Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 30 mei 2023
Registratienummer: R 2307621

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. kennis te nemen van de startnotities Aalanderveld en Leemslagen;
2. een voorbereidingskrediet van 320.000 euro beschikbaar te stellen, voor het opstellen van de twee gebiedsvisies voor Aalanderveld en Leemslagen en dit te dekken uit de reserve stadsontwikkeling.

Gedaan in de openbare vergadering van 30 mei 2023,

de plaatsvervangende griffier, **de burgemeester,**

D. Jürgensen **A.J. Gerritsen**

Raadsvergadering: 30 mei 2023
Registratienummer: R 2307621

Naam: S Engels
Datum: 29 maart 2023
Team/teamonderdeel: ADV Advies

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Startnotities Aalanderveld en Leemslagen**
Portefeuillehouder	**E.J.F.M. van Mierlo**

Samenvatting raadsvoorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld om middelen beschikbaar te stellen om in afstemming met de stakeholders en marktpartijen twee gebiedsvisies op te stellen voor enerzijds Aalanderveld en anderzijds Leemslagen. De gebiedsvisies hebben als doel de gewenste ontwikkelingsrichting voor de beide gebieden nader te bepalen.
Het opstellen van een gebiedsvisie geeft naast een duidelijke ontwikkelrichting ook aanleiding tot een dialoog met betrokkenen in het gebied over de toekomst daarvan. Op basis van de gebiedsvisie waarin de kansen, opgaven en mogelijke samenwerking zijn opgenomen, kan vervolgens een doorvertaling worden gemaakt naar een gebiedsprogramma waarin een concrete aanpak wordt voorgesteld voor de verdere ontwikkeling van Aalanderveld en Leemslagen in de komende jaren.

Voor het opstellen van de gebiedsvisies voor Aalanderveld en Leemslagen is een aanvullend voorbereidingskrediet benodigd van 320.000 euro.

Voorgesteld raadsbesluit

1. kennis te nemen van de startnotities Aalanderveld en Leemslagen;
2. een voorbereidingskrediet van 320.000 euro beschikbaar te stellen, voor het opstellen van de twee gebiedsvisies voor Aalanderveld en Leemslagen en dit te dekken uit de reserve stadsontwikkeling.

Inleiding

Met de Omgevingsvisie als basis heeft het college een gerichte uitvoeringsagenda voor stadsontwikkeling opgesteld (B&W - 8674). Deze agenda geeft houvast en kader voor de ontwikkeling van wijken, gebieden en locaties. In aansluiting daarop is de Ruimtelijk Programmatische Visie (B&W - 9609) vastgesteld waarin een aantal gebieden is benoemd als prioritaire ontwikkelopgaven voor de komende jaren. Twee van deze ontwikkelopgaven zijn de gebiedsontwikkeling Aalanderveld en de gebiedsontwikkeling Leemslagen.

Met dit raadsvoorstel vragen wij u om in te stemmen met de startnotities en de benodigde middelen beschikbaar te stellen voor het opstellen van de gebiedsvisies voor Aalanderveld en Leemslagen.

Beoogd effect

Met de twee op te stellen gebiedsvisies wordt richting gegeven aan de ontwikkeling van Aalanderveld en Leemslagen door de gemeente in afstemming met de verschillende stakeholders.

Argumenten voor

2.1 Het besluit past in ingezet beleid
Het opstellen van een gebiedsvisie voor Aalanderveld en Leemslagen sluit aan op uitvoeringsagenda stadsontwikkeling, waarin de gebieden zijn aangewezen als ontwikkellocaties en waarvoor een uitvoeringsaanpak opgesteld moet worden.

Met een gebiedsvisie wordt het kader geformuleerd om de kwaliteiten van het gebied zo integraal mogelijk te versterken in samenhang met de ontwikkelingsmogelijkheden en initiatieven. Daarmee bepalen we onze eigen focus en inzet in het gebied en kunnen we samen met marktpartijen en andere belanghebbenden de gezamenlijke opgaven en kansen in dit gebied verkennen en de eerste verkenningen doen naar mogelijke samenwerkingsvormen op zowel de ruimtelijke opgaven als de maatschappelijke opgaven in dit gebied.

2.2 De gebiedsvisie schetst het toekomstperspectief
Om investeringen en initiatieven in beide gebiedsvisies te bevorderen is een helder toekomstperspectief, een keuze voor een duidelijke identiteit en daarmee keuzes in programma en inrichting noodzakelijk. Het visiedocument is geen blauwdruk, maar geeft de gewenste ontwikkelingsrichting voor het gebied met een overzicht van ontwikkelkansen en ambities. Daarbij wordt ook aandacht geschonken aan de grote woningbouwopgave van Almelo, in de woningbouwprogrammering staat immers dat minimaal 25% van de nieuwbouw in de uitleglocaties wordt opgenomen.

Het opstellen van een gebiedsvisie geeft ook aanleiding om in gesprek te gaan met betrokkenen in het gebied over de toekomst ervan. Het participeren van bewoners, eigenaren, ondernemers, ontwikkelaars, provincie en andere belanghebbenden in de gebieden is dan ook een belangrijk aspect binnen de gebiedsontwikkeling. Het zorgt niet alleen voor draagvlak op de visie, maar is ook de basis voor samenwerkingsvormen in het gebied. Het is de uitnodiging aan partijen om binnen de bepaalde koers met initiatieven te komen die het profiel van de gebieden verder versterken

In de gebiedsvisies komen tenminste de volgende onderdelen aan de orde:
- gebiedsanalyse;
- gebiedsprofilering en identiteit;
- ambities, kansen en opgaven;
- MER beoordeling;
- ontwikkelstrategie;
- samenwerkingsvormen.

Daarmee zijn de gebiedsvisies geen reguliere visie met alleen ruimtelijke vergezichten, maar nadrukkelijk ook al een doorvertaling naar kansen, opgaven en mogelijke samenwerkingen. Op basis van deze verschillende elementen kan vervolgens een doorvertaling worden gemaakt naar een gebiedsprogramma waarin een concrete aanpak wordt voorgesteld voor de ontwikkeling van de deelplannen binnen de beide gebieden de komende jaren.

2.3 Zorgvuldige gebiedsontwikkeling, met aandacht voor lopende initiatieven is uitgangspunt
In de op te stellen gebiedsvisies is aandacht voor diverse opgaven zowel op fysiek als maatschappelijke terrein.

De visies dragen bij aan het gebiedsgericht sturen op gewenste ontwikkelingen. Dit gaat om het verbinden, programmeren en in samenhang bekijken van individuele ontwikkellocaties binnen de beide gebieden. Intern is de gebiedsvisie richtinggevend voor gemeentelijk beleid en projecten. Richting externe partijen moet deze visie kansen bieden voor de juiste initiatieven en investeringen, passend binnen het ambitieniveau van de stad en de gewenste ontwikkelrichting van enerzijds Aalanderveld en anderzijds Leemslagen.

Ook worden bewoners, stakeholders en initiatiefnemers betrokken om te komen tot een integraal en gedragen plan. In de visievorming worden lopende projecten en initiatieven meegenomen (waaronder Parkbuurt en Huize Alexandra binnen Aalanderveld). De gebiedsvisie bevordert zo de onderlinge samenhang tussen projecten en kan leiden tot versnelling en versterking van ontwikkelingen in de gebieden.

Kanttekeningen

2.1 De provincie Overijssel is kritisch over woningbouw in uitleggebieden
Vanuit de provincie Overijssel wordt vooralsnog inbreiding voor uitbreiding bepleit.

Deze lijn wordt ook door de gemeente gevolgd, echter de woningbehoefte van 3.400 tot 4.100 woningen kan niet enkel binnen de inbreidingslocaties worden gerealiseerd. Hierover wordt met de provincie nadrukkelijk gesproken. Aalanderveld is opgenomen in de Woondeal Twente als sleutelproject, momenteel met 215 woningen. De ontwikkeling Leemslagen is niet geborgd in de Woondeal met de provincie.

2.2 Het zoekgebied voor windmolens (Energiegebied Almelo Twenterand Tubbergen) beperkt de ruimte voor woningbouw binnen Aalanderveld
Vanuit de samenwerking binnen ATT samenwerking is een zoekgebied ten noorden van het Lateraal kanaal aangewezen. Indien deze zone wordt gehandhaafd legt dit een grote hindercirkel over Aalanderveld. Dit beperkt de woningbouwmogelijkheden. Een verkenning rond deze zoekzone toont aan dat het verschuiven van het zoekgebied naar het noorden de ruimte voor het aantal windturbines vergroot en de belemmering voor de woningbouw in Aalanderveld gedeeltelijk of geheel kan wegnemen.

2.3 De realisatie van zonnepark Aadijk 2 beperkt de ruimte voor woningbouw binnen Aalanderveld
Het zonnepark Aadijk 2 wordt ten oosten van het bestaande zonnepark langs de Aadijk gerealiseerd. Dit park is 52 ha groot (bruto met 32 ha netto zonnepanelen) en wordt binnenkort aangelegd. De contracten en voorbereidingen zijn in een zodanig stadium dat verplaatsen van dit park – om ruimte te maken voor woningbouw – niet meer mogelijk is. Wel is met betrokken partijen afgesproken om te verkennen of de exploitatieperiode (25 jaar) van het park kan worden verkort. Door het gefaseerd na bijvoorbeeld 15 jaar uit exploitatie nemen van delen van het park ontstaat ruimte voor woningbouw op deze vrijvallende delen.

2.4 De realisatie van zonnepark De Leemslagen beperkt de ruimte voor woningbouw binnen Leemslagen
Het zonnepark De Leemslagen wordt aan de zuidzijde binnen Leemslagen gerealiseerd. Dit park is ca. 23 ha groot en inmiddels vergund. De realisatie van dit park verkleint de ruimte voor woningbouw aan de zuidzijde van de Leemslagenplas.

2.5 De 'geïsoleerde' ligging van Leemslagen vraagt om investeringen voor ontsluiting van het gebied
Het Twenthekanaal scheidt Leemslagen van de stad Almelo. Door het gebrek aan goede ontsluitingen over het kanaal vraagt de ontwikkeling van dit gebied om een volwaardige ontsluiting en daarmee aansluiting op de bestaande stad.

Kosten, opbrengsten en dekking
Voor het opstellen van de gebiedsvisies voor Aalanderveld en Leemslagen is een totaal bedrag benodigd van 470.000 euro. Dit is inclusief de interne kosten, externe begeleiding, kosten van onderzoek en communicatie. De kostenraming is als niet openbare bijlage opgenomen.

Een bedrag van 150.000 euro is reeds gedekt uit het bij de programmabegroting 2023 beschikbaar gestelde krediet 'gebiedsvisie potentiële ontwikkelgebieden'. Dit bedrag was gedeeltelijk benodigd om binnen de initiatieffase een start te kunnen maken met de voorbereidingen voor de gebiedsvisies, zoals het opstellen van de startnotities. Wij stellen u voor het resterende bedrag van 320.000 euro als voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Dit betreft de inzet van de interne projectgroepleden en de externe begeleiding inclusief het onderzoek. Voorgesteld wordt dit krediet dit te dekken uit de reserve stadsontwikkeling.

Vervolg
Voor het opstellen van de beide gebiedsvisies worden twee verschillende externe bureaus geselecteerd. Dit heeft te maken met de verschillende eigenschappen van de gebieden. Beide bureaus worden begeleid en ondersteund door de interne projectgroep met onder meer de disciplines stedenbouw, verkeer, economie, wonen, duurzaamheid en communicatie.

De doorlooptijd van elk traject wordt voorzien op circa 10 maanden na contractering van een bureau. Indien het raadsbesluit in mei 2023 wordt genomen en het bureau is geselecteerd kan de visie in februari 2024 worden afgerond.

Waar nodig wordt u als raad geïnformeerd over de voortgang van de gebiedsvisies en worden de beide eindproducten in Q2-2024 ter besluitvorming aan u voorgelegd.

Bijlagen

- Startnotie Aalanderveld (INTERN – 2386724)
- Startnotitie Leemslagen (INTERN – 2386731)
- Kostenraming (INTERN –2386728)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
