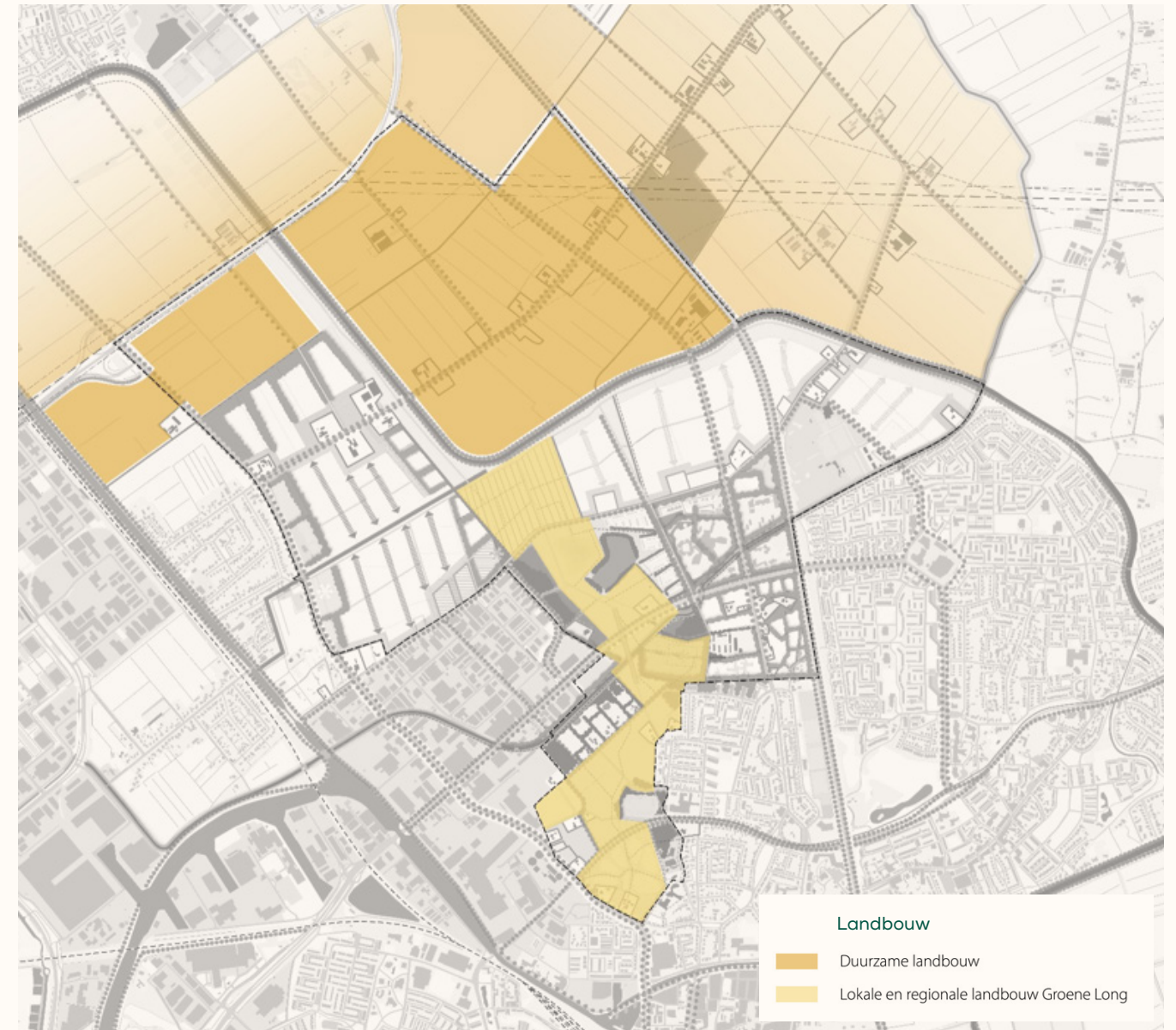


### 3.4.7 Landbouw en transitie agrarisch gebruik

Het huidige Aalanderveld bestaat grotendeels uit landbouwgrond. Ten noorden van het Lateraalkanaal, richting Vriezenveen en Tubbergen, kenmerken landbouw, boerderijen en groen omsloten erven het gebied. Landbouw zal hier ook in de toekomst de belangrijkste functie blijven. De ambitie is om landbouw te verduurzamen, met aandacht voor:

- › Natte teelten: nieuwe gewassen die passen bij hogere waterpeilen;
- › Circulair boeren: gericht op biobased en circulair bouwen;
- › Kleinschalige stadslandbouw: bijvoorbeeld via samenwerkingen met Herenboeren op het zuidelijke deel van de Groene Long.

De transitie naar een duurzaam agrarisch landschap gebeurt stapsgewijs en in overleg met grondeigenaren en agrariërs. Waar ondernemers stoppen of willen omschakelen, worden kansen benut om waterrobuuste landbouw te ontwikkelen.





# 'Natuurinclusief en klimaatadaptief wonen in de nieuwe stadsrand Aalanderveld'



Ter illustratie een schetsimpressie van de Groene Long en de nieuwe woonflanken





## 4. ONTWIKKELINGS- EN UITVOERINGSSTRATEGIE



# 4. ONTWIKKELINGS- EN UITVOERINGSSTRATEGIE

## 4.1 Inleiding

De gebiedsvisie Aalanderveld vormt een ontwikkelvisie voor de gehele noordelijke flank van Almelo. Hoe ziet de gemeente de toekomst van dit gebied voor zich en welke functies kunnen waar een plek krijgen? De visie is een integrale visie voor het gehele gebied, uitgaande van de gewenste ontwikkelrichting per deelgebied.

Het ontwikkelen van woningbouw in de noordelijke flank is een belangrijke opgave, maar ook op het gebied van bijvoorbeeld landschap, economie en verkeer wordt een langetermijnperspectief geschetst. Daardoor ontstaat er een samenhangende visie op een toekomstbestendig gebied met ruimte voor wonen, werken, recreëren en natuur.

Deze gebiedsvisie is de basis voor de integrale gebiedsontwikkeling van Aalanderveld en biedt richtinggevende kaders voor de hierop volgende stedenbouwkundige ontwerpfase, die per deelgebied zal worden doorlopen.

## 4.2 De financiële haalbaarheid

De gebiedsvisie beslaat een groot gebied waarin onder andere kan worden voorzien in de behoefte aan ruimte voor woningbouw in combinatie met robuuste zones met structuurgroen. Met dichtheden die per woonveld kunnen variëren tussen 15 tot 30 woningen per hectare, biedt deze gebiedsvisie ruimte voor gebiedsontwikkelingen met in totaal ruim 3.000 nieuwbouwwoningen.

De gebiedsvisie biedt kaders voor de stedenbouwkundige ontwerpfase, om per deelgebied financieel haalbare gebiedsontwikkelingen mogelijk te maken. Voor de versterking van de groenstructuur en ecologie binnen de Groene Long (deelgebied 6) is aanvullende financiering nodig. Daarvoor wordt gezocht naar subsidies en/of andere (overheids)gelden.

## 4.3 Ontwikkelstrategie

De gebiedsvisie geeft gewenste ontwikkelrichtingen aan. Hoe dat kan worden gerealiseerd en welke rol de gemeente inneemt (actief of faciliterend grondbeleid, dan wel via een PPS-samenwerkingsvorm), hangt af van diverse factoren. De belangrijke factoren zijn de grondeigendomsverhoudingen en het te verwachten financieel resultaat en risicoprofiel van de afzonderlijke gebiedsontwikkelingen. Ook is van belang welk risicoprofiel de gemeente bereid is te aanvaarden.

Als (een deel van) het grondeigendom in handen is van private partijen die een rechtsgeldig beroep doen op zelfrealisatie, zal de gebiedsontwikkeling plaats vinden door middel van faciliterend grondbeleid of een PPS-samenwerkingsvorm.

De gemeente is bij de keuze voor een ontwikkelstrategie derhalve ook afhankelijk van de opstelling van grondeigenaren. In geval van zelfrealisatie zal kostenverhaal plaatsvinden.

Per deelgebied zal een ontwikkelstrategie worden uitgewerkt. In dit stadium is reeds bekend dat deelgebieden 2 en 3 grotendeels in eigendom zijn bij ontwikkelaars. Faciliterend grondbeleid of het aangaan van een PPS-constructie ligt dan voor de hand. In deelgebieden 1 en 4 heeft de gemeente een voorkeursrecht gelegd. In deze deelgebieden is actief grondbeleid door de gemeente het uitgangspunt (zie de afbeelding op de volgende pagina).

## 4.4 Ontwikkelproces

Om te komen tot de daadwerkelijke realisatie van de gebiedsvisie, zullen na vaststelling van de gebiedsvisie de volgende projectfases worden doorlopen, waarbij de volgorde kan wijzigen of meerdere stappen gelijktijdig worden gezet. Daarnaast wordt gedurende het gehele proces met de grondeigenaren gesproken over aankoop van gronden, het aangaan van een samenwerkingsverband dan wel de wens tot zelfrealisatie.

- Stap 1:** Het maken van een stedenbouwkundig ontwerp per deelgebied. Dit op basis van de kaders die vanuit de gebiedsvisie worden meegegeven en aanvullende kaders, zoals bijvoorbeeld een eventueel opgesteld stedenbouwkundig programma van eisen.
- Stap 2:** Het door de raad laten vaststellen van de grondexploitatie per deelontwikkeling, waarmee de raad financieel het startbesluit neemt voor de gebiedsontwikkeling.
- Stap 3:** Voor de deelgebieden waarbij de gemeente opteert voor een faciliterende rol, zal de gemeente op initiatief van de grondeigenaar deze initiatieven toetsen aan deze gebiedsvisie en overige relevante kaders.
- Stap 4:** Planologische procedures doorlopen tot en met een door de gemeenteraad onherroepelijk vastgesteld omgevingsplan. Kostenverhaalsregels opnemen in het omgevingsplan om kostenverhaal te verzekeren, indien de gemeente niet met alle grondeigenaren een overeenkomst heeft gesloten over aankoop dan wel zelfrealisatie.
- Stap 5:** Bepalen op welke wijze de gemeente haar gronden gaat uitgeven aan particulieren en ontwikkelaars (bijvoorbeeld via een Tender).
- Stap 6:** Woonvelden bouw- en woonrijp maken. Hetzij door de gemeente, hetzij door de ontwikkelaar. Inrichting van natuurgebieden door gemeente en/of andere instanties.



## 4.5 Indicatieve fasering en planning

Voor de ontwikkeling van Aalanderveld is een indicatieve planning opgesteld voor een gefaseerde aanpak. De planning is onderstaand weergegeven.

### Fase 1: 2025-2030

- › Parkbuurt, 't Hag en omgeving Schelfhorstdwarsweg.
- › Realisatie (delen van) deelgebied 4 (\*) (\*\*).
- › Realisatie (delen van) deelgebied 1 (\*\*).
- › Ontwikkelingen waaronder groenstructuur en ecologie binnen de Groene Long (deelgebied 6).

### Fase 2: 2030-2035

- › Afronden realisatie van deelgebied 4 en 1 (\*\*).

### Fase 3: 2035-2040

- › Realisatie van deelgebied 2.

### Fase 4: 2040-2045

- › Realisatie van deelgebied 3.

De kleine ontwikkelgebieden langs de Vriezenveenseweg, de Westermaatweg en eventuele zoeklocaties voor wonen aan/in de Groene Long, worden op basis van de kaders van deze gebiedsvisie, ontwikkeld op het moment dat de kansen zich voordoen. Voor deze gebieden is geen specifieke fasering opgesteld.

(\*) Deze ontwikkeling loopt gelijk op met de ontwikkeling ten noorden van Aadorp (gebiedsvisie Aadorp).

(\*\*) Indien de deelgebieden waarop zonnepanelen liggen (2 en 3), eerder beschikbaar komen voor woningbouw, zal er een heroverweging over de fasering plaatsvinden.

## 4.6 Selectie ontwikkelpartners

Voor het tot ontwikkeling brengen van de gemeentelijke gronden, zal de gemeente professionele ontwikkelingspartners selecteren. De te selecteren partijen kunnen per deelgebied verschillen. Ook het moment van selectie kan per deelgebied verschillen. Indien grondeigenaren besluiten om zelf te gaan ontwikkelen, zullen de uitgangspunten van de gebiedsvisie en het stedenbouwkundig plan aan deze partij worden meegegeven. Dit verzekert het realiseren van de beoogde ruimtelijke ambities.

## 4.7 Participatie omgeving

De gemeente hecht grote waarde aan het betrekken van de omgeving bij de vervolgplannen voor het gebied. Het gaat dan om omwonenden, belangenorganisaties en andere stakeholders. Net als bij de gebiedsvisie, zal tijdens het maken van het stedenbouwkundig ontwerp en in de fase van het omgevingsplan een zorgvuldig participatietraject worden opgezet.

## 4.8 Voorbereidende onderzoeken

Voor de verdere planuitwerking zullen benodigde vervolgonderzoeken worden uitgevoerd. Het kan dan gaan om verkeer, bodem, ecologie, geluid, etc. Het uitgangspunt is dat de uitvoering van de onderzoeken, ten behoeve van het maken van een stedenbouwkundig ontwerp en het omgevingsplan, zoveel mogelijk op elkaar worden afgestemd om dubbele onderzoekwerkzaamheden en dubbele kosten te voorkomen. Indien particuliere partijen initiatiefnemer zijn en de gemeente een faciliterende rol heeft, zullen de uit te voeren onderzoeken worden afgestemd met de gemeente. Bij de uitvoering worden, indien nodig, overige belanghebbende partijen betrokken.



Deelgebieden binnen Aalanderveld



