

De Raad van de Gemeente Almelo:

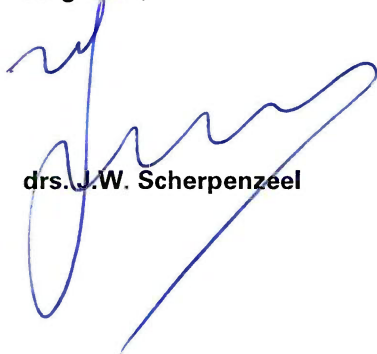
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De Gebiedsvisie Aalanderveld (D/25/742209) vast te stellen.

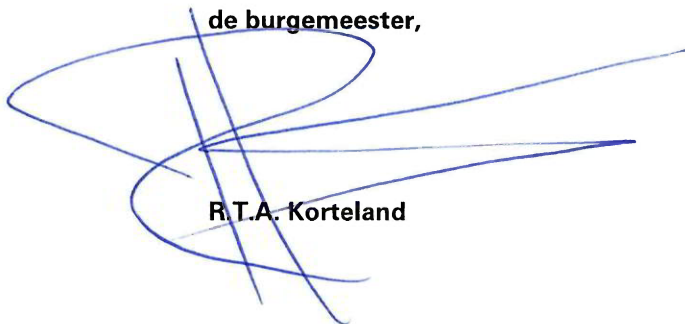
Gedaan in de openbare vergadering van 24 juni 2025,

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 Aalanderveld
E.J.F.M. van Mierlo

Samenvatting raadsvoorstel

De gebiedsontwikkeling Aalanderveld is een prioritaire opgave en onderdeel van de woondeal tussen Rijk, provincie en gemeente. In opdracht van de gemeenteraad en in samenspraak met vele stakeholders is hiervoor een gebiedsvisie opgesteld. Met deze integrale gebiedsvisie wordt de basis gelegd voor het realiseren van ruim 3.000 nieuwe woningen in een gebied waar het landschap, water, ontmoeten en verblijven centraal staan.

De gemeenteraad wordt voorgesteld om de gebiedsvisie Aalanderveld vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De Gebiedsvisie Aalanderveld (D/25/742209) 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, waaronder Aalanderveld aan de noordflank. Aalanderveld is tevens opgenomen als één van de projecten in de Strategische Investeringsagenda. In de Woondeal Twente is Aalanderveld ook opgenomen als sleutelproject. De sleutelprojecten vormen de basis voor de Woondeal. Dit zijn projecten met een significante impact op de regionale verstedelijkingsopgave.

Door de grote woningbehoefte in Almelo is Aalanderveld in beeld gekomen als nieuwe uitleglocatie. Belangrijkste reden is dat met enkel inbreiding (binnen de bebouwde kom) niet aan de gewenste woningbouw kan worden voldaan. Aan de noordzijde lopen al enkele projecten waardoor een logische plek ontstaat voor een nieuwe stadsrand. Dit gebied kan een grote kwaliteitsimpuls krijgen waarbij de groene long kan worden verbeterd in combinatie met woningbouw langs de noordflank en de ontwikkeling van duurzame energie.

In de afgelopen twee jaren zijn, in vervolg op de Startnotitie Aalanderveld (INT – 2386724), de mogelijkheden voor de ontwikkeling van Aalanderveld onderzocht. En zijn de resultaten daarvan opgenomen in de integrale visie voor dit gebied. Daarin is ruimte voor nieuwe woningen, duurzame energieopwekking, landschapsontwikkeling en recreatie. Met aandacht voor een kwalitatieve inpassing in het groen en ruimte voor water.

Voor het uitvoeren van de integrale gebiedsvisie is een Ontwikkelstrategie (Gebiedsvisie Aalanderveld – hoofdstuk 4) opgesteld. Op basis van de eigendomssituatie, de ruimtelijke mogelijkheden en het gemeentelijk grondbeleid is gekozen voor een parallelle ontwikkeling van zowel de oost- als westzijde van Aalanderveld. Dit met als doel om op zo kort mogelijke termijn ontwikkeling van woningen mogelijk te maken.

Het opstellen van de Gebiedsvisie Aalanderveld heeft in nauwe afstemming plaatsgevonden met de Gebiedsvisie Aadorp. Beide gebieden sluiten naadloos op elkaar aan en hebben op delen te maken met dezelfde eigenaren.

Beoogd effect

Een vastgestelde Gebiedsvisie Aalanderveld, met daarin ruimte voor nieuwe woningen, duurzame energieopwekking, landschapsontwikkeling en recreatie. Met aandacht voor een kwalitatieve inpassing in het groen en ruimte voor water.

Argumenten voor

1.1 De Gebiedsvisie biedt woningbouwmogelijkheden voor Almelo

Het opstellen van een gebiedsvisie voor Aalanderveld sluit aan op de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling 'Almelo ontwikkelt' (INT – 77677), waarin dit gebied is aangewezen als ontwikkellocatie en waarvoor een uitvoeringsaanpak opgesteld moet worden.

Met de Gebiedsvisie is het kader geformuleerd om de kwaliteiten van het gebied zo integraal mogelijk te versterken in samenhang met de grote woningbouwopgave 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 Aalanderveld is een helder toekomstperspectief geschetst met een duidelijke identiteit waarmee investeringen en initiatieven worden bevorderd. Het visiedocument is geen blauwdruk, maar geeft de ontwikkelingsrichting aan voor het gebied. Onderdeel daarvan is de belangrijke woningbouwopgave voor Almelo, minimaal 25% van de nieuwbouw wordt immers in de uitleglocaties voorzien.

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

In de gebiedsvisie is ruimte opgenomen voor diverse (lopende) opgaven zowel op fysiek als maatschappelijk terrein. De visie draagt bij aan het gebiedsgericht sturen op gewenste ontwikkelingen, met samenhang tussen de individuele ontwikkellocaties binnen Aalanderveld. De gebiedsvisie is intern richtinggevend voor gemeentelijk beleid en projecten en het biedt kansen voor initiatieven en investeringen door externe partijen.

1.4 De stakeholders in het gebied zijn actief betrokken

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

1.5 De Gebiedsvisie Aalanderveld legt de basis voor een gebiedsgerichte uitwerking

Dit maakt het integraal ontwikkelen en uitwerken mogelijk waarmee de verschillende ambities uit de visie kunnen worden vertaald in concrete plannen/deelprojecten. Het gevestigde voorkeursrecht op twee deelgebieden vloeit voort uit de ingezette strategie en maakt actieve ontwikkeling mogelijk. Door de gebiedsgerichte aanpak kunnen de resultaten van de verschillende gebieden met elkaar worden verevend en ontstaat een continue ontwikkeling van dit gebied waarbij de (financiële) middelen optimaal en binnen het gehele gebied worden ingezet.

Kanttelingen

1.1 De ladder voor duurzame verstedelijking bepaalt inbreiding voor uitbreiding

Bouwen buiten stedelijk gebied is volgens de ladder van 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. Deze lijn wordt ook door de gemeente gevolgd. Echter de opgave die er ligt, kan niet enkel op inbreidingslocaties worden gerealiseerd. Hierover wordt met de provincie gesproken waarbij het lijkt dat in- en uitbreiding steeds meer gelijk mogen opgaan. Daarnaast is Aalanderveld opgenomen in de Woondeal Twente als sleutelproject.

1.2 Realisatie van windmolens binnen ATT verband kan de woningbouw (gedeeltelijk) belemmeren

Binnen ATT verband ligt een zoekgebied voor windmolens net ten noorden van het Lateraalkanaal binnen Aalanderveld. Initiatiefnemers van windprojecten kunnen o.a. voor dit zoekgebied tot 15 april 2025 vergunningaanvragen indienen bij de provincie Overijssel. Realisatie van windmolens binnen dit gebied kan grote impact hebben op de woningbouwmogelijkheden binnen verschillende deelgebieden. Niet bekend is waar de initiatieven exact in ontwikkeling zijn binnen het zoekgebied.

1.3 Het realiseren van de Gebiedsvisie vraagt om een lange adem

Het verder uitwerken naar concrete plannen en het uitvoeren daarvan vraagt nog om een jarenlange inzet. Waarbij tegenslagen kunnen ontstaan door onder andere een veranderende markt, stroef lopende samenwerkingsverbanden en oplopende kosten. Uitwerking en realisatie van de deelprojecten vraagt daarbij dus om doorzettingsvermogen en koers houden, zoals in de Gebiedsvisie is uitgezet.

1.4 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/25/742210) opgesteld. De toetsing aan de verschillende milieuthema's laat zien dat er geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER noodzakelijk maken.

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

Kosten, opbrengsten en dekking

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

De totale kosten hiervoor worden tot en met 2027 geraamd op 335.000,00 euro. Gebruikelijk is deze kosten ten laste van de grondexploitatie te brengen. Op dit moment kan echter voor geen van de deelgebieden een grondexploitatie worden geopend omdat de plannen daarvoor eerst verder moeten worden uitgewerkt. Daarom wordt voor de vervolgfase een voorbereidingskrediet ingesteld ter grootte van het 335.000 euro voor de integrale strategische aansturing, te dekken uit de stelpost stedelijke ontwikkeling (kostenplaats 183015), waarbij er dus een verdeling plaatsvindt over de verschillende jaarschijven tot en met 2027.

Uitgangspunt bij de gebiedsontwikkeling Aalanderveld is een (minimaal) budgettair neutraal resultaat. Op deelgebied niveau zijn afwijkingen in positieve en negatieve zin mogelijk. De doorrekening is in dit stadium nog indicatief en gebaseerd op kengetallen maar geeft vertrouwen in een haalbare ontwikkeling. Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige plannen voor de deelgebieden worden de exploitaties opgesteld. Voor de verschillende (deel)projecten zullen te zijner tijd dekkingsvoorstellen worden 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 Aalanderveld is de basis gelegd om de komende jaren te werken aan de verschillende deelgebieden en projecten. Hiermee beschikt de gemeente over een instrument om te kunnen sturen op de samenhang in programma, tempo, kwaliteit en middelen binnen de gebiedsontwikkeling.