

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De Gebiedsvisie Aadorp 2040 (D/25/742286) vast te stellen.
-

Gedaan in de openbare vergadering van 24 juni 2025,

de griffier,



drs. J.W. Scherpenzeel

de burgemeester,



R.T.A. Korteland

Datum: 8 april 2025
Team/teamonderdeel:

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Portefeuillehouder

Gebiedsvisie Aadorp
J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

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

Voorgesteld raadsbesluit

1. De Gebiedsvisie Aadorp 2040 (D/25/742286) vast te stellen.

Inleiding

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

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

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

Het opstellen van de Gebiedsvisie Aadorp heeft in afstemming plaatsgevonden met de Gebiedsvisie Aalanderveld. Beide gebieden sluiten naadloos op elkaar aan en hebben over en weer invloed op elkaar.

Beoogd effect

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

Argumenten voor

1.1 De Gebiedsvisie biedt woningbouwmogelijkheden voor Aadorp

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

Met de Gebiedsvisie is het kader geformuleerd om de kwaliteiten van het dorp zo integraal mogelijk te versterken in samenhang met de ontwikkeling van woningbouw en andere initiatieven. Daarmee bepalen we onze eigen focus en inzet in het gebied en kunnen we samen met marktpartijen en andere belanghebbenden zowel de ruimtelijke opgaven als de maatschappelijke opgaven in dit gebied verder oppakken en uitwerken.

1.2 De Gebiedsvisie schetst het toekomstperspectief

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

1.3 Zorgvuldige gebiedsontwikkeling, met aandacht voor lopende initiatieven is uitgangspunt

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

1.4 De stakeholders in Aadorp zijn actief betrokken

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

1.5 Voor Aadorp is behoud van een ontmoetingsplek belangrijk

Het dorpshuis is voor veel inwoners van Aadorp belangrijk en vormt het hart van het dorp, maar is aan vervanging toe. Daarom is er separaat aan het opstellen van de gebiedsvisie met de dorpscoöperatie Aadorp een verkenning gedaan naar de ontwikkelkansen van het dorpshuis en de omgeving (Raad – 8048). De wensen en randvoorwaarden van de verschillende betrokken partijen zijn leidend geweest in deze verkenning. Uit de verkenning is gekomen dat er een grote wens is voor een herontwikkeling van de locatie met daarin een nieuw dorpshuis. De herontwikkeling vormde met de huidige uitgangspunten echter geen haalbare businesscase. Met de Gebiedsvisie Aadorp komen er nieuwe mogelijkheden in en rond het dorp waardoor koppelkansen kunnen ontstaan voor de herontwikkeling van deze locatie.

1.6 Voor de uitwerking van de Gebiedsvisie Aadorp is het voorkeursrecht gevestigd op het noordelijke ontwikkelgebied

Het voorkeursrecht vloeit voort uit de ingezette strategie in combinatie met de ontwikkeling van Aalanderveld en maakt een actieve ontwikkeling van dit gebied mogelijk.

Kanttekeningen

1.1 De ladder voor duurzame verstedelijking bepaalt inbreiding voor uitbreiding

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

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

1.2 Het realiseren van de Gebiedsvisie vraagt om een lange adem

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

1.3 De milieuaspecten kunnen invloed hebben op het proces

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

In opdracht van de gemeente is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (D/25/742282) opgesteld. De toetsing aan de verschillende milieuthema's laat zien dat er geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER noodzakelijk maken.

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

Kosten, opbrengsten en dekking

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

De totale kosten hiervoor worden tot en met 2027 geraamd op 102.250 euro. Gebruikelijk is deze kosten ten laste van de grondexploitatie te brengen. Op dit moment kan echter nog geen grondexploitatie worden geopend, omdat de plannen daarvoor eerst verder moeten worden uitgewerkt. Daarom wordt voor de vervolffase een voorbereidingskrediet ingesteld ter grootte van het 102.250 euro voor de integrale strategische aansturing, te dekken uit de stelpost stedelijke ontwikkeling (kostenplaats 183015), waarbij er dus een verdeling plaatsvindt over de verschillende jaarschijven tot en met 2027.

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

Vervolg

Met de gebiedsvisie Aadorp is de basis gelegd om de komende jaren te werken aan de verschillende deelgebieden. Hiermee heeft de gemeente een instrument om te kunnen sturen op samenhang tussen programma, tempo, kwaliteit en middelen binnen de ontwikkeling van Aadorp. Na vaststelling door de raad wordt de gebiedsvisie samen met de plan-mer-beoordeling gepubliceerd.

Bijlagen

1. Gebiedsvisie Aadorp (D/25/742286)
2. Plan-mer-beoordeling Aadorp (D/25/742282)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland