

Bundel - B&W van 8 april 2025

0.0.1 Besluitenlijst d.d. 8 april 2025

00Besluitenlijst BW d.d. 8 april 2025

Agenda B&W d.d. 8 april 2025

B.1 BW (741126) Aanvraag tranche 3 specifieke uitkering Lokale aanpak isolatie

B.1 RB (741150) Raadsbrief Aanvraag derde tranche specifieke uitkering Lokale aanpak isolatie

B.4 BW (742334) Gebiedsvisie Bornerbroek

B.4 INT (42324) Gebiedsvisie Bornerbr_ Gebiedsvisie Bornerbroek 01-04-2025

B.4 INT (742328) Plan-mer-beoo_ Plan-mer-beoordeling Bornerbroek 01-04-2025

B.4 RV (42330) Raadsvoorstel Gebiedsvisie Bornerbroek

B.5 BW (742315) Gebiedsvisie Aardorp

B.5 INT (742282) Plan-mer-beoordeli_ Plan-mer-beoordeling Aardorp 01-04-2025

B.5 INT (742286) Gebiedsvisie Aardorp 20-03- Gebiedsvisie Aardorp 20-03-2025

B.5 RV (742292) Raadsvoorstel Gebiedsvisie Aardorp

B.6 BW (742214) Gebiedsvisie Aalanderveld

B.6 INT (742209) Gebiedsvisie Aalande_ Gebiedsvisie Aalanderveld 01-04-2025_1

B.6 INT (742210) Plan-mer-beo_ Plan-mer-beoordeling Aalanderveld 01-04-2025

B.6 RV (742241) Raadsvoorstel Aalanderveld

NO B.2 BW (740375) Regeling Recreatieschap Twente

NO B.2 INT (740399) Ontwerp Regeling Recre_ Ontwerp Regeling Recreatieschap Twente

NO B.2 RB (740441) Wijziging Regeling Recreatieschap Twente

Schriftelijke ronde - BW (745617) Beantwoording schriftelijke vragen TGO Bellavistastraat

Schriftelijke ronde - UIT (741702) Beantwoording schriftelijke vragen TGO - Democraten.Nu

Schriftelijke ronde - BW (745065) Ter inzagelegging taxatierapport Trefhoek

Besluitenlijst College van B&W openbaar

Datum	08-04-2025
Tijd	9:30 - 13:00
Locatie	B&W kamer
Voorzitter	E.J.F.M. van Mierlo (loco-burgemeester)
Aanwezig	J.H. Dijkstra (gemeentesecretaris), E.J.F.M. van Mierlo, J.M. van Rees (wethouders), A. Wermers (communicatie), E. Diepenmaat-van den Hoff (beleidscoördinatie)
Afwezig	R.T.A. Korteland (vz), G.J. Overmeen-Bakhuis (wethouder)

A Algemeen

- A.1 Vaststelling besluitenlijst d.d. 1 april 2025**
Besluitenlijst BW d.d. 1 april 2025, vast te stellen

B Bespreekpunten

- B.1 Aanvraag tranche 3 specifieke uitkering Lokale aanpak isolatie (741126)**
Toelichting voor de openbare besluitenlijst
Almelo kent een relatief groot bestand van slecht geïsoleerde koopwoningen onder een WOZwaarde van 281.000 euro. Veel van deze woningeigenaren worden bovenmatig getroffen door de hoge energieprijzen. Voor het beter isoleren van deze woningen doet het college een aanvraag voor de specifieke uitkering 'Lokale aanpak isolatie' voor een bedrag van 2.961.046 euro uit het Nationaal Isolatieprogramma.
- Besluit
1. Voor het aanpakken van slecht geïsoleerde woningen de specifieke uitkering 'Lokale Aanpak Isolatie' (derde tranche) aan te vragen van 2.961.046 euro.
 2. Bij verlening van de specifieke uitkering de raad voor te stellen een meerjarig incidenteel project ter hoogte van 2.961.046 euro beschikbaar te stellen voor "Lokale aanpak isolatie 2025-2028" en dit te dekken uit de toegekende specifieke uitkering van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
 3. Bij verlening van de specifieke uitkering de Raad voor te stellen de programmabegroting van 2025 in de eerstvolgende tussentijdse rapportage bij verzamelbesluit aan te passen.
 4. De raad hierover te informeren middels bijgevoegde raadsbrief (D/25/741150)
- B.4 Gebiedsvisie Bornerbroek (742334)**
Toelichting voor de openbare besluitenlijst
In de Gebiedsvisie Bornerbroek is de gewenste ontwikkelrichting voor Bornerbroek uitgewerkt. Hiermee wordt de basis gelegd voor de uitwerking van nieuwe ontwikkelingen zoals woningbouwplannen in en rondom het dorp. Dit visiedocument is geen blauwdruk, maar geeft de gewenste ontwikkelrichting aan voor het dorp met een overzicht van de ontwikkelkansen en ambities. Het college heeft besloten om de Gebiedsvisie Bornerbroek ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.
- Besluit
1. Kennis te nemen van de Gebiedsvisie Bornerbroek 2040 (D/25/742324).
 2. Een voorbereidingsbudget van 22.000 euro in 2025, 50.000 euro in 2026 en 50.000 euro in 2027 beschikbaar te stellen voor de integrale aansturing van de gebiedsontwikkeling Bornerbroek en dit te dekken uit de stelpost stedelijke ontwikkeling.

3. De raad voor te stellen de Gebiedsvisie Bornerbroek 2040 (D/25/742330) vast te stellen.

B.5 Gebiedsvisie Aadorp (742315)

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

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. Het college heeft besloten om de gebiedsvisie Aadorp ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

Besluit

1. Kennis te nemen van de Gebiedsvisie Aadorp 2040 (D/25/742286).
2. Een voorbereidingsbudget van 22.250 euro voor 2025, 40.000 euro voor 2026 en 40.000 euro voor 2027 beschikbaar te stellen voor de integrale aansturing van de gebiedsontwikkeling Aadorp en dit te dekken uit de stelpost stedelijke ontwikkeling.
3. De raad voor te stellen de Gebiedsvisie Aadorp 2040 vast te stellen (D/25/742292).

B.6 Gebiedsvisie Aalanderveld (742214)

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

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. Het college heeft besloten om de Gebiedsvisie Aalanderveld ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

Besluit

1. Kennis te nemen van de gebiedsvisie Aalanderveld (D/25/742209).
2. Een voorbereidingsbudget van 75.000 euro voor 2025, 130.000 voor 2026 en 130.000 voor 2027 beschikbaar te stellen voor de integrale aansturing van de gebiedsontwikkeling Aalanderveld en dit te dekken uit de stelpost stedelijke ontwikkeling.
3. De raad voor te stellen de Gebiedsvisie Aalanderveld (D/25/742209) vast te stellen.

NO B.2 Regeling Recreatieschap Twente (740375)

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Vanaf 1 juli 2022 is de Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr) aangepast. Vanwege deze wijziging moet de Regeling Recreatieschap Twente worden aangepast. De uitgangspunten van het ontwerpvoorstel zijn besproken in de vergaderingen van het algemeen bestuur. Het college heeft besloten om de gemeenteraad op de hoogte te brengen van het proces en de uitgangspunten met betrekking tot de wijziging van de Regeling Recreatieschap Twente.

Besluit

1. De raad informeren over het proces en de uitgangspunten van het ontwerpvoorstel voor de wijziging van de Regeling Recreatieschap Twente, middels bijgevoegde raadsbrief (D/25/740441).

Schriftelijke
ronde

Ter inzagelegging taxatierapport Trefhoek (745065)

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Het college heeft besloten om het taxatierapport van de Trefhoek, onder geheimhouding, ter inzage te leggen bij de griffie. Dit ten behoeve van de raadsvergadering op 15 april 2025.

2025-04-
10

Besluit

1. Op grond van artikel 87 Gemeentewet, in samenhang met artikel 5.1 tweede lid onder b van de Wet open overheid geheimhouding op het taxatierapport (D/25/736002) behorende bij het collegebesluit (D/25/736006)
2. De presentatie, zoals bedoeld in het eerste beslispunt onder vermelding van geheimhouding te verstrekken aan de raad (artikel 88, tweede lid, Gemeentewet.)

Schriftelijke
ronde

Beantwoording schriftelijke vragen TGO Bellavistastraat (745617)

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

De raadsfractie Democraten.NU heeft schriftelijke vragen gesteld over de TGO locatie aan de Bellavistastraat. Het college heeft besloten bijgevoegde schriftelijke vragen te beantwoorden.

2025-04-
11

Besluit

1. De vragen van raadsfractie Democraten.NU te beantwoorden zoals verwoord in bijgaande antwoordbrief (D/25/741702).
2. De antwoordbrief ter kennisname van de overige raadsfracties op iBabs te plaatsen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van Burgemeester en Wethouders d.d. 15 april 2025
de secretaris, de burgemeester,

J.H. Dijkstra

R.T.A. Korteland

Agenda College van B&W openbaar

Datum 08-04-2025
Tijd 9:30 - 13:00
Locatie B&W kamer
Voorzitter R.T.A. Korteland

- | | |
|------------|--|
| A | Algemeen |
| A.1 | Vaststelling besluitenlijst d.d. 1 april 2025 |
| B | Bespreekpunten |
| B.1 | Aanvraag tranche 3 specifieke uitkering Lokale aanpak isolatie (741126) |
| B.3 | Principemedewerking migrantenhuisvesting Plesmanweg 24-26 (10971) |
| C | Conformstukken |
| C.2 | Uitvoeren motie arbeidsmigratie (740377) |
| C.4 | Gebiedsvisie Bornerbroek (742334) |
| C.5 | Gebiedsvisie Aadorp (742315) |
| C.6 | Gebiedsvisie Aalanderveld (742214) |

Collegevoorstel

Onderwerp	Aanvraag tranche 3 specifieke uitkering Lokale aanpak isolatie
Eenheid/team	CZ Adviespool
Zaakkenmerk	Z/25/239297
Documentkenmerk	D/25/741126
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	G.J. Overmeen-Bakhuis
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Almelo kent een relatief groot bestand van slecht geïsoleerde koopwoningen onder een WOZ-waarde van 281.000 euro. Veel van deze woningeigenaren worden bovenmatig getroffen door de hoge energieprijzen. Voor het beter isoleren van deze woningen doet het college een aanvraag voor de specifieke uitkering 'Lokale aanpak isolatie' voor een bedrag van 2.961.046 euro uit het Nationaal Isolatieprogramma.

Voorgesteld besluit

1. Voor het aanpakken van slecht geïsoleerde woningen de specifieke uitkering 'Lokale Aanpak Isolatie' (derde tranche) aan te vragen van 2.961.046 euro.
2. Bij verlening van de specifieke uitkering de raad voor te stellen een meerjarig incidenteel project ter hoogte van 2.961.046 euro beschikbaar te stellen voor "Lokale aanpak isolatie 2025-2028" en dit te dekken uit de toegekende specifieke uitkering van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
3. Bij verlening van de specifieke uitkering de Raad voor te stellen de programmabegroting van 2025 in de eerstvolgende tussentijdse rapportage bij verzamelbesluit aan te passen.
4. De raad hierover te informeren middels bijgevoegde raadsbrief (D/25/741150)

Inleiding

Op dit moment hebben ongeveer 5.500 koopwoningen in Almelo een energielabel D of lager. Deze woningen hebben doorgaans een hoge energierekening omdat de woningen slecht of niet geïsoleerd zijn. Ook hebben deze woningen doorgaans een lage WOZ-waarde. Met deze specifieke uitkering kunnen inwoners met een slecht geïsoleerd huis worden ondersteund bij het omlaag brengen van de energierekening en het aardgasvrij(ready) maken van de woning.

De Lokale Aanpak Isolatie is een pijler in het Nationale Isolatieprogramma. De doelgroep van de lokale isolatieaanpak is afgebakend en gericht op koopwoningen of woningen in een gemengde vereniging met energielabel D, E, F en G of een vergelijkbare energetische staat (slechte isolatie in minimaal twee bouwdelen). Ook moet 80% een WOZ-waarde onder het gemiddelde voor koopwoningen in de gemeente hebben, of een WOZ-waarde tot de NHG-grens. In de gemeente Almelo is de gemiddelde WOZ-waarde voor koopwoningen 281.000 euro (peildatum 2022). Er is een subsidieverordening opgesteld (BenW – 2410719) voor de inzet van de middelen. Hierbij wordt rekening gehouden met de plannen voor herstructurering. Besteding van de middelen sluit

aan bij de eerder aangevraagde middelen uit de eerste tranche (BenW – 2309870).

Beoogd effect

Met de aan te vragen subsidie kunnen voor 31 december 2028 koopwoningen van eigenaar-bewoners beter worden geïsoleerd. Dit betreft juist slecht geïsoleerde woningen waarvan de eigenaar-bewoners bovenmatig kampen met hoge energielasten en/of energiearmoede.

Argumenten voor

1.1 Het aanvragen van de specifieke uitkering draagt bij aan de uitvoering van de Inclusieve Energietransitie.

Door deze specifieke uitkering aan te vragen, kunnen inwoners worden ondersteund bij het financieren van isolatiemaatregelen. Hierdoor krijgt de inclusieve energietransitie een stimulans.

1.2 Het aanvragen van de specifieke uitkering draagt bij aan het behalen van het programmadoel van het programma Klimaat en Milieu om meer energie te besparen.

Energiebesparing kan worden gerealiseerd op verschillende manieren. De isolatie van woningen is één manier.

1.3 Het aanvragen van de specifieke uitkering draagt bij aan het programmadoel van het programma Klimaat en Milieu om meer woningen aardgasvrij-ready te maken.

Om de landelijke doelstelling om in 2050 aardgasvrij te zijn te behalen, is het zaak om woningen aardgasvrij gereed te maken. Dit houdt in dat woningen goed geïsoleerd moeten zijn.

1.4 De ervaringen met de eerder aangevraagde tranches zijn positief.

Met de eerder aangevraagde tranches is de Isolatiesubsidie voor koopwoningen gestart. Tot nu toe is de isolatiesubsidie door ruim 400 huishoudens aangevraagd. Dit is ongeveer een derde van de totale doelgroep waar uit de eerste tranche subsidie voor beschikbaar is (1278 huishoudens).

4.1 De raad is op de hoogte van ontwikkelingen.

Eerder is de raad geïnformeerd over de eerste en tweede tranche van de specifieke uitkering 'Lokale aanpak isolatie'. Met deze brief is de raad op de hoogte van de laatste ontwikkelingen rondom het Nationaal Isolatieprogramma.

Kanttekeningen

1.1 De aangevraagde middelen moeten voor 31 december 2028 zijn besteed.

Dit is een voorwaarde uit de subsidieregeling. De bestedingstermijn kan tweemaal met één jaar worden verlengd. Onduidelijk is of er voldoende woningeigenaren bereid zijn hun woning te verduurzamen. Enkel het niet besteedde bedrag kan worden teruggevorderd. Hierdoor loopt de gemeente geen financieel risico.

Kosten, opbrengsten en dekking

Het totaal aan te vragen bedrag voor de derde tranche is 2.961.046 euro. Met dit bedrag kunnen ten minste 1.299 woningen worden geïsoleerd. Het totaalbedrag wordt in één keer uitgekeerd. De derde tranche wordt uitgekeerd in 2025, of uiterlijk vier maanden na de aanvraag. Er zijn geen eigen middelen noodzakelijk als cofinanciering.

Uitvoering

Nadat uw college het besluit heeft genomen, wordt de subsidieaanvraag ingediend bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Bijlage(n)

1. Raadsbrief 'Aanvraag derde tranche specifieke uitkering Lokale aanpak isolatie' (D/25/741150)
2. Brief "Aankondiging regeling Lokale aanpak isolatie (Inkomend - 111917)

Procesinformatie

- Intern overleg

Het voorstel is afgestemd met de programmamanager voor het programma Klimaat en Milieu, de fondsenwerver en team Financiën.

- Afstemming met portefeuillehouder

Het voorstel is afgestemd met de portefeuillehouder voor het programma Klimaat en Milieu.

- Directie-advies

B&W voorstel standaard.

Communicatie over het besluit

Regulier.

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage	Datum
Geen	1 april 2025

Onderwerp
Aanvraag derde tranche specifieke uitkering Lokale aanpak isolatie

Geachte leden van de raad,

Voor het beter isoleren van slecht geïsoleerde koopwoningen doet het college een aanvraag voor de derde tranche van de specifieke uitkering 'Lokale aanpak isolatie' voor een bedrag van 2.961.046 euro uit het Nationaal Isolatieprogramma.

Begin 2023 heeft de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening het Nationaal Isolatieprogramma gepresenteerd. Het doel van dit programma is om 2,5 miljoen woningen te isoleren in de periode tot en met 2030, met de nadruk op 1,5 miljoen slecht geïsoleerde woningen. Een belangrijke actielijn uit het programma is de Lokale aanpak isolatie. Binnen deze actielijn worden landelijk 750.000 slecht geïsoleerde koopwoningen beter geïsoleerd. Elke gemeente kan hiervoor een specifieke uitkering aanvragen. In de derde tranche van de specifieke uitkering is er voor Almelo 2.961.046 euro beschikbaar. Eerder heeft de gemeente een bedrag van 2.784.388 euro en 4.168.135 euro toegekend gekregen uit de eerste en tweede tranche.

De doelgroep van deze regeling betreft eigenaar-bewoners van koopwoningen met energielabel D, E, F of G, waarvan minimaal 80% een WOZ-waarde heeft onder het gemeentelijk gemiddelde voor koopwoningen. Voor Almelo is dit gemiddelde € 281.000,- (peildatum 2022). Op dit moment hebben ongeveer 5.500 koopwoningen een energielabel D of lager. Deze woningen hebben doorgaans een hoge energierekening, omdat de woningen slecht of niet geïsoleerd zijn. Ook hebben deze woningen doorgaans een lage WOZ-waarde. Met deze specifieke uitkering kunnen inwoners met een slecht geïsoleerd koophuis worden ondersteund bij het omlaag brengen van de energierekening en bij het aardgasvrij(ready) maken van de woning.

Voor de inzet van de middelen is door uw raad de verordening Subsidie isolatie koopwoningen vastgesteld. Hierbij houden wij rekening met de plannen omtrent herstructurering van bepaalde wijken.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

J.H. Dijkstra

R.T.A. Korteland

Collegevoorstel

Onderwerp	Gebiedsvisie Bornerbroek
Eenheid/team	ADV Advies
Zaakkenmerk	DCS - 2385795
Documentkenmerk	D/25/742334
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	E.J.F.M. van Mierlo
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

In de Gebiedsvisie Bornerbroek is de gewenste ontwikkelrichting voor Bornerbroek uitgewerkt. Hiermee wordt de basis gelegd voor de uitwerking van nieuwe ontwikkelingen zoals woningbouwplannen in en rondom het dorp. Dit visiedocument is geen blauwdruk, maar geeft de gewenste ontwikkelrichting aan voor het dorp met een overzicht van de ontwikkelkansen en ambities. Het college heeft besloten om de Gebiedsvisie Bornerbroek ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de Gebiedsvisie Bornerbroek 2040 (D/25/742324).
2. Een voorbereidingsbudget van 22.000 euro in 2025, 50.000 euro in 2026 en 50.000 euro in 2027 beschikbaar te stellen voor de integrale aansturing van de gebiedsontwikkeling Bornerbroek en dit te dekken uit de stelpost stedelijke ontwikkeling.
3. De raad voor te stellen de Gebiedsvisie Bornerbroek 2040 (D/25/742330) vast te stellen.

Inleiding

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

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

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

Beoogd effect

Het vaststellen van de Gebiedsvisie Bornerbroek om de kwaliteiten van het dorp zo integraal mogelijk te versterken in samenhang met de ontwikkeling van woningbouw en andere initiatieven

Argumenten voor

1.1 De Gebiedsvisie biedt woningbouwmogelijkheden voor Bornerbroek

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

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

1.2 De Gebiedsvisie schetst het toekomstperspectief

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

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

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

1.4 De stakeholders in Bornerbroek zijn actief betrokken

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

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

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

3.1. De raad is kaderstellend / richtinggevend

De visie is een kaderstellend en richtinggevend document dat door de raad wordt vastgesteld. Het college kan na vaststelling de verdere uitvoering en invulling ter hand nemen.

Kanttekeningen

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.

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

1.2 Het realiseren van de gebiedsvisie vraagt om een lange adem

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

1.3 De milieuaspecten kunnen invloed hebben op het proces

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

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

De Omgevingsdienst Twente 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 binnenkort met een besluit voorgelegd aan uw college.

Kosten, opbrengsten en dekking

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

De totale kosten hiervoor worden tot en met 2027 geraamd op 122.000 euro. Gebruikelijk is deze kosten ten laste van de grondexploitatie te brengen. Op dit moment kan echter nog geen grondexploitatie worden geopend, omdat de plannen daarvoor eerst verder moeten worden uitgewerkt. Daarom wordt voor de vervolgfase een voorbereidingsbudget beschikbaar gesteld voor de integrale strategische aansturing, te dekken uit de structurele 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.

Uitvoering

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

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

Bijlage(n)

1. Raadsvoorstel (D/25/742330)
2. Gebiedsvisie Bornerbroek (D/25/742324)
3. Plan-mer-beoordeling Bornerbroek (D/25/742328)

Procesinformatie

Intern overleg

Onderhavig advies is tot stand gekomen onder leiding van het Hoofd van de eenheid Stedelijke Ontwikkeling en is afgestemd met o.a. financiën en de bestuursadviseur.

Afstemming met portefeuillehouder

De inhoud van deze nota is afgestemd met de portefeuillehouder.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Persmoment/-bericht



RUIMTE
VOLK



Gebiedsvisie Bornerbroek 2040

1 april 2025

Project	Gebiedsvisie Bornerbroek 2040
Opdrachtgever	Gemeente Almelo
Status	Definitief concept
Datum	1 april 2025

Projectcode	5.24.105
Auteurs	Koen Klouwen Noortje Weers Sjors de Vries

Dit document is opgesteld door RUIMTEVOLK en resultaat van een samenwerkingsproces met de gemeente Almelo en inwoners van Bornerbroek. Het copyright van de beelden, kaarten en foto's berust bij RUIMTEVOLK tenzij anders aangegeven. Hoewel aan de inhoud en samenstelling van dit rapport de grootst mogelijke zorg is besteed, is het mogelijk dat informatie verouderd, onjuist of onvolledig is. Bovendien is een deel van de inhoud tot stand gekomen door een combinatie van data, beleid en inbreng van professionals, politiek en inwoners. Dit doet echter geen afbreuk aan de hoofdlijnen van deze rapportage. RUIMTEVOLK aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de volledigheid en juistheid van de gegeven informatie.

**RU
IMTE
VOLK**



INHOUD

Voorwoord	4
1 Gebiedsvisie met blik op de toekomst	5
2 De identiteit en ontwikkeling van Bornerbroek	9
3 Opgaven voor Bornerbroek	15
3.1 Een woningvoorraad voor iedereen	17
3.2 Voorzieningen en landschap	19
3.3 Mobiliteit en verkeersveiligheid	20
4 Visie voor Bornerbroek in 2040	21
4.1 Prettig dorps wonen	24
4.2 Bereikbare voorzieningen	26
4.3 Geworteld in het landelijk gebied	28
5 Uitvoering	30
Bijlagen	32
Bijlage 1: Opbrengst participatie	33
Bijlage 2: Plan-mer-beoordeling gebiedsvisie Bornerbroek 2040	41

Voorwoord

Beste Bornerbroekers,

Bornerbroek is een dorp met een sterke gemeenschapszin en een rijke historie. Een plek waar mensen elkaar kennen, waar naar elkaar wordt omgekeken en waar het prettig wonen is. Om ervoor te zorgen dat Bornerbroek ook in de toekomst een leefbaar en bruisend dorp blijft, is met gezamenlijke inzet een gebiedsvisie opgesteld.

Een belangrijk aspect van deze visie is het versterken van de leefbaarheid en de sociale cohesie in het dorp. Dan gaat het om ruimte bieden aan starters en jonge gezinnen die graag in Bornerbroek willen (blijven) wonen, maar ook om het op peil houden van de voorzieningen en infrastructuur in het dorp. Een gezonde bevolkingsontwikkeling is essentieel voor het behoud van bijvoorbeeld de school, sportverenigingen, winkels en andere belangrijke voorzieningen. Door nieuwe woningen mogelijk te maken, wordt ervoor gezorgd dat Bornerbroek een aantrekkelijke en leefbare plek blijft voor jong en oud.

Deze gebiedsvisie is tot stand gekomen dankzij de waardevolle inbreng en betrokkenheid van inwoners. Samen is er gekeken naar wat Bornerbroek nodig heeft om toekomstbestendig te blijven, met respect voor de eigenheid en saamhorigheid die het dorp kenmerken. De volgende stap is de uitvoering van deze visie. De basis ligt er, en in de komende periode wordt gewerkt aan de verdere uitwerking en realisatie. Ik kijk er naar uit samen met u de volgende fase in te gaan.

Met vriendelijke groet,

Eugène van Mierlo
Wethouder



1

Gebiedsvisie met blik op
de toekomst

Bornerbroek is een ondernemend kerkdorp, gelegen in het prachtige Twentse essenlandschap. Wat Bornerbroek volgens eigen inwoners zo bijzonder maakt, is de sterke onderlinge verbondenheid en saamhorigheid. Deze hechte gemeenschap wordt versterkt door de vele activiteiten die voor en door Bornerbroekers worden georganiseerd.

Voor de toekomst van Bornerbroek liggen er echter enkele belangrijke uitdagingen. Eén daarvan is de behoefte aan woningen en een veranderende woningvraag. Onder andere jonge huishoudens maar ook senioren hebben de wens om in Bornerbroek te (blijven) wonen maar kunnen momenteel niet altijd een geschikte woning vinden. Bovendien is er sprake van een grote regionale druk op de woningmarkt, en onderzoekt de gemeente op welke manier ze binnen de gemeentegrenzen woningen kan realiseren om deze druk te verminderen. Daarnaast staat de komende jaren in Bornerbroek ook nadrukkelijk het behoud en versterken van de maatschappelijke en sportvoorzieningen op de agenda. Tot slot zijn er uitdagingen op gebied van verduurzaming, verkeersveiligheid en het vinden van een nieuwe bestemming voor leegstaande (agrarische) gebouwen.

Naast deze uitdagingen voor de toekomst zijn er veel lopende initiatieven, wensen en ideeën, zowel vanuit het dorp zelf als vanuit de gemeente

Almelo. Om deze opgaven, ontwikkelingen, initiatieven, ideeën en wensen in samenhang te bezien en daarbij tot toekomstbestendige keuzes te komen, is deze gebiedsvisie opgesteld. De gebiedsvisie geeft richting aan de toekomstige ontwikkeling van Bornerbroek en dient als vertrekpunt bij beleidsontwikkelingen (zoals de gemeentelijke omgevingsvisie). Daarnaast vormt het een belangrijk afwegingskader voor nieuwe plannen en ideeën. De gebiedsvisie is echter geen eindpunt, maar juist een begin. Samen met de inwoners van Bornerbroek werkt de gemeente verder aan de uitwerking van de voorstellen uit de visie. De visie biedt inspiratie, concrete handvatten en duidelijke richtlijnen om plannen een stap verder te brengen.

TOTSTANDKOMING GEBIEDSVISIE

Bureau RUIMTEVOLK heeft de gemeente begeleid en geadviseerd bij het opstellen van deze gebiedsvisie. Inwoners zijn betrokken via een zorgvuldig doorlopen participatietraject. De gebiedsvisie Bornerbroek is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met inwoners. Inwoners kregen via verschillende momenten en via diverse manieren de gelegenheid om hun mening te geven en ideeën aan te dragen. Er waren vijf belangrijke momenten waarop inwoners hun standpunt konden inbrengen, twee keer via een vragenlijst en drie keer tijdens een bewonersbijeenkomst. Een overzicht van de opbrengst van deze momenten vindt u in de bijlage.

AFBAKENING EN RELATIE TOT ANDERE TRAJECTEN

De gebiedsvisie staat niet op zichzelf. Zowel regionaal als lokaal speelt er veel waar rekening mee is gehouden. Zo vormen de omgevingsvisie Almelo en de omgevingsvisie Overijssel de beleidsbasis. Daarnaast is de Dorpsvisie Bornerbroek 2016-2025 een belangrijk uitgangspunt geweest. Deze dorpsvisie is een gebiedsgerichte uitwerking van de omgevingsvisie van de gemeente Almelo, die komende tijd wordt geactualiseerd.

Parallel aan het opstellen van de gebiedsvisie lopen er daarnaast diverse andere trajecten, zoals het gebiedsproces in het kader van het Provinciaal Programma Landelijk Gebied. Om tegenstrijdigheden te voorkomen, doet deze gebiedsvisie geen uitspraken over de toekomst van de agrarische sector in het buitengebied van Bornerbroek. De focus ligt primair op de kern Bornerbroek (en de directe omgeving van Tusveld), waarover concrete uitspraken worden gedaan. Wel worden in algemene zin enkele uitspraken gedaan over de leefbaarheid van het buitengebied.

Natuurlijk heeft iedere inwoner een eigen kijk op wat Bornerbroek aantrekkelijk maakt. Wat de één als waardevol beschouwt, kan voor de ander juist een gemis zijn. Deze diversiteit aan perspectieven en wensen maakt Bornerbroek tot een kenmerkende gemeenschap die het is. Deze veelheid aan ideeën over de toekomst van het dorp maakte het niet eenvoudig om keuzes te maken. Wat is de beste locatie om woningen te bouwen? Moeten de sportvoorzieningen dichterbij het dorp komen te liggen, of juist niet? Uit de verschillende participatiemomenten kwam niet altijd een eenduidig beeld van de voorkeur vanuit het dorp.

Om uiteindelijk goed afgewogen keuzes te kunnen maken is er een balans gezocht tussen wensen vanuit inwoners, de ambities van de gemeente Almelo en de haalbaarheid van voorgestelde ontwikkelingen. Daarmee geeft deze gebiedsvisie een gewogen antwoord op de kansen en uitdagingen waar Bornerbroek voor staat.



Bornerbroek ligt in een groen decor van verschillende waardevolle (cultuur)landschappen, aan de noordkant verstoord door de aanwezigheid van Businesspark XL. Het oorspronkelijke kampen- en coulisselandschap, met singels, kampen en houtwallen, is nog altijd herkenbaar. Daarnaast zijn er 'oude' natuurgebieden zoals het Bloom'n Ven en 'nieuwe' natuurgebieden, waaronder het Nijreesbos, recreatieplas Grasbroek (een voormalig zandwinningsgebied) en de ecologische verbinding 'de Doorbraak'.

De toegangswegen die bij de Sint-Stephanuskerk samenkomen groeien uit tot bebouwingslinten. Deze zogenaamde 'radialen' zijn nog altijd goed te zien in de plattegrond van Bornerbroek.



2

De identiteit en ontwikkeling van Bornerbroek

Om toekomstbestendige keuzes te maken voor Bornerbroek is het van belang dat deze samenhangen met de identiteit en kwaliteiten - het zogenoemde DNA - van het gebied. De gebiedsidentiteit is het resultaat van een eeuwenlange interactie tussen mens en omgeving en biedt houvast voor toekomstige ontwikkelingen. In deze paragraaf wordt op hoofdlijnen beschreven hoe Bornerbroek zich heeft ontwikkeld tot het dorp dat het nu is: zowel qua ruimtelijke structuur als op sociaal-cultureel gebied en binnen de gemeente en regio.

VAN MARKE NAAR ZELFSTANDIG KERKDORP

Bornerbroek kent een rijke historie die teruggaat tot ver in de 16e eeuw. In die tijd was Bornerbroek een zelfstandige Marke (collectief van grotere boeren) binnen het richterambt Borne. De richter fungeerde destijd als handhaver van kleine vergrijpen¹.

Gelegen tussen de dekzandruggen van de Sallandse heuvelrug en die nabij Delden ontstond op de zandgronden bij Bornerbroek een kleinschalig kampenlandschap. Dit landschap kenmerkt zich door kleine individuele akkers en een gemengde bedrijfsvoering van akkerbouw en veeteelt. Vanwege de arme grond bemestten de boeren hun grond met mest en heideplaggen. Door deze eeuwenlange bemesting werden de akkers steeds hoger, met een vrij steile rand. Om gewassen te beschermen tegen wildvraat en wind, werden ze omgeven met houtwallen en



Figuur 1. Bornerbroek in 1850 (Bron: topotijdreis)



Figuur 2. Bornerbroek in 1900 (Bron: topotijdreis)



Figuur 3. Bornerbroek in 1925 (Bron: topotijdreis)



Figuur 4. Bornerbroek in 1950 (Bron: topotijdreis)



Figuur 5. Bornerbroek in 1975 (Bron: topotijdreis)



Figuur 6. Bornerbroek in 2000 (Bron: topotijdreis)

¹ Gemeente Almelo (2020), Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020-2040.

houtsingels. De wegen volgden de hogere delen van het landschap en hadden daardoor vaak een bochtig verloop². Vandaag de dag zijn veel van deze historische kenmerken nog altijd zichtbaar, waaronder de kleine percelen, kronkelige wegen, erven omzoomd door bomen en hagen en de combinatie van akkerbouw en veeteelt.

Van Marke naar kerkdorp

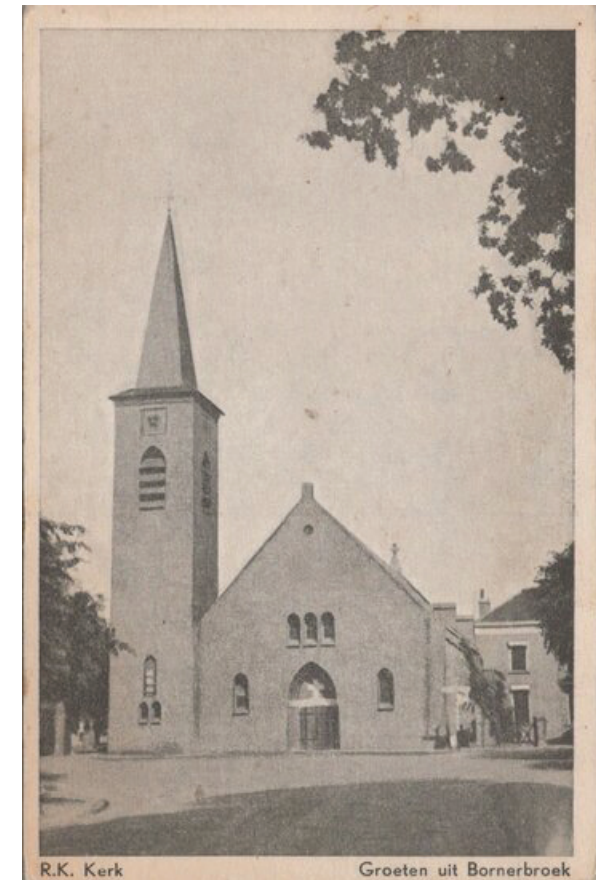
In de 19e eeuw werden de marken opgeheven, maar Bornerbroek bleef agrarisch georiënteerd. Vanaf de vroege 20e eeuw begon het dorp zich verder te ontwikkelen. Een echte dorpskern ontstond in de loop van deze eeuw. Volgens de overlevering zou het dorp eigenlijk dicht bij Enter worden gebouwd maar tijdens het vervoer van de bouwstenen brak de as van de wagen. Daarom werd besloten om de kerk ter plekke te bouwen, zo rond 1800³. Het wegennetwerk van het dorp was radiaal opgezet, waarbij alle wegen uitkwamen op het centrale dorpsplein, waar de kerk stond. De kerk is altijd een belangrijk middelpunt geweest, en dat is vandaag de dag nog steeds zo, mede doordat de wegen nog steeds naar dit centrale punt toe leiden. Vanaf 1997 heeft de kerk de status gekregen van Rijksmonument.

Een groeiend dorp in een veranderend landschap

Vanaf 1950 groeide Bornerbroek gestaag, eerst alleen langs de belangrijkste linten, zoals de huidige Pastoor Ossestraat, Bornsestraat en

Entersestraat. Deze radiale structuur vormt nog steeds de basis van het dorp. Tegelijkertijd veranderde het landschap: door nieuwe agrarische inzichten en technieken werden steeds meer percelen ontgonnen. De oorspronkelijke heggen en bosjes maakten plaats voor een rechtere kavelstructuur. Langs de randen van het dorp zijn de essen en bosjes nog altijd goed zichtbaar⁴.

Door grootschalige kavelruil worden de rechte kleine kavels op veel plekken samengevoegd tot een groter perceel. Tussen 1975 en 2000 werd voor het eerst uitbreiding van het dorp gepland op enige afstand van de lintbebouwing. Dit leidde tot de ontwikkeling van nieuwe woonwijken, zoals Mors en Broekhoven. Aan de noordzijde van het grondgebied kwam later het XL Businesspark, een van de meest recente ontwikkelingen in Bornerbroek. Samen met dit bedrijventerrein werd de Doorbraak aangelegd, een beek en natuurzone die werd ontworpen om wateroverlast in Twentse steden te verminderen. Daarnaast fungeert de Doorbraak als waterbergingsgebied en als ecologische verbindingszone tussen Twente en Salland. De Doorbraak en de omliggende gronden zijn aangemerkt als Natuurnetwerk Nederland. Rondom de beek werd een natuurlijk gebied ingericht, waar flora en fauna hun plek hebben gevonden. De wandel- en struinpaden maken het gebied populair onder zowel inwoners als bezoekers⁵.



Figuur 7. Ansichtkaart uit de periode 1930-1939 (Bron: Oorlogsbronnen.nl)

² Stichting Landschap Gelderland, gevonden via: <https://slgelderland.nl/kennisbank/kampenlandschap>.

³ Gemeente Almelo (2020), Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020-2040.

⁴ Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek (2016) Dorpsvisie Bornerbroek 2006-2015.

⁵ Landschap Overijssel, gevonden via <https://www.landschapoverijssel.nl/twente/doorbraak>

BORNERBROEK NU: EEN ONDERNEMEND EN VERBONDEN KERKDORP

De kern Bornerbroek telt op dit moment ongeveer 1.250 inwoners en 500 woningen. Daarnaast wonen er in het buitengebied rondom het dorp nog eens 850 inwoners in ongeveer 300 woningen. Bornerbroek onderscheidt binnen de gemeente Almelo en regio door de vele vrijstaande woningen (36%), die het dorp een ruime opzet geven. Ter vergelijking: in de hele gemeente Almelo is het aandeel vrijstaande woningen 12%. Daarnaast kent het dorp relatief weinig gestapelde woningen (of appartementen): 22% van de woningvoorraad bestaat uit appartementen, tegenover 29% in de gehele gemeente Almelo. Verder is het aandeel koopwoningen Bornerbroek hoger (76%) dan in Almelo (55%). Huurwoningen van woningbouwcorporaties maken in Bornerbroek 15% van de woningvoorraad uit, tegenover 34% in Almelo. Deze corporatiewoningen in Bornerbroek zijn in bezit van Woningstichting Sint Joseph.

Voorzieningen

Bornerbroek kent veel voorzieningen. Het Brookshoes, het dorpshuis van Bornerbroek, vervult een belangrijke functie binnen de gemeenschap. Het is een centrale ontmoetingsplaats en geschikt voor multifunctioneel gebruik. Zo is er een horecafaciliteit aanwezig, kan het dienen als vergaderruimte, voor toneelopvoeringen en heeft het een bibliotheek⁶. Het bestuur van het Brookshoes maakt momenteel plannen om het gehele pand te verduurzamen. Ook is

⁶ Kultuurhus Bornerbroek, via de website <https://kultuurhusbornerbroek.nl/>



Figuur 8. DNA-kaart Bornerbroek



Bornerbroek goed vertegenwoordigd met diverse sportfaciliteiten. Zo is er, net buiten de kern van Bornerbroek, een omni-sportvereniging 'RKS SV Bornerbroek', waar kan worden gehandbald en gevoetbald. Direct naast RKS SV Bornerbroek is de tennisvereniging T.V. Bornerbroek waar tennislessen gegeven worden voor de jonge jeugd tot senioren⁷. Naast de buitensport heeft Bornerbroek ook een binnensportvoorziening namelijk, sportzaal De Latei, direct naast het Brookshoes. Sportvereniging Ledo Bornerbroek is hierin gevestigd, en biedt ruimte voor gymnastiek, bewegen op muziek en volleybal. Ook de handbal jeugd van RKS SV Bornerbroek sport in de wintermaanden in De Latei. En er kan in de sportzaal worden getafeltennist.

Bornerbroek heeft 25 jaar een supermarkt gehad in het dorp. Recentelijk heeft de buurtsuper de deuren gesloten vanwege pensionering van de eigenaren en een gebrek aan opvolging. De supermarkt had, naast de mogelijkheid om boodschappen te doen in het dorp, een belangrijke sociale functie.

De St. Staphanusschool is een vaste waarde van het dorp. In oktober 2023 telde de school 217 leerlingen. De leerlingenprognoses voor de komende 20 jaar laten een heel lichte stijging zien. De ruimtebehoefte is nagenoeg gelijk aan de beschikbare capaciteit. Dat betekent dat wanneer het dorp groeit en er ook meer ruimte moet worden gezocht voor eventuele uitbreiding van de basisschool. In De gemeente Almelo vindt

7 RKS SV Bornerbroek, via de website <https://www.rksvbornersbroek.nl/>

het belangrijk dat er in Aadorp en Bornerbroek een school behouden blijft⁸.

Een ruim aanbod aan activiteiten

Vanuit het dorp worden ook vele activiteiten georganiseerd, voor en door de eigen inwoners. In het Brookshoes zijn bijvoorbeeld regelmatig discoavonden, kan er gekaart worden en is er een repaircafé. In de Sint-Stephanuskerk, onderdeel van de St. Marcellinus parochie, zijn wekelijkse vieringen. De Pinksterfeesten zijn het jaarlijkse evenement waar heel het dorp samenkomt. Ook wordt carnaval in Bornerbroek gevierd onder andere met een optocht door het dorp, de Knoll'n-trekkers is de carnavalsvereniging van het dorp⁹.

"Bornerbroek is een levendig en hecht dorp waarin veel georganiseerd wordt door de dorpsbewoners. (...) Er worden echt veel leuke evenementen georganiseerd zoals bijvoorbeeld het paasvuur, pinksterfeesten, carnaval, wielervedstrijd en nog veel meer."
antwoord op vragenlijst, juni 2024

Stichting Dorpsbelangen organiseert jaarlijks een dorpsavond om lopende ontwikkelingen bespreekbaar te maken. Veel jongeren gaan in Almelo Zuid (Nijrees) naar de middelbare school. Voor zorgvoorzieningen en een volwaardig winkelaanbod zijn Bornerbroekers aangewezen op Almelo, Enter, Delden of Borne. Ook zijn inwoners

8 Integraal huisvestingsplan Onderwijs 2025 - 2028 (2024) en Factsheets scholen Almelo (2024)

9 de Knoll'n-trekkers, via de website <https://www.knollntrekkers.nl/>

actief betrokken bij hun leefomgeving. Zo hebben Bornerbroekers een deel van het groenonderhoud van de gemeente Almelo overgenomen.

Het waardevolle agrarische landschap

Bornerbroek kent een riant buitengebied, dat wordt gekenmerkt door het essen- en kampen-landschap. Je vindt hier afwisselende coulissen, boomsingels, kampen, essen, houtwallen en 'oude natuurgebieden' zoals het Nijreesbos, landbouwgronden en weilanden. Het historische agrarische karakter van Bornerbroek is nog steeds goed aanwezig, zo zijn de agrarische ondernemers en gemeenschap nog altijd goed vertegenwoordigd. Het buitengebied wordt begrensd door de A1, groene verbindingzone Deldenerbroek en het dal van de Regge. In het gebied tussen de Entersestraat en de Pastoor Ossestraat en het gebied tussen de Goorsedijk en de Bornsestraat zijn nog altijd essen te vinden, dit gebied wordt dan ook aangeduid met een hogere landschappelijke waarde.

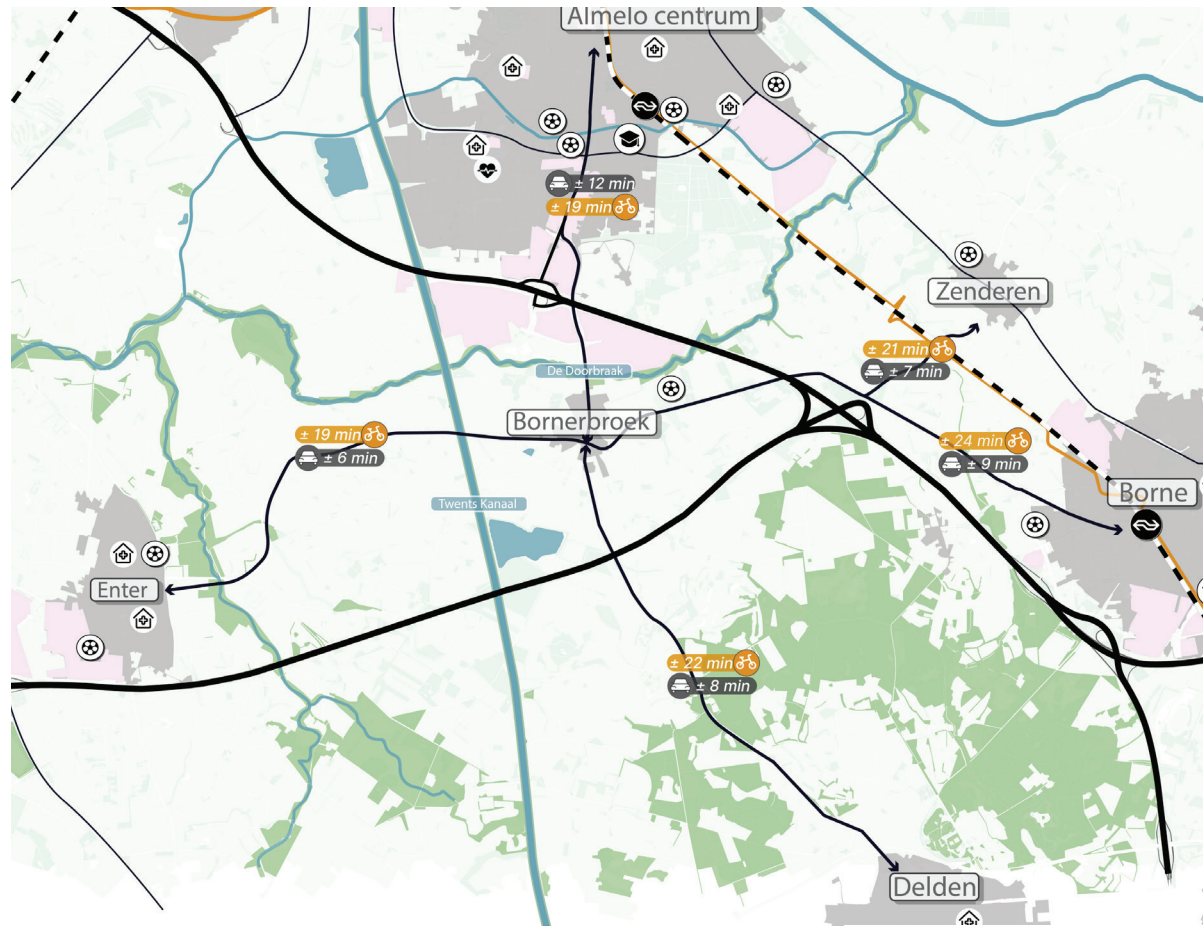
Bornerbroekers waarderen de groene dorpsrand aan de oostzijde van het dorp. Met name de bomenrij, het zicht op Bornerbroek en het processiepad zijn hierin waardevol. In de dorpsvisie is aangegeven dat deze dorpsrand zoveel mogelijk beschermd dient te worden. En dat bij verdere ontwikkeling van Bornerbroek het van belang is om de vergezichten en het groene karakter te behouden. Met de komst van XL Bedrijvenpark aan de noordzijde van de Doorbraak is het uitzicht aan deze zijde van het dorp veranderd. De bedrijfspanden steken sterk af tegen het natuurlijke landschap. In het dorp

zijn echter zorgen over hoe de ontwikkeling van XL Businesspark 2 in het waardevolle landschap ingepast gaat worden.

LIGGING IN DE REGIO

Bornerbroek is een dorp gelegen ten zuiden van Almelo en ligt centraal in de driehoek van Delden, Borne en Enter/Rijssen. De bereikbaarheid van omliggende dorpen en steden is goed door de aanwezigheid van de A35, de A1 en de verbindingen via de Entersestraat, Bornsestraat, Pastoor Ossestraat en de Lohuisstraat.

In Bornerbroek zijn een aantal basisvoorzieningen aanwezig, voor andere - meer stedelijke - voorzieningen zijn Bornerbroekers aangewezen op omliggende dorpen en steden. Met name de voorzieningen aan de zuidzijde van Almelo worden veelvuldig gebruikt. Denk hierbij aan middelbaar- en hoger onderwijs, zorgvoorzieningen zoals een huisarts en ziekenhuis en grotere winkelveorzieningen. Ook de voorzieningen in Enter, Borne en - in mindere mate - Delden worden gebruikt door de inwoners van Bornerbroek.



Figuur 9. Bornerbroek in de regio

3

Opgaven voor
Bornerbroek

De komende jaren staat Bornerbroek voor een aantal belangrijke opgaven. De opgaven zijn onderverdeeld in drie thema's:

1. Een woningvoorraad voor iedereen
2. Voorzieningen en landschap
3. Mobiliteit en verkeersveiligheid

INWONERS ALS BELANGRIJKE ADVISEURS

Inwoners van Bornerbroek hebben een belangrijke rol gespeeld bij het tot stand komen van de gebiedsvisie. In samenwerking met de gemeente Almelo en Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek (SDB) konden inwoners op verschillende momenten en manieren hun mening en advies geven over de toekomst van hun dorp.

In de eerste fase van het traject zijn de opgaven en kansen in kaart gebracht. Een dorpswandeling met SDB, een vertegenwoordiging van het dorp, enkele belangstellenden en de gemeente hebben hierbij geholpen. Daarnaast is een digitale vragenlijst uitgezet om breed in het dorp te inventariseren wat er leeft. 326 personen hebben de vragenlijst destijds ingevuld.



Figuur 10. Dorpswandeling in Bornerbroek

In de tweede en derde fase zijn drie dorpsavonden georganiseerd en is er nog een digitale vragenlijst om ideeën en voorstellen voor de visie voor te leggen aan het dorp. Ook is er nog een vragenlijst verspreid over mogelijke toekomstige varianten voor het dorp. Deze vragenlijst is door 198 personen ingevuld. Tijdens de dorpsavonden was de betrokkenheid van de inwoners duidelijk zichtbaar in de hoge opkomst en de levendige gesprekken. De dorpsavonden zijn zowel inhoudelijk als procesmatig voorbereid tijdens brede ateliersessies waarbij ook SDB aanwezig was. Een uitgebreide verslaglegging van het participatieproces leest u in de bijlage.

De SDB en enkele sleutelfiguren uit het dorp zijn op enkele tussenmomenten extra geraadpleegd tijdens zogenoemde ateliersessies.



Figuur 11. Eerste bewonersavond op 4 juli 2024

3.1 EEN WONINGVOORRAAD VOOR IEDEREEN

Uit zowel de digitale vragenlijst als de verschillende bewonersavonden blijkt dat wonen een belangrijk thema is voor het dorp. De dorpsbewoners vinden het belangrijk dat er voldoende passende woningen beschikbaar zijn zodat iedereen in het dorp kan (blijven) wonen of verhuizen als dat nodig is. Op dit moment is dat niet goed voor iedereen mogelijk. Met name jonge huishoudens (starters) en senioren die door willen stromen vinden het moeilijk om een passende woning te vinden.

“Dat er voor jongeren betaalbare woningen bij komen.”

antwoord op vragenlijst, juni 2024

WONINGBOUWOPGAVE IN BORNERBROEK

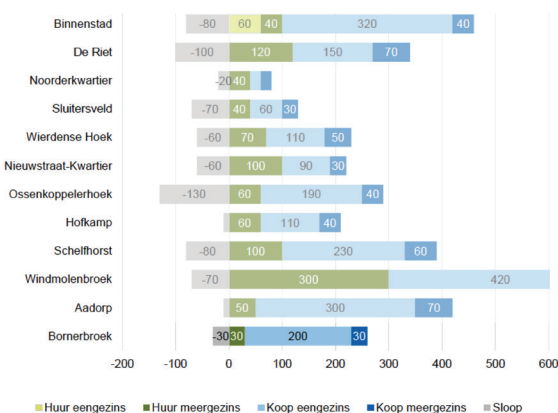
De gemeente Almelo zet zich actief in voor het realiseren van voldoende en passende woningen, die aansluiten bij de behoefte van verschillende doelgroepen, zodat lokale woningzoekenden kunnen (blijven) wonen in hun gemeente. Daarnaast neemt de gemeente Almelo haar verantwoordelijkheid in de regionale woningbouw om zo de druk op de totale woningmarkt te verlichten¹. Uit een in opdracht van de gemeente Almelo uitgevoerd woningmarktonderzoek (2022) blijkt dat er voor deze opgaven in Bornerbroek

tot 2035 zo'n 250 extra woningen nodig zijn². Het gaat hierbij met name om grondgebonden woningen in de koopsector, maar ook om koop- en huurappartementen.

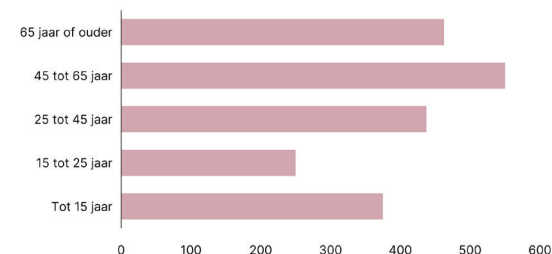
KANSEN VOOR JONGEREN OP DE WONINGMARKT

Inwoners geven aan dat het vooral voor jongeren en ouderen momenteel lastig is om in Bornerbroek de gewenste woning te vinden en/of te kunnen financieren. Een passend aanbod is voor deze doelgroep momenteel beperkt.

Voor jongeren is voornamelijk de beschikbaarheid van betaalbare woningen belangrijk. Op dit moment komen er weinig betaalbare en middeldure woningen in Bornerbroek vrij. Ook is de behoefte vooral voor een grondgebonden woning. Veel jonge huishoudens die in Bornerbroek zijn opgegroeid, zijn gewend aan de ruimte en de buitenruimte die de woningen hier bieden, en dit is een wens die zij graag behouden. De overgrote meerderheid van deze jonge huishoudens heeft een voorkeur voor koopwoningen. Mocht dit geen optie zijn, dan staat een kleiner deel open voor het huren van een woning. Een stedelijke omgeving zoals Almelo wordt door weinig jongeren gezien



Figuur 12. Benodigde nieuwbouw naar eigendom en woningtype in scenario 'Ambitie' (Bron: ABF Research, 2022)



Figuur 13. Leeftijdsofbouw inwoners Bornerbroek (Bron: CBS, 2024)

¹ Bron: Woonvisie Almelo 2020-20230 (2021)

² Bron: ABF Research, Woningmarktverkenning en doelgroepen Almelo 2022-2035 (2022)

als een goed alternatief. Wanneer er nagedacht wordt over alternatieven, dan gaat de voorkeur uit naar dorpse en ruim opgezette groene woonmilieus.

“Meer betaalbare woningen voor starters, zodat óók onze jeugd hier kan blijven als ze dat zouden willen”

antwoord op vragenlijst, juni 2024

GESCHIKTE WONINGEN VOOR OUDEREN

Senioren zijn vaak op zoek naar een kleinere woning waar ze zich goed zelfstandig kunnen redden. Voor senioren in Bornerbroek is daarom behoefte aan gelijkvloerse woningen met voldoende ruimte. Hoewel koopwoningen de voorkeur genieten, staat een deel van de senioren ook open voor huur. Een buitenruimte, zoals een tuin of ruim balkon, is voor de meesten een belangrijke voorwaarde. Over het algemeen zijn senioren tevreden met hun huidige woonsituatie en daardoor erg kritisch op eventuele veranderingen. Een nieuwe woning moet daarom aan al hun wensen voldoen voordat zij een verhuizing overwegen.

“De woningbouw uitbreiding moet geschikt zijn voor ouderen om doorstroming te reguleren, woningen voor jongeren die na een aantal jaren weer terugkomen naar het dorp als ze zelf iets draagkrachtiger worden.”

antwoord op vragenlijst, juni 2024

MOGELIJKHEDEN IN DE BESTAANDE BOUW

Niet alleen nieuwbouw maar ook oplossingen in de bestaande woningen kunnen mogelijkheden bieden om de druk op de woningmarkt te verlagen. Inwoners hebben de wens geuit om het mogelijk te maken om erven te delen en/of te splitsen, met name in het buitengebied. Dit zou ook een oplossing kunnen zijn voor stoppende agrariërs. Een ‘rood voor rood regeling’ zou hierbij mogelijkheden en kansen bieden voor de ontwikkeling van nieuwe woonvormen.

RUIMTE VOOR DE ‘WIJKERS’

Ten noorden van Bornerbroek zijn plannen gemaakt voor XL Businesspark 2. De gemeenteraad van Almelo heeft het omgevingsplan en de grondexploitatie voor XL Businesspark 2 vastgesteld. Op de voorgenomen locaties bevinden zich nu enkele woningen en agrarische bedrijven, deze zouden op termijn moeten wijken voor het bedrijventerrein. De gemeente Almelo en inwoners vinden het belangrijk dat er voor deze ‘wijkers’ een nieuwe plek binnen Bornerbroek beschikbaar komt.

3.2 VOORZIENINGEN EN LANDSCHAP

VOORZIENINGEN IN HET DORP

Bornerbroek kenmerkt zich door sterke sociale betrokkenheid en grote organisatiekracht binnen het dorp. De huidige voorzieningen in Bornerbroek leveren hier een belangrijke bijdrage aan.

Het Brookshoes neemt de komende tijd enkele energiebesparende maatregelen ter verduurzaming. Zo wordt het dak vrijwel volledig vernieuwd, worden er zonnepanelen geplaatst en wordt het gebouw geïsoleerd. Op lange termijn wordt echter gezocht naar mogelijkheden tot het clusteren van voorzieningen. Naast de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed speelt de vrijwilligersdeelname hierin ook een rol. Landelijk loopt de vrijwilligersdeelname terug, voornamelijk voor regelmatig (wekelijks of maandelijks) vrijwilligerswerk en dat merken dorpsbewoners in Bornerbroek ook. Mede daarom speelt de wens voor het clusteren van voorzieningen. Stichting Dorpsbelangen heeft samen met het dorp nagedacht over mogelijke toekomstige invulling van het maatschappelijk vastgoed in het dorp. Vier verschillende varianten zijn onderzocht, de invulling van de kerk, het Brookshoes en de basisschool zijn hierin meegenomen.

“Bundel het verenigingsleven zodat er minder taken voor alle vrijwilligers zijn. Een multifunctioneel gebouw zou een geweldige stap zijn.”

antwoord op vragenlijst, juni 2024

Op dit moment is er in de Theresiahof gericht aanbod voor ouderen die daar wonen. Voor verder zorgaanbod zijn inwoners aangewezen op omliggende dorpen en Almelo. In het dorp leeft de wens voor een zorgpunt of zogenaamde wijkkamer in 't Brookshoes.

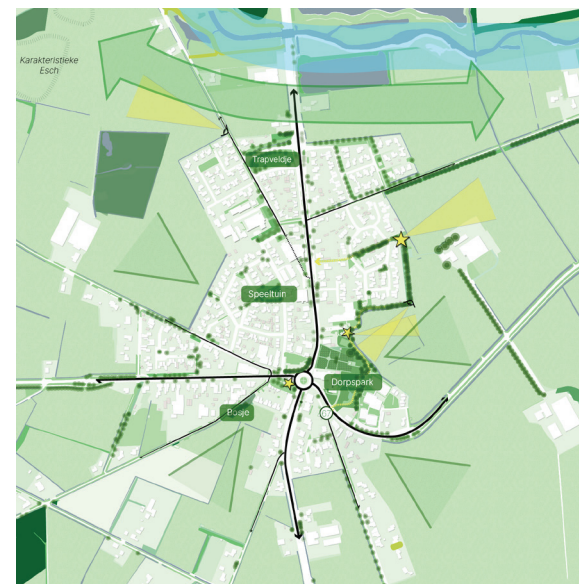
SPORTCOMPLEX

Het sportcomplex ligt net even buiten de kern Bornerbroek, aan de Maatkampsweg. Deze weg is een zandpad dat binnenkort wordt ingericht als fietspad. Het sportcomplex speelt een belangrijke rol in het sociale verenigingsleven, tegelijkertijd is de bereikbaarheid een aandachtspunt.

RELATIE TUSSEN HET DORP EN LANDSCHAP

Met de komst van XL Bedrijvenpark aan de noordzijde van de Doorbraak is het uitzicht aan deze zijde van het dorp sterk veranderd. De bedrijfspanden steken sterk af tegen het natuurlijke landschap. Bij de verdere ontwikkeling

van Bornerbroek als kern vinden inwoners het van belang om de vergezichten en het groene karakter te behouden. Bornerbroekers waarderen de groene dorpsrand aan de oostzijde van het dorp. Met name de bomenrij, het zicht op Bornerbroek en het processiepad zijn hierin waardevol. In de dorpsvisie is aangegeven dat deze dorpsrand zoveel mogelijk beschermd dient te worden.



Figuur 14. Landschap in directe nabijheid Bornerbroek

3.3 MOBILITEIT EN VERKEERSVEILIGHEID

VERKEERSVEILIGHEID EN BEREIKBAARHEID

De N741 (Pastoor Ossestraat) is de ruggengraat van het dorp. Deze weg wordt veel gebruikt als doorgaande route vanuit Almelo richting Delden en andersom. Bewoners ervaren de laatste jaren een toename in verkeersdruk op de Pastoor Ossestraat.

"Pastoor Ossestraat is een grote racebaan, snelheidsbeperkers, controle e.d. is hier echt nodig."
antwoord op vragenlijst, juni 2024

De provinciale tellingen laten echter een ander beeld zien. De verkeersintensiteit is in 2023 (8.415 motorvoertuigen per etmaal werkdag) niet gestegen ten opzichte van 2019 (8.673 motorvoertuigen per etmaal werkdag). De vrachtverkeersintensiteit is wel licht toegenomen¹.

Toch geven veel inwoners aan dat de Pastoor Ossestraat lastig oversteekbaar is voor voetgangers en fietsers, zeker tijdens spitsstijden. Meerdere ingrepen om de snelheid te verminderen zijn al geschetst, tot nu toe heeft dit niet het gewenste effect gehad. Recentelijk is de Pastoor Ossestraat voorzien van nieuwe asfaltlaag en belijning. Hierbij is op enkele plekken het zebrapad verlegd. Inwoners hebben de wens om hier

¹ Verkeerstellingen provincie Overijssel

snelheidsverlagende maatregelen te nemen. Ook geven inwoners aan dat de trottoirs aan de oostzijde van de Pastoor Ossestraat in slechte staat verkeren. Het gaat dan met name om het stuk tussen rotonde en de school, hier is het trottoir smal en hobbelig

"Verkeersveiligheid voor met name de voetganger mag beter."
antwoord op vragenlijst, juni 2024

Ook op andere wegen zijn vanuit inwoners zorgen over de verkeersveiligheid. Voor een deel worden hier al maatregelen voor getroffen. De Bornestraat is onlangs als pilotproject ingericht als een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 30 km/u. Ondanks deze aanpassing bleef de weg als verbindingsroute van en naar Bornerbroek, waarbij rekening werd gehouden met verschillende soorten verkeer. De gemeente Almelo wil de lessen die uit deze pilot zijn getrokken toepassen op andere wegen in Bornerbroek.

MET DE FIETS DOOR EN RONDOM BORNERBROEK

De fietsverbindingen binnen het dorp, maar ook de verbindingen met Almelo en richting Borne en Enter worden door inwoners als belangrijk ervaren. De fietspaden in en om Bornerbroek zijn geen onderdeel van het regionale kernnet en/of de fietssnelweg. Bewoners ervaren die fietspaden in

het buitengebied op sommige plekken als onveilig en hebben de wens geuit om daar waar mogelijk verlichting aan te brengen. Dit geldt met name voor de fietsverbinding in noordelijke richting naar Almelo Zuid / Nijrees. Hier is ook de wens om het fietspad aan de noordzijde van het dorp richting Almelo te verleggen naar één zijde zodat er een dubbel fietspad ontstaat. Het sportcomplex van Bornerbroek ligt net even buiten de kern, aan de Maatkampsweg. Deze weg is een zandpad dat in 2025 wordt ingericht als verhard fietspad.

"Er liggen prachtige fietspaden met knooppuntenroutes. Met name fietsen en wandelen door De Doorbraak, een prachtig waterrijk natuurgebied, is erg in trek. Het dorp ligt midden tussen het groen omgeven door Landgoed Twickel."
- inwoners van Bornerbroek
antwoord op vragenlijst, juni 2024

PARKEREN IN BORNERBROEK

De gemeente Almelo werkt aan de infrastructuur van elektrische auto's door nieuwe laadpalen te plaatsen op openbare parkeerplaatsen, ook in Bornerbroek. Het dorp ziet dit als een goede ontwikkeling, maar heeft ook zorgen over het aantal 'normale' parkeerplekken die overblijven. Met name rondom het Brookshoes is het op gezette tijden erg druk.

4

Visie voor Bornerbroek
in 2040

Bornerbroek onderscheidt zich door het sterke dorpsgevoel: de kleinschaligheid, de sterke sociale samenhang en ligging in het agrarische buitengebied zijn hier belangrijke pijlers van. Deze factoren, in combinatie met de aanwezigheid van het Kulturhus, de monumentale kerk en sportverenigingen dragen bij aan een hoge woonkwaliteit.

"Bornerbroek heeft nog een echt dorps karakter. Iedereen kent elkaar en iedereen kijkt om naar elkaar. Als er wat gebeuren moet, steekt iedereen er handen uit de mouwen."
antwoord op vragenlijst, juni 2024

Het dorp biedt een rustige woonomgeving - met goede verbindingen naar Almelo. Tegelijkertijd is die nabijheid van de (oprukkende) stad een belangrijk onderwerp van zorg voor veel inwoners. Veel Bornerbroekers vinden het van belang dat het dorp haar identiteit behoudt. Deze visie met drie speerpunten vormt de basis voor het behoud en de versterking van de unieke identiteit van Bornerbroek:

1. Prettig dorps wonen
2. Bereikbare voorzieningen
3. Geworteld in het landelijk gebied



Prettig dorps wonen

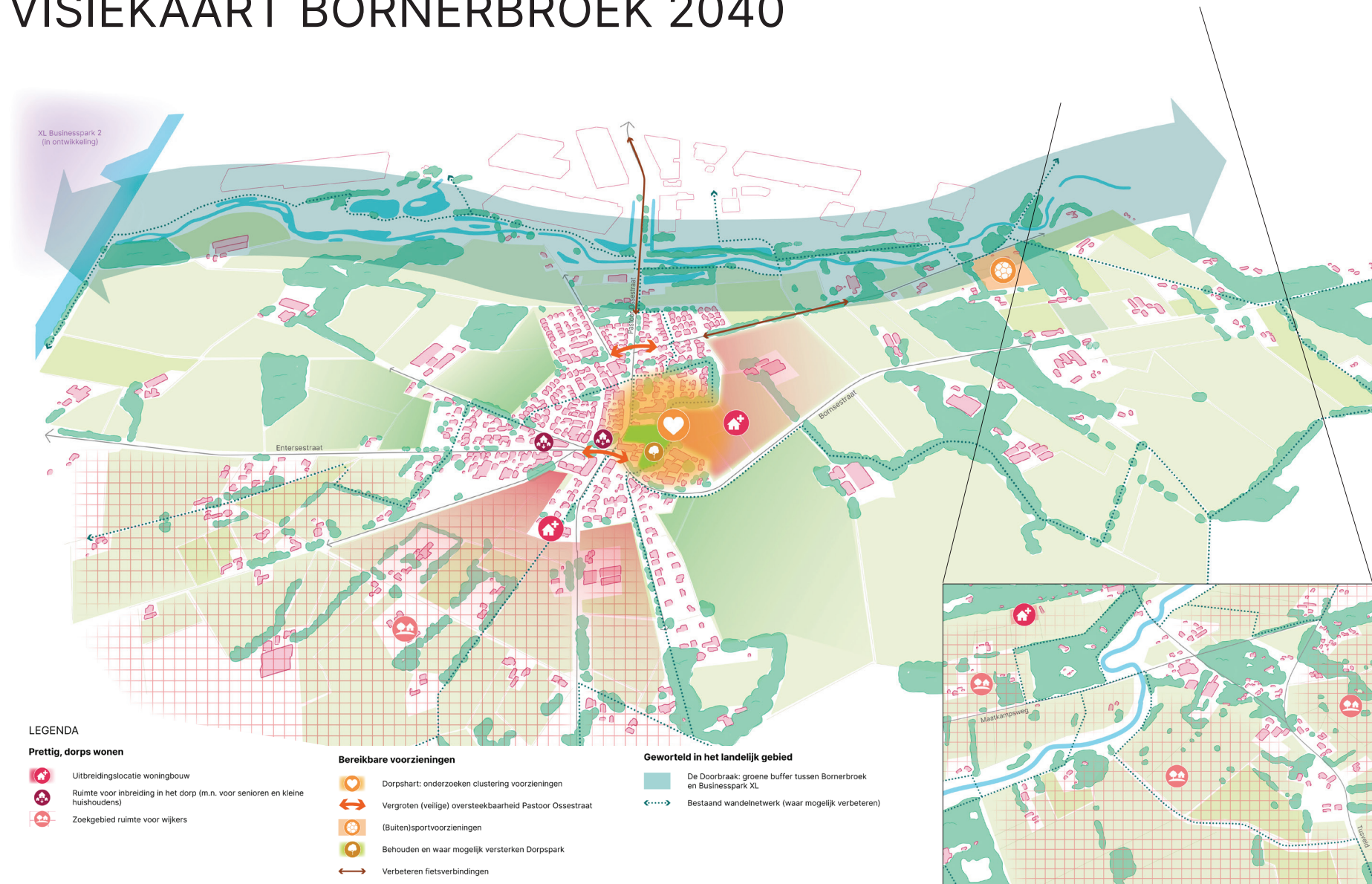
Bereikbare voorzieningen



Geworteld in het landelijk gebied



VISIEKAART BORNERBROEK 2040



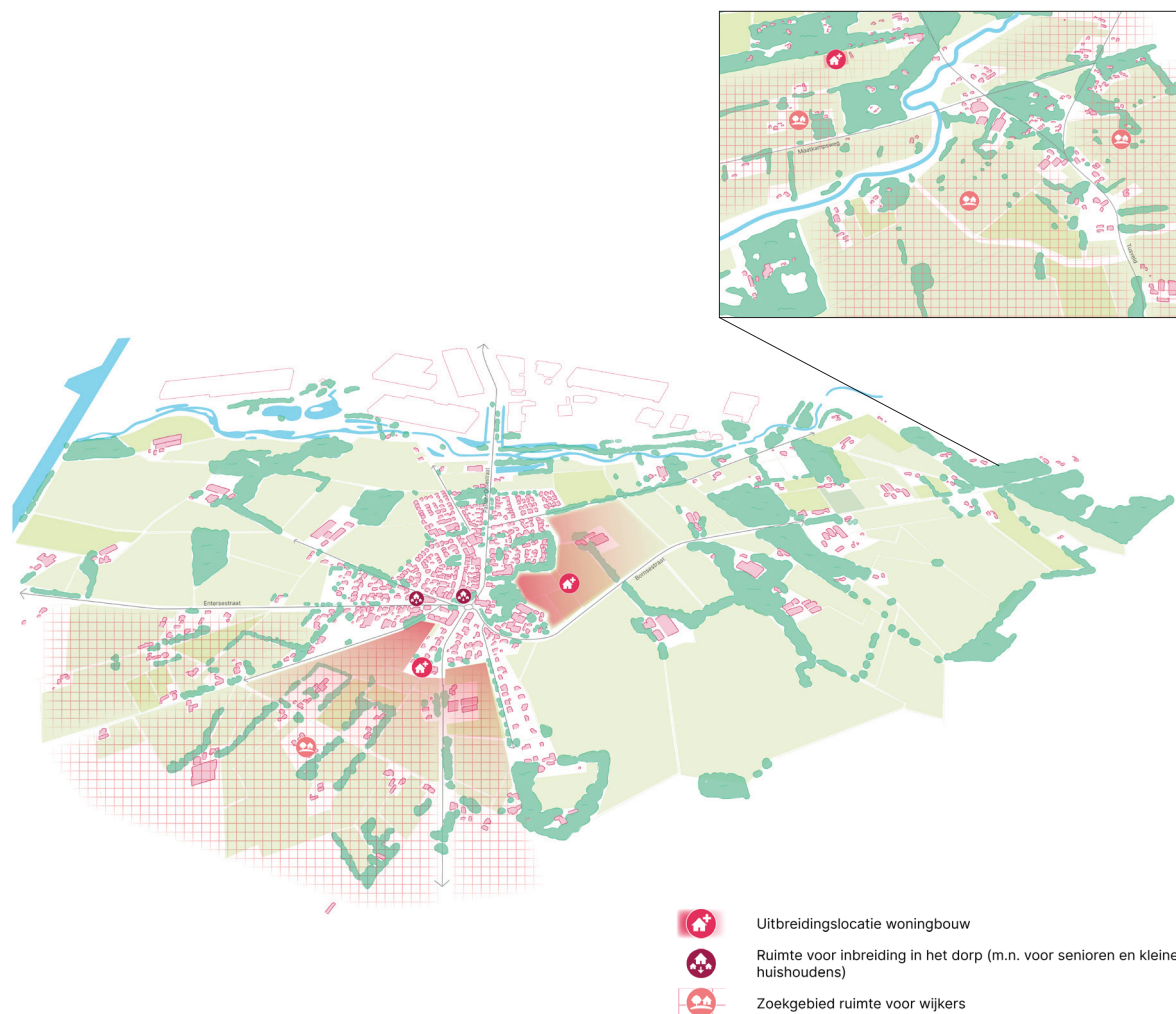
4.1 PRETTIG DORPS WONEN

BOUW VAN MAXIMAAL 200 TOT 400 WONINGEN TOT 2040

Om aan de groeiende vraag naar woningen te voldoen, realiseren we voor de periode tot 2040 zo'n 200 tot maximaal 400 woningen. Dat aantal woningen is in de eerste plaats bedoeld om lokale woningzoekenden een plek te kunnen bieden. Daarnaast kan de gemeente Almelo hiermee ook bijdragen aan de regionale woningbouwopgave. Door een gemengd programma te realiseren kunnen ouderen die kleiner willen wonen, lokale starters die een eerste woning zoeken en gezinnen een woning vinden. Daarnaast zorgt een groter aantal woningen (en daarmee inwoners) voor meer draagvlak voor de huidige voorzieningen, zoals het Brookshoes en de sportverenigingen. Meer inwoners zorgt ervoor dat er meer potentiële gebruikers voor deze voorzieningen zijn - wat de haalbaarheid van het in stand houden vergroot. Het precieze woningbouwprogramma (welke woningtypen, in welke prijsklassen, etc.) wordt later vastgesteld in het volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Almelo.

EEN COMPACTE ONTWIKKELING MET HET BEHOUD VAN HET DORPSE KARAKTER

Nieuwe woningen worden zoveel mogelijk geclusterd rondom de dorpskern, aansluitend op de dorpsrand. Een compacte ontwikkeling van het dorp zorgt ervoor dat het buitengebied



zo veel mogelijk beleefbaar blijft, en draagt bij aan voorzieningen op loop- of fietsafstand. Woningbouw kan op een aantal locaties plaatsvinden:

Oost

Aan de oostzijde van het dorp wordt ingezet op een gemengde nieuwe buurt. Hierin wordt naast eengezinswoningen extra ingezet op levensloopbestendige woningen (woningen op één verdieping, of met alle voorzieningen als de badkamer en keuken op dezelfde verdieping). Dit biedt kansen voor senioren, zeker omdat het dorpshart en de Theresiahof vlakbij liggen. Deze locaties bieden voorzieningen en zorg op loopafstand. Eventueel is er in Oost ook ruimte voor appartementen – mits passend bij de schaal en uitstraling van het dorp.

Zuid

Aan de zuidzijde - ingeklemd tussen de Lange Voort en Schapendrift is er ook ruimte voor (kleinschalige) woningbouw. Hier ligt een programma met grotere woningen en eventueel collectieve woonvormen meer voor de hand. De ontwikkeling Broamhaar is een recent voorbeeld van zo'n kleinschalige ontwikkeling. Ook is er in Zuid eventueel ruimte voor de 'wijkers', die door de komst van XL Businesspark 2 een nieuwe woonplek moeten krijgen.

Inbreidingslocaties

Voor inbreiding in het dorp wordt voornamelijk ingezet op woningen die geschikt zijn voor kleine huishoudens/ouderen. Dit biedt deze doelgroepen de kans om op een centrale plek in het dorp

woonruimte te vinden. Onder meer op de locatie van Café Brockie en de oude Rabobanklocatie liggen kansen om woningen te realiseren (al dan niet in combinatie met een andere functie).

Tusveld en omgeving

In Tusveld en omgeving is geen grootschalige woningbouw voorzien. Wel is er op de locatie Maatveld een initiatief voor tiny houses. Dit initiatief wordt nog verder uitgewerkt. Ook is de omgeving van Tusveld een zoekgebied om een plek te bieden aan een deel van de wijkers voor XL Businesspark 2.

RUIMTE VOOR AANPASSINGEN IN DE BESTAANDE BOUW

Vanuit de inwoners speelt de wens om meer ruimte te krijgen voor aanpassingen in bestaande woningen of ander vastgoed, bijvoorbeeld om meer woonruimte te creëren door woningsplitsing of een (pre-)mantelzorgwoning op het erf. De gemeente onderzoekt of hier meer mogelijkheden voor kunnen komen. De mogelijkheden hangen ook samen met het gemeentelijk beleid rond woningsplitsting en de juridische mogelijkheden van het omgevingsplan.

Naast ruimte in het dorp onderzoekt de gemeente of het ook mogelijk is om woningen in het buitengebied toe te voegen wanneer agrarische bebouwing vrijkomt (VAB). Daarbij is de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied randvoorwaardelijk: nieuwbouw moet qua architectuur en inpassing in het landschap bijdragen aan een aantrekkelijk en leefbaar buitengebied.



Figuur 15. Meerstad, Groningen (bron: Interfaca)



Figuur 16. Erve Oostermaet, Lettele (bron: Ziegler Branderhorst)



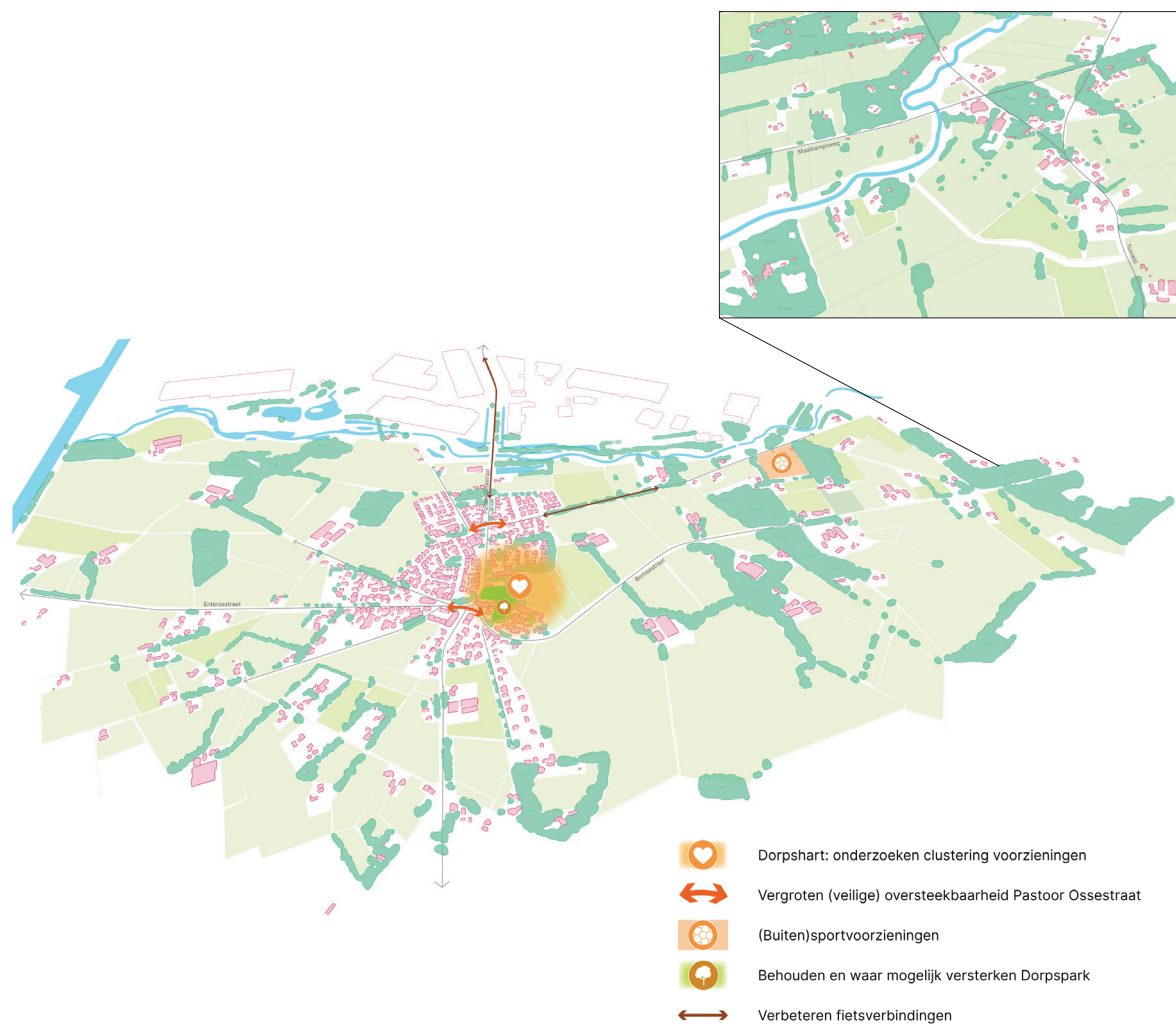
Figuur 17. Steenbrugge, Deventer (bron: Van Wijnen)

4.2 BEREIKBARE VOORZIENINGEN

MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN IN HET HART VAN HET DORP

Het behoud van (maatschappelijke) voorzieningen is een belangrijk onderdeel voor de toekomstige leefbaarheid van Bornerbroek. Het bouwen van woningen is een van de manieren waarop dit behoud mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderzoekt de gemeente in samenspraak met het dorp of clustering van voorzieningen bijdraagt aan een toekomstbestendig aanbod. Het gaat hierbij om het Brookshoes, de basisschool en binnensport. Deze eventuele clustering vindt plaats aan of vlakbij de Pastoor Ossestraat, zodat ze centraal in het dorpshart blijven. De (financiële) haalbaarheid en exacte locatieonderzoek worden nog verder onderzocht. Ook wordt onderzocht wat een toekomstbestendige invulling van de Sint-Stephanuskerk zou kunnen zijn. Het lijkt niet haalbaar om hier de functie van het Brookshoes onder te brengen.

De voetbalvelden en tennisvereniging blijven op de huidige locatie aan de Maatkampsweg liggen. In het traject van de gebiedsvisie kwam de wens naar voren om deze naar een locatie dicht bij het dorp te verplaatsen. Dit is financieel echter zeer kostbaar, en zou ook licht- en geluidsoverlast kunnen opleveren bij bewoners van de oostrand van Bornerbroek. In combinatie met de wens om woningen aan de oostkant van het dorp te realiseren, is de verplaatsing van de sportvelden geen haalbare kaart.



VEILIGE EN AANTREKKELIJKE VERKEERSROUTES

we zetten in op het creëren van goede en veilige verkeersroutes in en om het dorp. De Pastoor Ossestraat verdient speciale aandacht. Veel inwoners ervaren deze weg (ondanks de recente aanpassingen) als onveilig, waardoor de verblijfskwaliteit van het dorphart belemmert. Daarom wordt onderzocht hoe het gevoel van veiligheid en de oversteekbaarheid voor fietsers en voetgangers verbeterd kan worden. Daarbij wordt er een balans gezocht tussen het doorgaande karakter van de weg en de wensen vanuit Bornerbroekers. De aanleg van de Vloedbeltverbinding (en de mogelijke toename van verkeer daardoor) maakt dat de gemeente Almelo de verkeersdrukke en -veiligheid blijft monitoren, en zo nodig extra maatregelen neemt.

In 2025 wordt er een nieuw fietspad aangelegd op de zandweg aan de Maatkampsweg. Hiermee wordt de verbinding tussen het dorp en de sportvelden verbeterd. Daarnaast wordt onderzocht of de fietsverbinding naar Almelo verbeterd kan worden.

BEHOUDEN EN WAAR MOGELIJK VERSTERKEN DORPSPARK

Het Dorpspark blijft behouden en wordt waar mogelijk versterkt. Woningbouw aan de oostzijde van het dorp biedt hiervoor een uitgelezen kans. Het Dorpspark kan een centraal en verbindend groen onderdeel worden tussen het dorphart en de nieuwe woningen aan de oostkant. Een plek die de verblijfskwaliteit in het dorp sterk verbeterd, en ook ruimte biedt aan beweging en ontmoeting.



Figuur 18. MFA Noorderhuis, Noordeloos (Bron: De Zwarte Hond)



Figuur 19. Bewegen in de openbare ruimte (bron: Brabants Dagblad)



Figuur 20. Dorpsstraat, Castricum (bron: BGSV)



Figuur 21. Gladsaxe kinderdagverblijf, Denemarken (bron: Lendager Group)



Figuur 22. Nassaupark, Hoofddorp (bron: Wissing ruimtelijke denkers)



Figuur 23. Snelheidsremmende maatregel (bron: Claar)

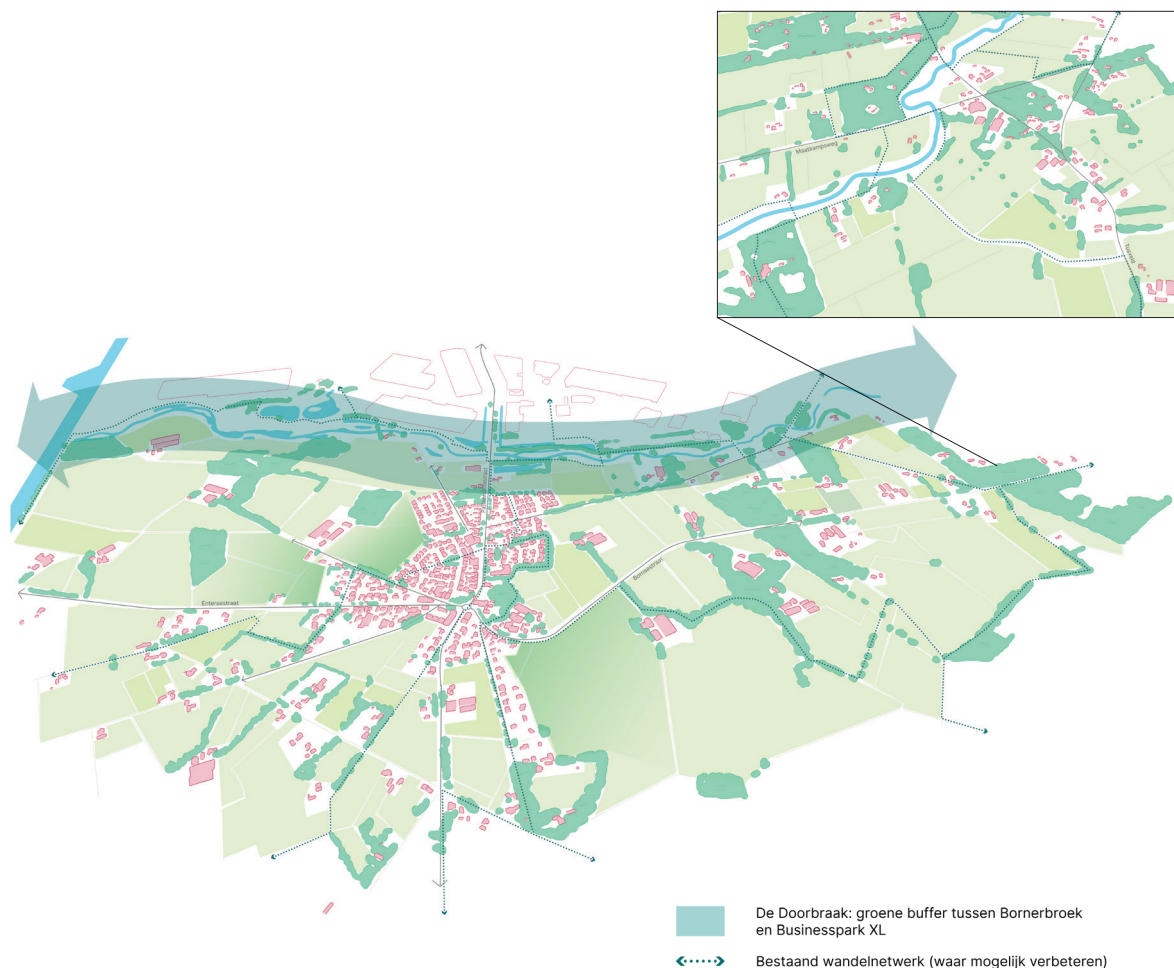
4.3 GEWORTELD IN HET LANDELIJK GEBIED

GROEN EN OPEN BUITENGEBIED

Een belangrijk onderdeel van de Bornerbroekse identiteit is de ligging in het (agrarische) landschap. Om dit te waarborgen, blijft het landschap rondom het dorp zoveel mogelijk intact. Een aantal groene wiggen die Bornerbroek in lopen blijven zo veel mogelijk open, zodat het landschap vanuit het dorp beleefbaar blijft. De clustering van woningbouw op de locaties Oost en Zuid draagt bij aan het behoud van deze wiggen. Bij woningbouw aan de oostzijde wordt de groene dorpsrand behouden en waar mogelijk verder versterkt. Daarnaast fungeert De Doorbraak als groene buffer tussen de ontwikkelingen van XL Businesspark 1 en 2 en Bornerbroek.

AANTREKKELIJK RECREËREN RONDOM BORNERBROEK

Bornerbroek kent een groen en karakteristiek buitengebied. Het oorspronkelijke essenlandschap is altijd nog goed zichtbaar. Het aantrekkelijke buitengebied nodigt uit om te wandelen, fietsen en te recreëren. Om de mogelijkheid hiervoor te vergroten worden de fiets- en wandelpaden verbeterd en mogelijkheden gezocht om deze paden beter met elkaar te verbinden. Daarnaast wordt er ruimte geboden om (vervuilende) functies in het buitengebied te transformeren naar ander grondgebruik. Dit kunnen recreatieve of woon-functies zijn, maar ook toekomstbestendige vormen van landbouw.





5

Uitvoering

Deze gebiedsvisie schetst een totaalbeeld van de gewenste ontwikkelingen in Bornerbroek en dient als leidraad voor toekomstige investeringen in de kwaliteit en leefbaarheid van het dorp. De visie is gericht op de lange termijn en biedt een kader voor concrete projecten en initiatieven. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt deze visie vertaald naar een programma of uitvoeringsagenda. Deze gebiedsvisie wordt geïntegreerd in de omgevingsvisie van Almelo, die momenteel geactualiseerd wordt.

UITWERKING WONINGBOUWLOCATIES

De volgende stap in de ontwikkeling van de woningbouwlocaties is het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Iedere locatie heeft zijn eigen karakteristieken en uitdagingen, waar zorgvuldig rekening mee gehouden dient te worden. Hoewel ieder planproces een eigen dynamiek heeft en de precieze invulling en planning lastig te voorspellen zijn, is er in algemene zin wel wat over te zeggen. De locatie Oost is in eigendom van één eigenaar. Hier ligt het voor de hand dat er een stedenbouwkundig plan wordt uitgewerkt voor het gehele gebied. De gemeente neemt de regie over de planvorming. Uiteraard gebeurt dit in nauwe afstemming met de inwoners van Bornerbroek. Op de locatie Zuid zijn er verschillende eigenaren. De gemeente toetst eventuele initiatieven aan de uitgangspunten van de gebiedsvisie. Datzelfde geldt voor het initiatief voor tiny houses op de locatie Maatveld, en eventuele inbreidingsplannen binnen Bornerbroek.

In al deze gevallen worden de inwoners van Bornerbroek betrokken bij de plannen.

ROLLEN EN SAMENWERKING

Verschillende partijen dragen bij aan een leefbaar Bornerbroek, ieder vanuit hun eigen rol en expertise. De gemeente, dorpscoöperatie, maatschappelijke partners en ontwikkelende partijen zoals Woningstichting Sint Joseph en eventuele projectontwikkelaars werken samen aan de toekomst van het dorp. De gemeente toetst ontwikkelingen onder andere aan de hand van de gebiedsvisie, en ondersteunt waar nodig en mogelijk. Daarnaast biedt de gemeente ondersteuning aan initiatieven die bijdragen aan een leefbaar Bornerbroek.

Ook de inwoners hebben een belangrijke stem in de ontwikkeling van hun dorp. De dorpsvisie Bornerbroek 2016-2025 van de SDB geeft de ambities van de inwoners weer. Ook kunnen inwoners een rol spelen in het ontwikkelen van woningen, bijvoorbeeld door Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Daarnaast kunnen inwoners bijdragen aan de groeiende woningvraag door bestaand vastgoed anders te benutten. De gemeente onderzoekt waar hier planologisch en juridisch (extra) mogelijkheden liggen.

Bijlagen

BIJLAGE 1: OPBRENGST PARTICIPATIE

De gebiedsvisie Bornerbroek is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met inwoners. Inwoners kregen via verschillende momenten en via diverse manieren de gelegenheid om hun mening te geven en ideeën aan te dragen. Er waren vijf belangrijke momenten waarop inwoners hun standpunt konden inbrengen, twee keer via een vragenlijst en drie keer tijdens een bewonersbijeenkomst.

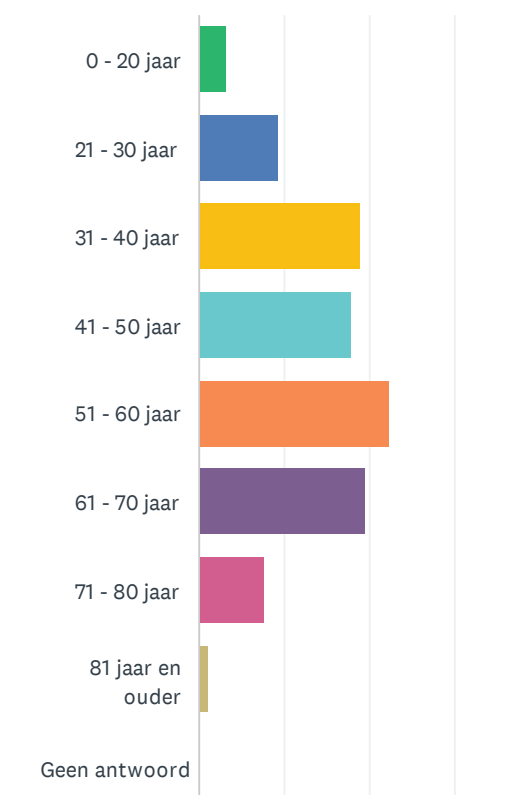
Natuurlijk heeft iedere inwoner een eigen kijk op wat Bornerbroek aantrekkelijk maakt. Wat de één als waardevol beschouwt, kan voor de ander juist een gemis zijn. Deze diversiteit aan perspectieven en wensen maakt Bornerbroek tot de unieke gemeenschap die het is.

Ondanks de verschillen, zijn er ook veel gedeelde waarden die inwoners belangrijk vinden voor de toekomst van hun dorp. Deze gezamenlijke ambities vormen de basis van de gebiedsvisie Bornerbroek 2040.

VRAGENLIJST 1

13 mei tot 9 juni 2024

Een digitale vragenlijst is in 2024 van 13 mei tot 9 juni afgenomen. De link naar de vragenlijst is gedeeld in een brief van de gemeente die huis-aan-huis is verspreid. Daarnaast is de vragenlijst ook gedeeld via digitale kanalen van



het dorp en het Brooksblad Bornerbroek. 326 respondenten hebben de vragenlijst ingevuld. Alle leeftijdscategorieën zijn goed vertegenwoordigd. De uitkomsten geven daarmee een representatief beeld.

"Bornerbroek is een hechte, kleinschalige gemeenschap met een sterk saamhorigheidsgevoel"

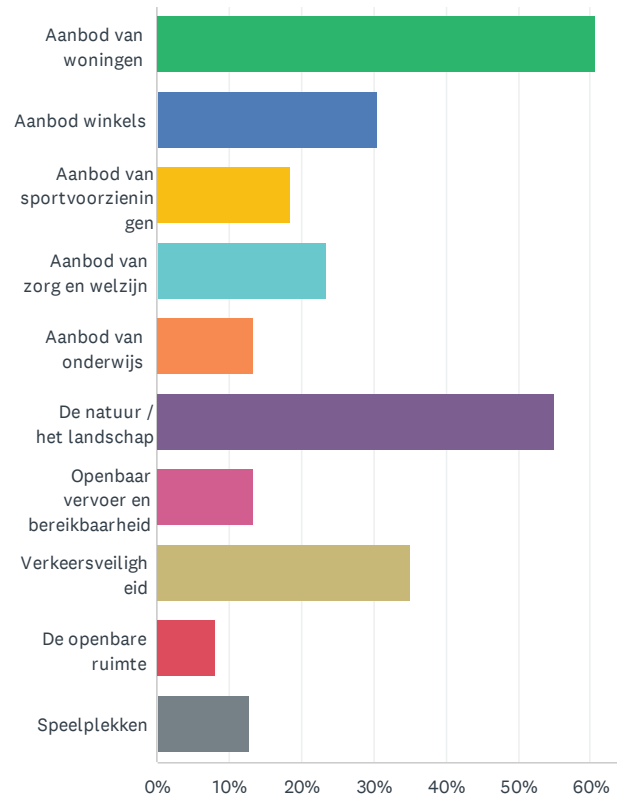
"Het is hier groen en je vindt hier ruimte, de prachtige Twentse natuur op steenworp afstand."

"Hier is een sterk gemeenschapsleven door mix van oorspronkelijke bewoners en nieuwkomers."

"Inwoners helpen elkaar graag."

"Bornerbroek is initiatiefrijk en gezellig."

Een greep uit de reacties op de vraag "Als u Bornerbroek kort zou mogen omschrijven voor iemand die het dorp niet kent, hoe zou u dat doen?"



Bovenstaande grafiek geeft aan welke opgaven de respondenten belangrijk achten voor de toekomst van Bornerbroek.

"Goede betaalbare woonplekken voor jeugd en senioren."

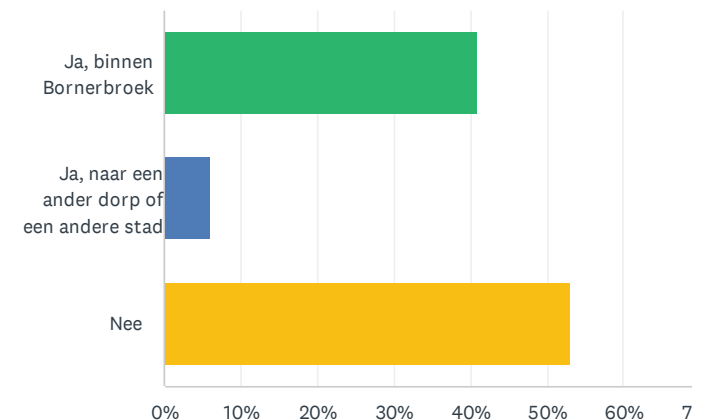
"Een grotere kern, meer winkels en beter openbaar vervoer voor ouderen."

"Nog meer ook voor natuur. Aanleg mooie bloemen in gemeente grond."

"Een grotere supermarkt en geconcentreerde voorzieningen."

"Niet veel groter dan nu. Het moet een dorp blijven en geen wijk van Almelo."

Een greep uit de reacties op de vraag hoe Bornerbroek er over 15 jaar uit ziet.



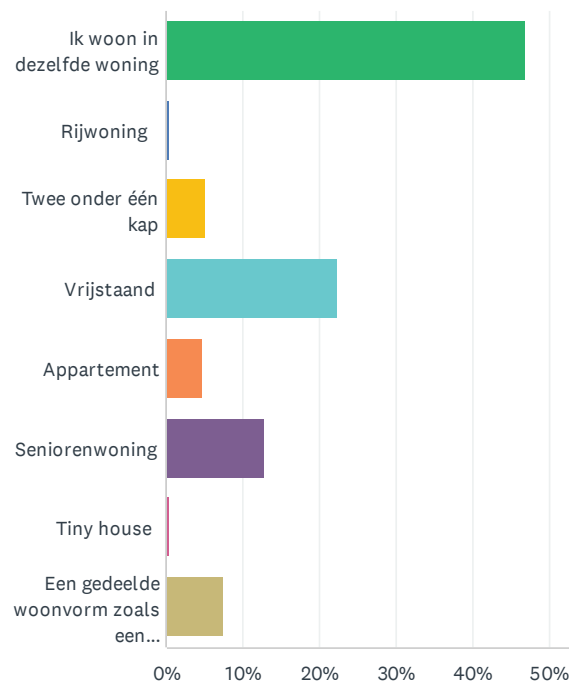
Bovenstaande grafiek geeft de verhuiscgeneigdheid aan als er een geschikte woning vrijkomt. Opvallend is het grote percentage respondenten dat graag in Bornerbroek blijft wonen.

*"Ik wil graag kleiner en gelijkvloers wonen
ivm leeftijd."*

*"Ik wil graag naar een ander dorp, als de
voorzieningen minder worden."*

*"Ik ben hier geboren en ben zeer
tevreden, ook zou ik mijn kinderen hier
later op willen laten groeien."*

"Ik voel mij thuis"



Een greep uit de reacties waarom mensen wel of juist niet zouden willen verhuizen.

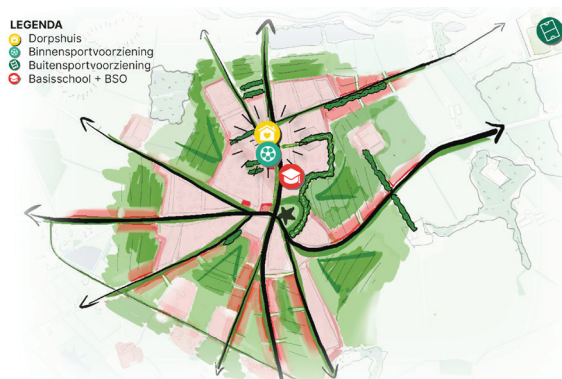
Bovenstaande grafiek laat zien wat de ideale woning is voor respondenten. Opvallend is het hoge percentage vrijstaande woningen en seniorenwoningen.

BEWONERSBIJEENKOMST 1

3 juli 2024

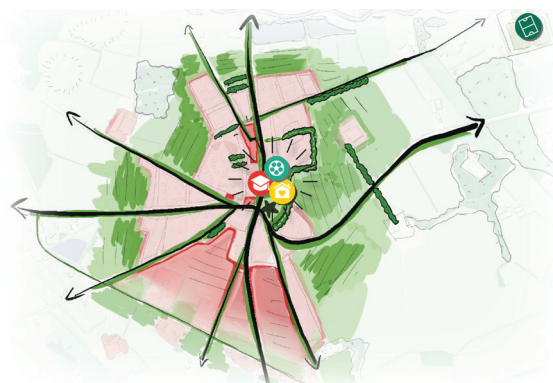
Op 3 juli kwamen ongeveer 150 inwoners naar het Brookshoes voor een eerste bewonersbijeenkomst. De avond begon met een plenaire presentatie. Inwoners stelden een aantal vragen over de rol van bewoners tijdens dit proces en de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Ook presenteerde bureau RUIMTEVOLK drie mogelijke scenario's voor de toekomst voor Bornerbroek. Deze scenario's dienden als inspiratie voor toekomstige keuzes en als basis voor een open gesprek, zonder een besluit te maken voor het ene of het andere scenario.

Na het plenaire deel waren er deelsessies. In deze deelsessies werd aan inwoners hun mening gevraagd over de ontwikkelvarianten en werd er specifiek ingegaan op de onderdelen woningen en voorzieningen.



Compact

- Gespreide ontwikkeling, met name langs de linten
- Behoud groene wiggen
- Geen 'grote' nieuwe uitbreidingslocaties
- Bescheiden uitbreiding woningvoorraad, ca. 100 woningen
- Voorzieningen behouden en versterken op huidige locatie



Zuid

- Compacte ontwikkeling: zuidzijde
- Ruimte voor substantiële uitbreiding, ca. 200 woningen
- Voorzieningen (en wonen) clusteren in hart, langs Pastoor Ossestraat
- Historisch processiepad behouden
- Nieuwe groen-rode dorpsrand aan de zuidzijde



Oost

- Compacte ontwikkeling: oostzijde
- Substantiële uitbreiding, 200+ woningen
- Voorzieningen clusteren en mogelijkheid om nieuw hart te creëren
- Nieuwe groene dorpsrand aan de oostzijde
- Kansen onderzoeken koppelen sport (haalbaarheid/wenselijkheid)

VRAGENLIJST 2

15 augustus tot 21 september 2024

Mede door de hoge opkomst van de eerste bewonersbijeenkomst bleek dat er tijdens de avond behoefte ontstond om meer tijd te nemen voor de ontwikkelvarianten. Om deze reden is er een tweede vragenlijst rondgestuurd. Zodat er voor iedereen voldoende gelegenheid was om na te kunnen denken en te kunnen reageren op de verschillende ontwikkelrichtingen. Daarom werd aan alle inwoners en ondernemers de gelegenheid geboden digitaal te reageren op de gepresenteerde varianten. De uitkomsten van de vragenlijst werden in de tweede bewonersbijeenkomst gepresenteerd.

BEWONERSBIJEENKOMST 2

14 oktober 2024

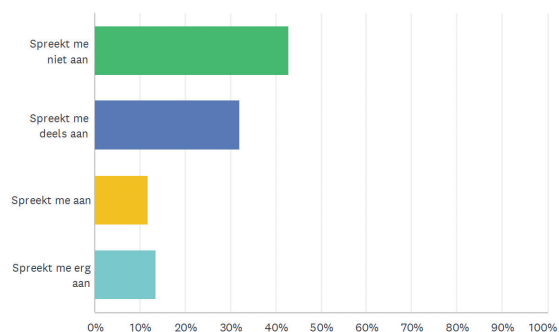
Op 14 oktober kwamen er ongeveer 140 inwoners naar het Broekshoes, tijdens deze bijeenkomst werden de resultaten van de vragenlijst besproken. De belangrijkste uitkomsten zijn hieronder samengevat.

Daarnaast is er ook onderzocht of inwoners van Bornebroek onder de 50 jaar een andere reactie gaven dan inwoners ouder dan 50 jaar. Hieruit blijkt dat de verschillen tussen deze groepen niet sterk uiteenlopen. Wel komt er een beeld naar voren dat inwoners jonger dan 50 jaar iets minder enthousiast zijn over variant 1 en iets meer enthousiast zijn over variant 3 dan inwoners ouder dan 50 jaar..



Figuur 24. Impressies van de bewonersavonden

Compact



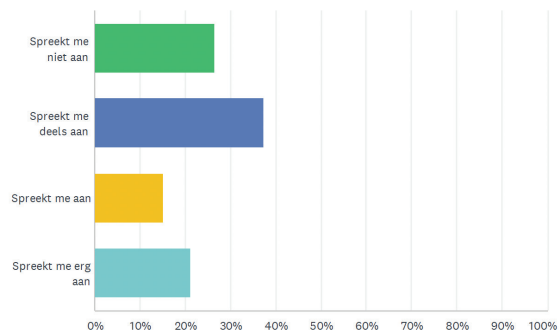
Positief

- Behoud van het dorpse karakter: kleinschalig, authentiek, noaberschap
- Behoud groen: de groene structuur, zoals groene wiggen en het processiepad, blijft behouden
- Beperkte woningbouw: uitbreiding voor lokale behoefte
- Centrale ligging van voorzieningen: behouden van voorzieningen op hun huidige locatie → sterke dorpskern en beperkte ingrepen in de bestaande structuur
- Woningbouw verspreid over het dorp: helpt om een "nieuwbuurwijk-gevoel" te voorkomen

Negatief

- Versnipperde woningbouw: veel inwoners vinden de geplande nieuwbouw te verspreid, wat zorgt voor een gebrek aan samenhang in het dorp
- Te weinig woningen: het aantal geplande woningen onvoldoende om te voldoen aan de toekomstige behoefte, vooral voor jongeren en starters
- Aantasting van het dorpskarakter en groen: zorgen over dat de lintbebouwing langs de hoofdwegen het landelijke, groene karakter van Bornebroek aantast
- Gebrek aan clustering van voorzieningen: centraliseren van voorzieningen zou efficiënter zijn en de betrokkenheid van vrijwilligers bevorderen
- Verkeer: verspreide bouwlocaties langs drukke wegen zouden kunnen leiden tot gevaarlijke situaties

Zuid



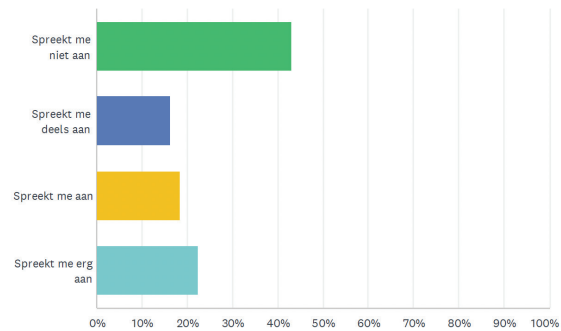
Positief

- Clustering van voorzieningen: clusteren van school, sportfaciliteiten en het dorps huis is efficiënter en handiger voor vrijwilligers
- Woningbouw: zuidkant van het dorp als logische uitbreiding → dorp blijft compact en overzichtelijk blijft. Schaal van uitbreiding biedt meer woningzoekenden een plek
- Behoud van groen: groene structuren, zoals houtwallen en bomenrijen, blijven behouden
- Versterken centrale dorpskern: clustering rond de kerk en het dorpscentrum zorgt ervoor dat het dorp meer gecentraliseerd aanvoelt
- Aansluitend op infrastructuur: deze variant sluit logisch aan op bestaande infrastructuur

Negatief

- Te veel woningbouw: 200 extra woningen te massaal → bedreiging voor het dorpse karakter
- Concentratie aan de zuidkant: bezorgdheid over nieuwbouw die te veel gefocust is op de zuidkant → voorzieningen vanaf die kant van het dorp minder goed bereikbaar
- Verlies van groen en dorpsgevoel: nieuwbouw gaat ten koste van groene en het dorpse karakter
- Impact op infrastructuur en voorzieningen: vrees dat de huidige infrastructuur en voorzieningen niet geschikt zijn voor zo'n grote uitbreiding
- Bezwaren tegen verhuizing en kosten: de verplaatsing van bestaande voorzieningen is kostbaar

Oost



Positief

- Clustering van voorzieningen: clusteren van school, sportfaciliteiten en het dorps huis is efficiënter en handiger voor vrijwilligers
- Ruimte voor woningbouw: mogelijkheid om woningbouw te realiseren rondom de (nieuwe) voorzieningen
- Toekomstbestendig: lange termijn mogelijkheden voor uitbreiding → ruimte om ook woningen toe te voegen voor de behoefte op de langere termijn
- Verbetering verkeersveiligheid: clusteren van voorzieningen helpt om verkeersproblemen (zoals parkeren bij de school) op te lossen
- Ruimte voor modernisering: kansen om voorzieningen zoals scholen, sportcomplexen en het dorps huis te moderniseren

Negatief

- Te veel nieuwe woningen: zorgen dat dit het dorpskarakter zal aantasten. Kleinschaligheid en saamhorigheid kunnen verdwijnen door veel nieuwe aanwas
- Verplaatsing van sportvelden: mogelijk overlast door geluid, verlichting en drukte
- Aantasting van het groene karakter: inbreuk op het groene landschap vlakbij het dorps hart
- Dorpskern niet in balans: veel respondenten uiten hun zorgen over het verplaatsen van de dorpskern naar de oostkant. Geen voorzieningen meer centraal in het dorp
- Kosten en inefficiëntie: verplaatsing van voorzieningen is een te grote financiële last voor een relatief klein dorp

BEWONERSBIJEENKOMST 3

17 maart 2025

Op 17 maart 2025 kwamen er ongeveer 150 inwoners naar het Broekshoes om de concept gebiedsvisie te bekijken. Tijdens deze bijeenkomst konden inwoners reageren op de visie. Wethouder van Mierlo opende de avond plenair. Bureau RUIMTEVOLK presenteerde de analyses, de uitgangspunten van de visie en het kaartbeeld. Inwoners konden tijdens de presentatie reageren op het gehele verhaal. Inwoners vinden het belangrijk dat het dorpse en groene karakter behouden blijft en vinden het positief dat dit nadrukkelijk terugkomt in de visie. Inwoners hadden vragen en bedenkingen over het aantal woningen en de (on)mogelijkheden rond het verplaatsen van de sportvelden en clustering van voorzieningen. Dit leidde tot een pittige, maar goede discussie.

Na de plenaire presentatie konden inwoners in de naastgelegen serre van het Broekshoes de gebiedsvisie op kaart bekijken en aanvullende vragen stellen. Medewerkers van de gemeente Almelo en RUIMTEVOLK waren aanwezig om deze vragen te beantwoorden. De input van deze avond is gewogen, en waar mogelijk verwerkt in de gebiedsvisie.



Figuur 25. Impressies van de derde bewonersbijeenkomst

BIJLAGE 2: PLAN-MER-BEOORDELING GEBIEDSVISIE BORNERBROEK 2040

Dit is een extern document. Zie N002-1294756NDF-V01-sss-NL Bornerbroek Almelo

Notitie

Contactpersoon Neelke de Fijter
Datum 13 maart 2025
Kenmerk N001-1294119MLR-V01-kzo-NL

Plan-mer-beoordeling Gebiedsvisie Bornerbroek 2040

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bornerbroek is een dorp gelegen in de gemeente Almelo. De gemeente Almelo heeft advies- en ingenieursbureau TAUW gevraagd een plan-mer-beoordeling op te stellen voor de Gebiedsvisie Bornerbroek 2040 (conceptversie, 18 december 2024).

1.2 Waarom een mer-beoordeling?

In de mer-regelgeving, afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob), wordt onderscheid gemaakt tussen projecten waar een mer-plicht geldt en projecten waar een mer-beoordelingsplicht geldt. Mer-beoordelingsplichtige projecten zijn projecten waarvoor de beslissing of de mer-procedure moet worden doorlopen niet bij wet vastligt, maar door Bevoegd gezag moet worden genomen. Bevoegd gezag moet dan bepalen of er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu', welke het doorlopen van de mer-procedure wenselijk en noodzakelijk maken.

De gebiedsvisie is kaderstellend voor projecten uit bijlage V categorie J11 (tabel 2.1) van het Omgevingsbesluit, door bijvoorbeeld ruimte te bieden voor 200-400 woningen in en rondom Bornerbroek. Daarom moet een mer-beoordeling worden opgesteld.

Tabel 2.1 Categorie J11 uit bijlage V van het Omgevingsbesluit

<i>Projecten</i>	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11 Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

In een plan-mer-beoordeling ([artikel 16.36, lid 3 en 4 Omgevingswet](#)([verwijst naar een andere website](#))) toetst het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente zelf) of er bij het plan of programma aanzienlijke (negatieve) milieueffecten kunnen optreden. Er zijn twee mogelijke resultaten:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-mer en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-mer nodig en er wordt geen MER gemaakt.

De plan-mer-beoordeling en het besluit of er wel of niet een plan-MER opgesteld moet worden, gaat samen met de besluitvorming rond de gebiedsvisie.

1.3 Inhoud mer-beoordeling

In de mer-beoordeling worden de milieueffecten van de gebiedsvisie beschreven. Er zijn een aantal eisen verbonden aan de inhoud. Deze eisen in bijlage III bij de mer-richtlijn zijn omgezet naar artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit.

De mer-beoordeling bevat een beschrijving van:

- Inleiding waarin wordt toegelicht wat een mer-beoordeling is en waarom deze voor dit specifieke project wordt uitgevoerd (hoofdstuk 1)
- Kenmerken van het project (hoofdstuk 2)
- Plaats van het project (hoofdstuk 2)
- Kenmerken van de potentiële milieueffecten (hoofdstuk 3)
- Maatregelen die tot doel hebben de potentiële gevolgen van het project te vermijden of te voorkomen (hoofdstuk 3)
- Conclusie (hoofdstuk 4)

Waar het bij de criteria 'fysieke kenmerken van het project' en 'locatie van het project' vooral gaat om beschrijvingen van de voorgenomen activiteiten, de locatie en de omgeving, gaat het bij de 'kenmerken van mogelijke aanzienlijke milieueffecten' juist om de interactie tussen beide. Hier worden dan ook de effectbeschrijvingen voor de beschouwde milieuaspecten weergegeven en de waarschijnlijkheid van de effecten.

Voor de mer-beoordeling is de toetsing gebaseerd op expert judgement.

2 Kenmerken van het plan

2.1 Gebiedsvisie Bornerbroek

De visie voor Bornerbroek 2040

De conceptvisie voor Bornerbroek in 2040 gaat in op de volgende onderdelen:

- Wonen
 - o Uitbreidingslocaties
 - o Inbreiding en aanpassingen
- Voorzieningen en verkeersveiligheid
- Landschap

Wonen: uitbreidingslocaties

Het uitgangspunt voor woningbouw is een compacte, concentrische ontwikkeling met behoud van het dorps karakter. Dit betekent dat woningbouw zoveel mogelijk geclusterd wordt rondom de dorpskern. Aan de oostzijde van het dorp wordt ingezet op een gemengde nieuwe woonwijk. Hierin wordt naast eengezinswoningen extra ingezet op levensloopbestendige bouw. Dit biedt kansen voor senioren (nabij voorzieningen en zorg) en kleine huishoudens. In dit gebied is er ook ruimte voor appartementen, passend bij de schaal en karakter van het dorp. Aan de zuidzijde komt (meer) ruimte voor grotere woningen en eventueel collectieve woonvormen. Dit is het gebied waar ook 'wijkers' voor Businesspark XL 2 een plek kunnen vinden.

Voor de periode t/m 2040 wordt uitgegaan van de bouw van circa 200 tot 400 woningen in Bornerbroek, zo veel mogelijk gefaseerd. Dit betekent dat er gemiddeld circa 15 tot 25 woningen per jaar worden gebouwd.

Wonen: inbreiding en aanpassingen

Voor inbreiding in het dorp wordt voornamelijk ingezet op woningen die geschikt zijn voor kleine huishoudens, zoals senioren. Dit biedt deze doelgroepen de kans om op een centrale plek in het dorp woonruimte te vinden. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid voor het beter benutten van de bestaande bouw, waaronder transformatie van panden naar een woonfunctie of het splitsen van woningen. Ook geeft de gemeente incidenteel meer ruimte voor woningbouw op vrijkomende agrarische bebouwings(VAB-)locaties.

Voorzieningen en verkeersveiligheid

Het uitgangspunt is om in de toekomst de maatschappelijke voorzieningen in Bornerbroek te clusteren aan de Pastoor Ossestraat. Hierbij gaat het om de volgende voorzieningen: het Broekshoes, de basisschool en eventueel binnensport. Naar de (financiële) haalbaarheid en locatie wordt onderzoek gedaan.

De buitensport blijft op de huidige locatie van de voetbalvelden. Wel wordt de bereikbaarheid van de voetbalvelden vanuit het dorp en de verkeersveiligheid, met name voor fietsers, verbeterd.

Ook wil de gemeente de oversteekbaarheid van Pastoor Ossestraat in het dorpshart vergroten om de verkeersveiligheid te verbeteren en de verblijfsfunctie rond de voorzieningen te versterken.

Landschap

Om het dorpse karakter van Bornerbroek te behouden blijft er een 'groene mantel' rondom het dorp. Deze krijgt het meest concreet vorm van de Doorbraak, die een buffer tussen Bornerbroek en Business Park XL vormt.

De mogelijkheden voor bewegen en buitenrecreatie worden vergroot door fiets- en wandelpaden te verbeteren en/of beter met elkaar te verbinden.

In figuur 2.1 is op de kaart weergegeven welke ontwikkelingen waar gepland zijn.



Figuur 2.1 Kaart gebiedsvisie Bornebroek 2040.

LEGENDA

Prettig, dorps wonen

-  Uitbreidingslocatie woningbouw
-  Ruimte voor inbreiding in het dorp (m.n. voor senioren en kleine huishoudens)
-  Zoekgebied ruimte voor wijkers

Bereikbare voorzieningen

-  Dorpshart: onderzoeken clustering voorzieningen
-  Vergroten (veilige) oversteekbaarheid Pastoor Ossestraat
-  (Buiten)sportvoorzieningen
-  Behouden en waar mogelijk versterken Dorpspark
-  Verbeteren fietsverbindingen

Geworteld in het landelijk gebied

-  De Doorbraak: groene buffer tussen Bornebroek en Businesspark XL
-  Bestaand wandelnetwerk (waar mogelijk verbeteren)

2.2 Locatie gebiedsvisie Bornerbroek

Bornerbroek is een dorp gelegen ten zuiden van Almelo en ligt centraal in de driehoek van Delden, Borne en Enter/Rijssen. De kern Bornerbroek telde in 2023 1.230 inwoners en ongeveer 500 woningen (484 woningen). In de hele wijk Bornerbroek - inclusief buitengebied - wonen 2.045 inwoners in 791 woningen.

De bereikbaarheid van omliggende dorpen en steden is goed door de aanwezigheid van de A35, de A1 en de verbindingen via de Entersestraat, Bornsestraat, Pastoor Ossestraat en de Lohuisstraat. Aan de noordkant wordt Bornerbroek begrenst door het XL Businesspark. Aan de westzijde van Bornerbroek loopt het Twentekanaal van noord naar zuid.

In Bornerbroek zijn een aantal basisvoorzieningen aanwezig zoals een basisschool, kerk, een buurthuis (het Brookshoes) en sportvoorzieningen. Voor andere - meer stedelijke - voorzieningen zijn Bornerbroekers aangewezen op omliggende dorpen en steden.

Bornerbroek kent een rijk verenigingsleven. Het Brookshoes, de Sint-Stephanuskerk en de sportverenigingen vervullen hierin een belangrijke functie voor de gemeenschap. De St. Staphanusschool is een vaste waarde van het dorp. Bornerbroek kent een riant buitengebied. Het afwisselende landschap trekt recreanten en wordt versterkt door de ecologische verbindingszone 'De Doorbraak' en recreatieve plas 'het Grasbroek', een oud zandwinningsgebied. Het buitengebied wordt begrensd door de A1, groene verbindingszone Deldenerbroek en het dal van de Regge. In het gebied tussen de Entersestraat en de Pastoor Ossestraat en het gebied tussen de Goorsedijk en de Bornsestraat zijn nog altijd essen te vinden, dit gebied wordt dan ook aangeduid met een hogere landschappelijke waarde.

De Doorbraak is een nieuw gegraven beek tussen de Bornse beek en Regge. De Doorbraak is ruim tien jaar geleden gegraven om het relatief schone landelijke water in Twente langer vast te houden en te scheiden van het relatief verontreinigde stedelijke water. Daarnaast fungeert de Doorbraak als waterbergingsgebied en als ecologische verbindingszone tussen Twente en Salland. De Doorbraak en de omliggende gronden zijn aangemerkt als Natuurnetwerk Nederland.

2.3 Cumulatie met andere projecten

Een nabijgelegen project, de ontwikkeling van XL Businesspark 2 laat geen belangrijke nadelige milieueffecten zien.¹ Een ander project in Bornerbroek, namelijk de nieuwbouw van achttien appartementen voor starters, zal naar verwachting ook geen aanzienlijk milieueffecten opleveren. Ook als gevolg van de ontwikkeling van de Vloedbeltverbinding (N743) in de gemeente Borne is het omdat de effecten van de visie beperkt zijn en zodoende de optelsom niet leidt tot een groot nieuw effect daarmee niet de verwachting dat er door deze ontwikkeling aanzienlijke cumulatieve effecten ontstaan.

¹ RHO Adviseurs, MER XL Businesspark 2, 16 september 2024,
[014676_3832_MER_XL_Businesspark_2_20240007.001.pdf](#)

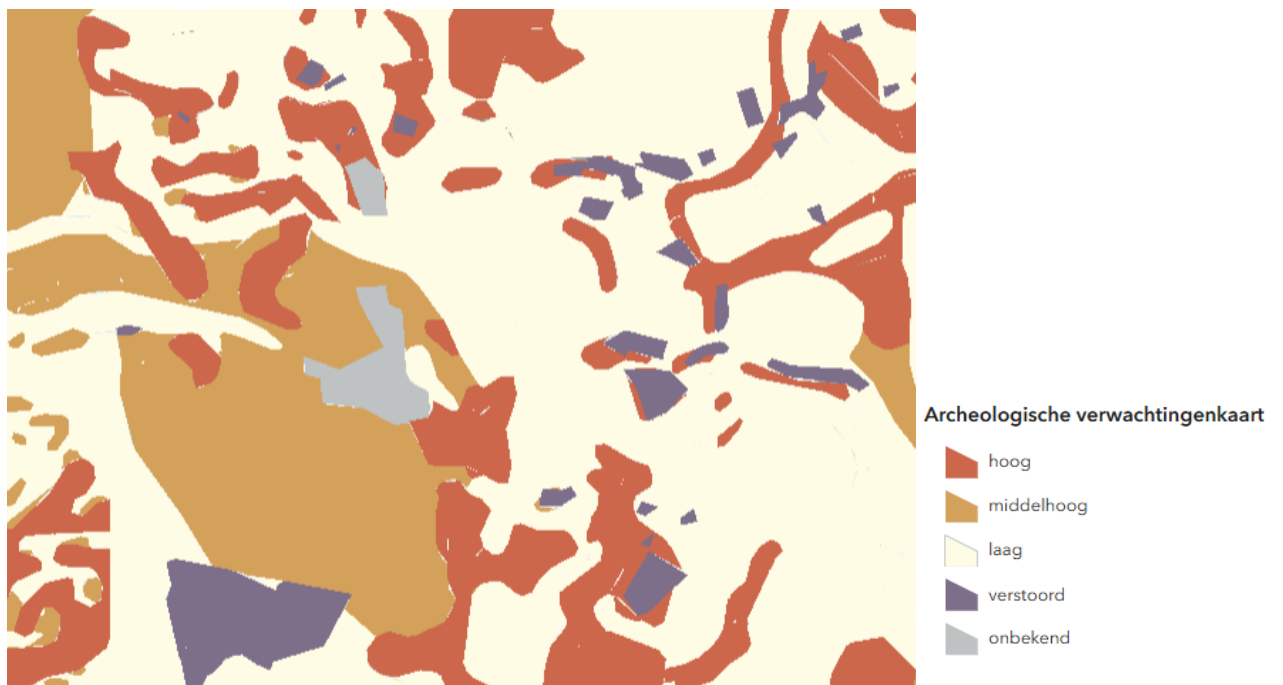
Er zijn verder geen projecten in de omgeving van Bornerbroek met belangrijke milieueffecten bekend, waarvoor vergunning is verleend en die voor cumulatie van effecten kunnen zorgen. Er is daarom geen sprake van cumulatie met andere projecten.

3 Kenmerken van potentiële effecten

3.1 Archeologie en cultuurhistorie

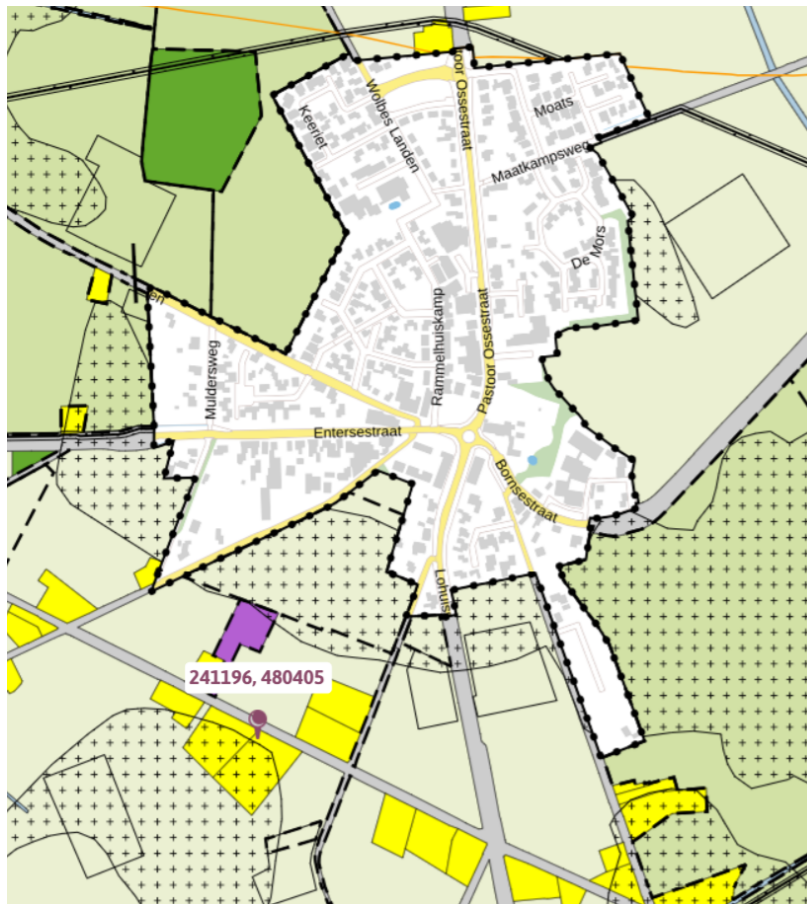
3.1.1 Archeologie

Op figuur 3.1 zijn de archeologische verwachtingswaarden van Bornerbroek weergegeven. Het centrale grijze vlak is waar het dorp Bornerbroek ligt; daar is de verwachtingswaarde onbekend. De voorgenomen woningbouwontwikkelingen bevinden zich ten oosten en ten zuiden van het dorp. Ten oosten van het dorp is er een strook met middelhoge en hoge verwachtingswaarden voor archeologie, terwijl de verwachtingswaarden verder naar het oosten laag zijn. De woningbouw in het zuiden valt voornamelijk binnen een gebied met middelhoge verwachtingswaarden.



Figuur 3.1 - Kaart Bornerbroek met Archeologische Verwachtingswaarden. Bron: Provincie Overijssel (z.d.-a).

Bij de realisatie van woningbouw zijn bodemingrepen voorzien. De exacte locaties, dieptes en kenmerken van deze bodemingrepen zijn in dit stadium nog niet bekend. Zoals hierboven beschreven geldt voor de locaties waar woningbouw gepland is een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde (zie ook de delen waar een dubbelbestemming in verband met archeologie geldt, figuur 3.2).

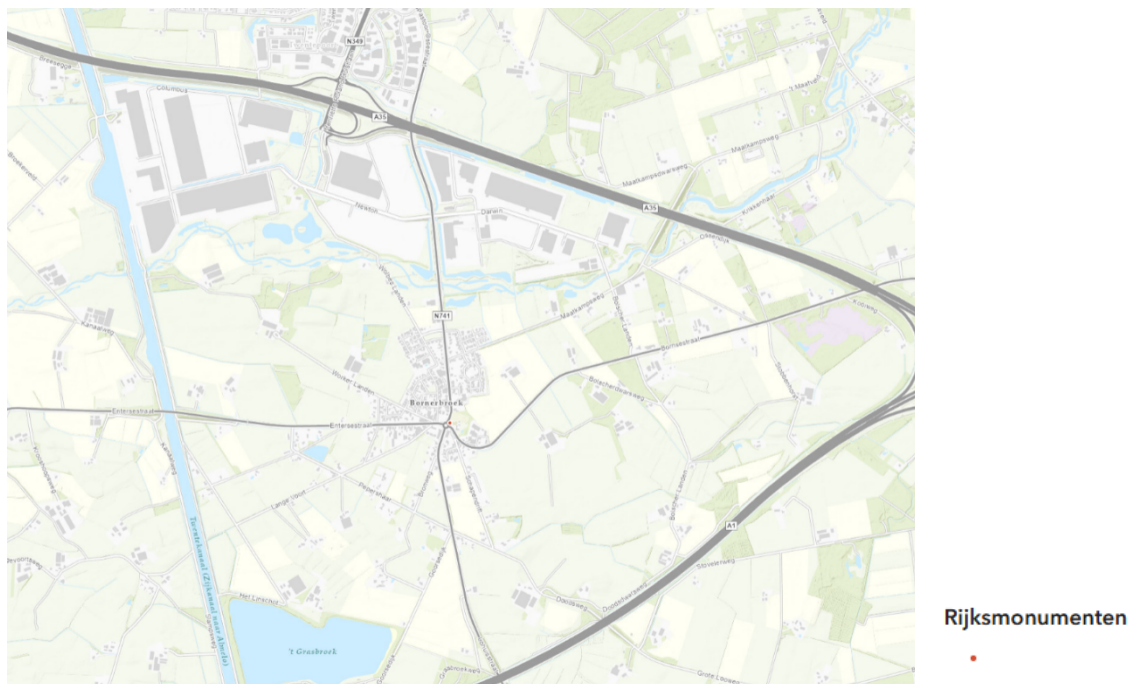


Figuur 3.2 - Gebieden met een archeologische verwachting. Bron: Regels op de kaart, Bestemmingsplan Buitengebied Almelo (2011).

Bij het bouwrijp maken van de grond kan bodemverstoring optreden, waarbij mogelijk aanwezige archeologische waarden worden aangetast of vernietigd. In het omgevingsplan van de gemeente staat beschreven dat bouw op deze stukken mogelijk is wanneer op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn, of het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 250 m² of minder diep steekt dan 0,50 m ten opzichte van het ter plaatse aanwezige maaiveld. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor bouwen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied. Gezien de regels van de gemeente hierover worden er geen aanzienlijke effecten op archeologie verwacht.

3.1.2 Cultuurhistorie

Op de kaart van gebouwd erfgoed is te zien dat er één rijksmonument aanwezig is (rood omlijnd) in Bornerbroek (zie figuur 3.3). Het betreft een kerk met kerkonderdeel (monumentnummer: 507917) aan de Pastoor Ossestraat 2 in Bornerbroek. In de gebiedsvisie staat dat het een uitgangspunt is om in de toekomst de maatschappelijke voorzieningen in Bornerbroek te clusteren aan de Pastoor Ossestraat. Bij deze ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met het aanwezige rijksmonument.



Figuur 3.3 - Kaart Bornerbroek met Gebouwd Erfgoed. Bron: Provincie Overijssel (z.d.-b).

Verder zijn er in en rondom Bornerbroek verschillende (voormalige) historische cultuurlandschappelijke elementen aanwezig: afwatering en historische routes (zie figuur 3.4). De historische routes lopen door het dorp, waar een inbreidingslocatie voor woningen is voorzien. De routes lopen ook door de voorgestelde uitbreidingslocatie voor woningen aan de oost- en zuidzijde van het dorp. Hiermee moet rekening worden gehouden bij de ontwikkeling van de woningen. Op de plek van de afwatering staan volgens de gebiedsvisie geen ontwikkelingen gepland.



Figuur 3.4 - Kaart Historisch Cultuurlandschap. Bron: Provincie Overijssel (z.d.-c).

Hoewel het moet blijken uit de uiteindelijke uitwerking van de voorgestelde plannen, is op basis van de beschikbare informatie de verwachting dat er geen aanzienlijke negatieve effecten voor cultuurhistorie optreden.

3.2 Bodem

De gebiedsvisie voorziet in verschillende activiteiten die de bodem en ondergrond verstoren, waaronder de bouw van woningen. Voor elk initiatief met grondroerende werkzaamheden zal een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. Mocht blijken dat er verontreinigingen aanwezig zijn, dan zullen deze worden gesaneerd, waardoor de bodemkwaliteit als geheel verbeterd.

Op basis hiervan worden er vanuit het thema bodem geen aanzienlijke nadelige effecten verwacht als gevolg van de ontwikkelruimte die de gebiedsvisie mogelijk maakt.

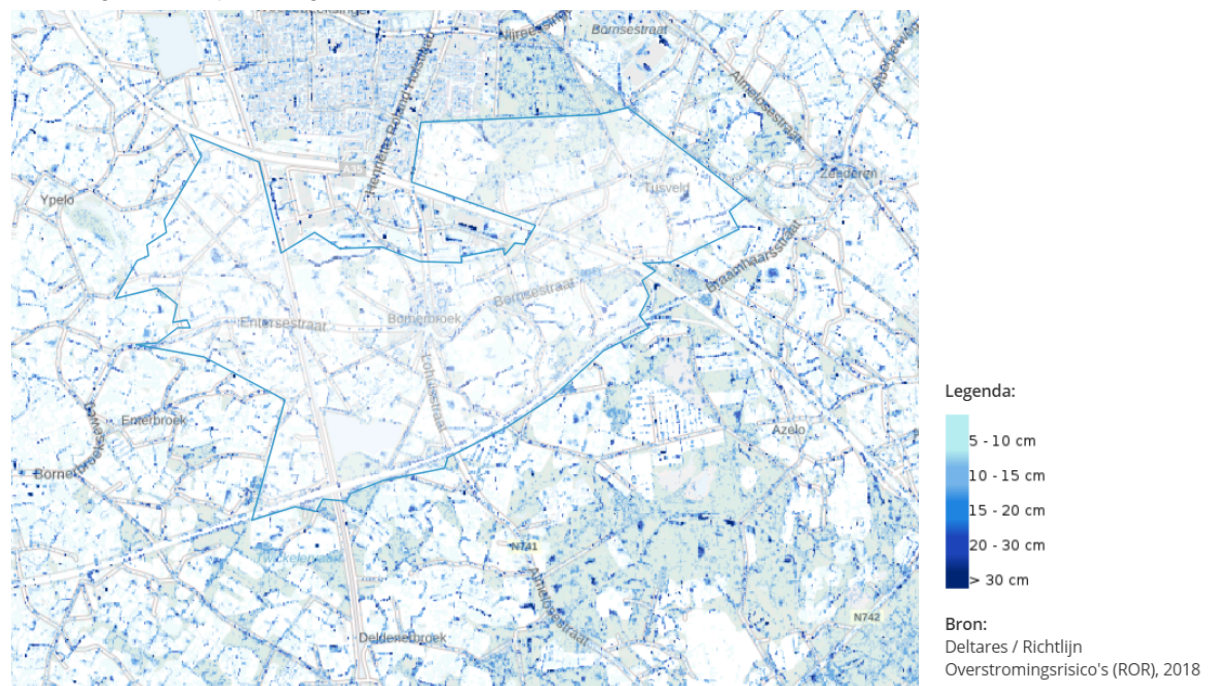
3.3 Water

De gebiedsvisie stelt verschillende uitbreidingsontwikkelingen voor woningbouw voor, waaronder een gemengde nieuwe woonwijk aan de oostzijde van Bornerbroek, en grotere woningen, collectieve woonvormen en plekken voor 'wijkers' aan de zuidzijde. De voorgestelde ontwikkelingen omvatten meer verharding dan de huidige situatie die bestaat uit agrarisch, onverhard oppervlak. Deze extra verharding kan de bestaande waterhuishouding verstoren, wat kan leiden tot veranderingen in grondwaterstanden en een verhoogde kans op wateroverlast. Wateroverlast verwijst naar situaties waarin mensen hinder ondervinden door een teveel aan water, vaak als gevolg van hevige neerslag. In de toekomst wordt verwacht dat wateroverlast vaker zal optreden, naarmate er meer regen in kortere periodes valt door klimaatverandering.

Aan de andere kant draagt een groene openbare ruimte bij aan een gezonde waterhuishouding. De gemeente Almelo is van plan om een aantal groene wiggen die Bornerbroek doorkruisen te versterken. Bovendien blijft de groene mantel rondom Bornerbroek behouden, wat essentieel is voor de waterhuishouding in het dorp.

De locaties voor de woningbouwontwikkelingen ten oosten en zuiden van Bornerbroek vertonen momenteel geen wateroverlast (zie figuur 3.5). Dit suggereert dat de negatieve effecten van de toegenomen verharding met klimaatadaptieve maatregelen kunnen worden opgevangen. In de gebiedsvisie wordt hier echter nog niet op ingegaan.

Voor de voorgestelde inbreidingsontwikkeling in het dorp is er op deze locaties momenteel een hogere waterdiepte bij hevige neerslag, wat de kans op wateroverlast vergroot. Het is daarom belangrijk dat er bij deze inbreiding ook klimaatadaptieve maatregelen worden genomen om het overtollige water op te vangen.



Figuur 3.5 - Waterdiepte bij hevige bui van 70 mm/2 uur.

Vanuit de Kader Richtlijn Water (KRW) gelden geen wettelijke normen zolang de waterkwaliteit niet achteruit gaat door de ontwikkelingen. De KRW-doelstellingen bieden wel goede meekoppelkansen bij het realiseren van ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de aanleg van woningen ten zuiden van Bornerbroek langs het Twentekanaal, te koppelen. Aangezien dit kanaal een KRW-waterlichaam is, moet negatieve beïnvloeding van de waterkwaliteit worden voorkomen, bijvoorbeeld door voldoende ruimte rondom wateren te waarborgen om afvloeiing van afvalstoffen te voorkomen.

3.4 Ecologie inclusief stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

3.4.1 Beschermde dier- en plantsoorten

Figuur 3.6 geeft de geschatte soortendiversiteit per vierkante kilometer weer. De negen belangrijkste en best onderzochte soortgroepen zijn hierin samengenomen. Dit zijn vaatplanten, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, vleermuizen, landzoogdieren en vogels. Hoe donkerder groen hoe meer verschillende soorten planten en dieren in een bepaald gebied voorkomen ten opzichte van een ander gebied (Atlas Leefomgeving, 2022). Hoe meer soorten planten en dieren ergens voorkomen, hoe groter de biodiversiteit is. Uit de figuur blijkt dat de geschatte soortendiversiteit varieert van 301 tot 700 soorten.



Figuur 3.6 - Soortendiversiteit.

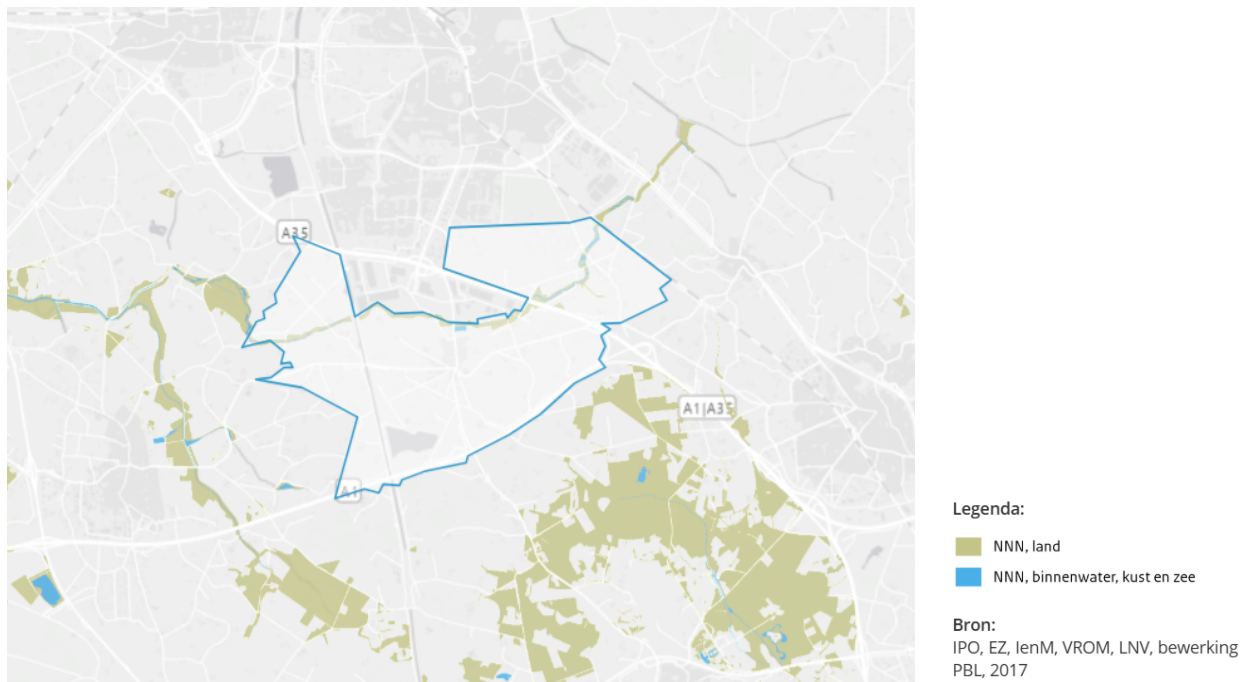
Gebouwen kunnen fungeren als nestplaatsen voor vogels en als verblijfplaatsen voor vleermuizen. In de gebiedsvisie staat niets over de sloop van gebouwen, wat als positief kan worden beschouwd voor diersoorten. Daarnaast richt de gebiedsvisie zich ook op het versterken van de groene wiggen die Bornerbroek doorkruisen, wat een positieve bijdrage kan leveren aan de natuur en de biodiversiteit.

Mogelijke effecten op deze soorten moeten worden bepaald. Bij mogelijke negatieve effecten op soorten, dienen voorafgaand aan de daadwerkelijke werkzaamheden vervolgstappen te worden genomen. Het kan dan gaan om soortgericht onderzoek, waaronder veldonderzoek, mitigerende maatregelen en/of de aanvraag van een Omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit. Zo kunnen bijvoorbeeld voor het behoud van vleermuizen nachtelijke activiteiten rondom vleermuisverblijven worden beperkt, waarbij rekening wordt gehouden met de verlichting. Ook kan er rekening worden gehouden met beschermde soorten door enkel in bepaalde seizoenen te werken. Wat voor mitigerende maatregelen er precies genomen dienen te worden, is afhankelijk van de soorten die voorkomen in het gebied.

Indien beschermde soorten aanwezig blijken en compenserende en/of mitigerende nodig zijn dan worden bij het in acht nemen van deze maatregelen voor het thema natuur geen belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht.

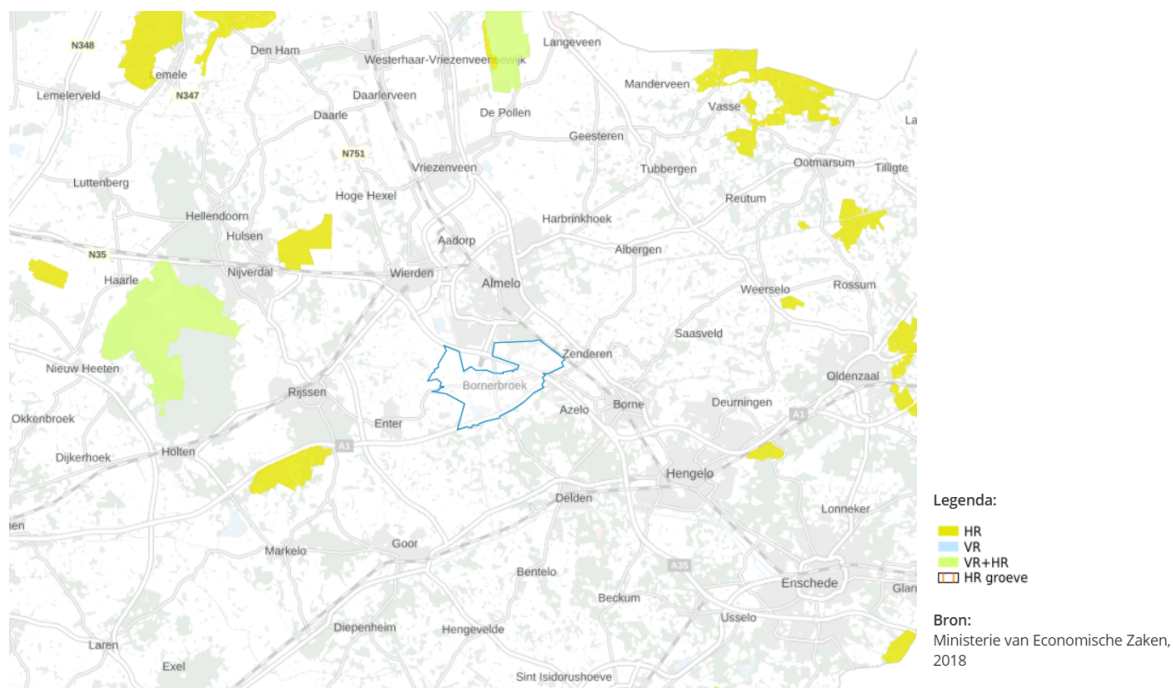
3.4.2 Beschermde gebieden

Bornerbroek maakt deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, namelijk het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Figuur 3.7 toont aan dat het NNN-gebied zich in het noorden van Bornerbroek bevindt, waar geen voorgestelde ontwikkelingen uit de gebiedsvisie plaatsvinden. Hierdoor kunnen directe effecten zoals areaalverlies en versnippering worden uitgesloten.



Figuur 3.7 - Natuur- en groengebieden met beschermende status.

De meest nabije beschermde gebieden uit de Natura 2000-lijst zijn Borkeld, Sallandse Heuvelrug, Wierdense Veld, Engbertsdijkswenen, Lemselermaten en Lonnekermeer en liggen minimaal 4,5 kilometer bij Bornerbroek vandaan (zie figuur 3.8). Gezien de aard en het lokale karakter van het plan zijn negatieve effecten door verstoring, op stikstof na, uit te sluiten. Met betrekking tot beschermde gebieden worden geen aanzienlijke nadelige effecten verwacht.



Figuur 3.8 - Natura-2000 gebieden in de omgeving van Bornerbroek.

3.4.3 Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat achteruit. Om deze te beschermen zijn in Nederland ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen met een Europese beschermingsstatus. Een toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden (Natura 2000). Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals woningbouw kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie, anderzijds kan het uit gebruik nemen van agrarische gronden leiden tot een afname van de stikstofdepositie. Ook wordt er in de gebiedsvisie ingezet op het verbeteren en verbinden van de fiets- en wandelpaden. Dit kan leiden tot een afname van het autogebruik.

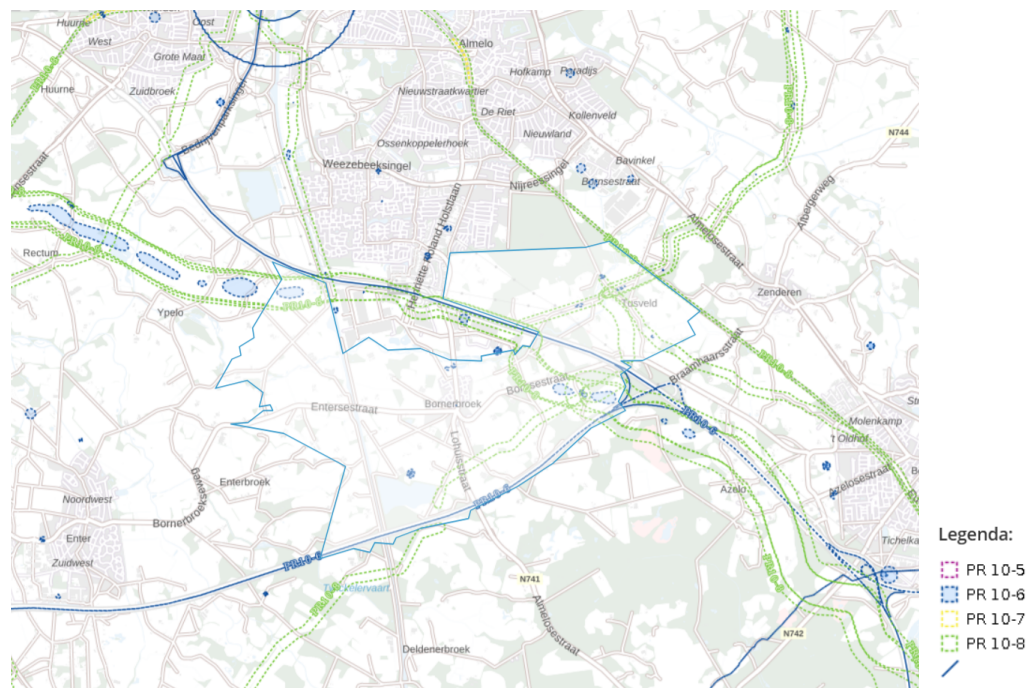
Effecten die optreden in de aanlegfase zijn doorgaans te voorkomen door het gebruik van emissiearm Stage IV-materieel of volledig emissieloos (elektrisch) materieel.

Op dit moment zijn de verschillende ontwikkelingen nog niet concreet genoeg om te berekenen in stikstof rekenmodel Aeries. Wanneer de concrete uitwerking van de projecten plaatsvindt zal nader onderzoek nodig (kunnen) zijn naar effecten op Natura 2000 en de mogelijkheden om deze te beperken (Passende beoordeling op projectniveau²). Zo zullen er op dat moment onder meer concrete stikstofberekeningen nodig zijn om de daadwerkelijke omvang van effecten in beeld te brengen.

Op basis van de gebiedsvisie kan niet met zekerheid worden gesteld dat de voorgestelde ontwikkelingen niet leiden tot effecten voor stikstof en daarmee Natura 2000-gebieden. Echter, naar verwachting zijn er op projectniveau voldoende mogelijkheden om eventuele belangrijke negatieve effecten te voorkomen.

3.5 Externe veiligheid

Figuur 3.9 biedt een overzicht van de plaatsgebonden risico's (PR) die zijn vastgesteld voor activiteiten met gevaarlijke stoffen. De PR-contouren op de kaart wordt gebruikt om veilige afstanden tussen deze activiteiten en andere functies vast te stellen. Binnen deze contour is het niet toegestaan om woonwijken of gebouwen voor minder zelfredzame mensen te realiseren (Atlas Leefomgeving, z.d.).

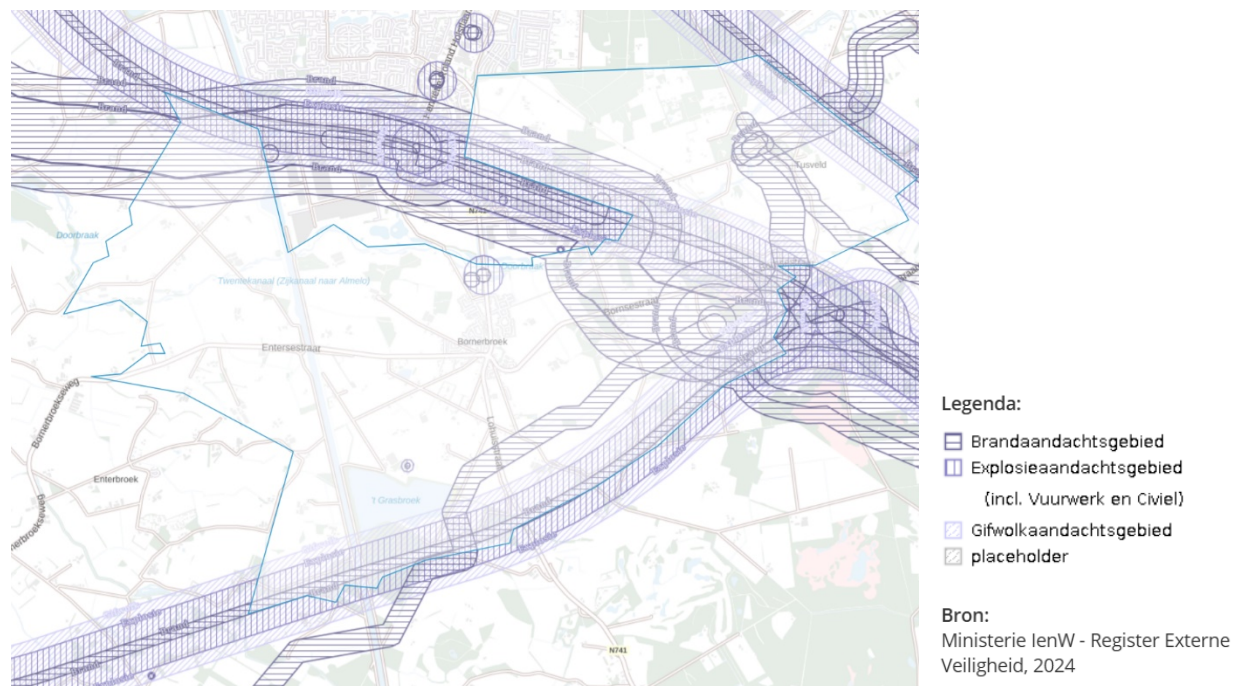


Figuur 3.9 - Plaatsgebonden risico. Bron: Ministerie IenW - Register Externe Veiligheid (2024).

² Tot 18 december 2024 konden initiatiefnemers via intern salderen vaak hun project realiseren zonder natuurvergunning. De voortoets beoordeelde het verschil in stikstofdepositie tussen de aangevraagde situatie en de referentiesituatie. Als er geen netto toename werd berekend op overbelaste stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden, was er geen vergunningplicht. Dit is nu veranderd. Intern salderen moet nu in een passende beoordeling plaatsvinden. Een project is natuurvergunningplichtig als het, op zichzelf beschouwd, een toename van stikstofdepositie veroorzaakt.

Langs de zuid- en zuidoostzijde van Bornerbroek bevindt zich een risicocontour (blauw) voor wegvervoer (zie figuur 3.9), die zich uitstrekt over de A1. Binnen dit contour is bouwen niet mogelijk, waardoor er geen risico voor de veiligheid van toekomstige bewoners ontstaat. Door Bornerbroek liggen meerdere risicocontouren (groen) vanwege de aanwezigheid van buisleidingen. Hier dient rekening mee te worden gehouden bij de voorgestelde woningbouw ten oosten en zuiden van het dorp. Er zijn ook meerdere risicocontouren (blauw, cirkelvormig) vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen.

Zoals in figuur 3.10 te zien is, zijn er ook diverse aandachtsgebieden binnen Bornerbroek. Het gaat om gifvolk-, brand- en explosieaandachtsgebieden. Wanneer bij ontwikkelingen woningen worden toegevoegd binnen deze aandachtsgebieden, neemt het groepsrisico toe en neemt daarmee de externe veiligheid af. Dit is een aandachtspunt bij nieuwe ontwikkelingen. Door het nemen van mitigerende maatregelen kunnen de risico's in deze gebieden worden beperkt. Hierbij kan worden gedacht aan systemen voor detectie van gifwolken, afsluitbare mechanische ventilatie in woningen, de toepassing van explosieveilige apparatuur en het vermijden van ontstekingsbronnen.



Figuur 3.10 - Aandachtsgebieden voor veiligheid.

De gebiedsvisie stelt geen ontwikkelingen voor die risico's voor de veiligheid met zich meebrengen. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat, mits rekening wordt gehouden met externe veiligheid door het nemen van passende maatregelen volgens het beleid daarover van de gemeente Almelo en de Omgevingswet, er geen aanzienlijke negatieve effecten op het gebied van externe veiligheid optreden.

3.6 Milieuzonering

XL Businesspark Twente biedt ruimte aan grootschalige bedrijvigheid. In het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van De Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein'. Voor de omgeving is uitgegaan van "rustige woonomgeving", omdat dit de standaard is en afwijking meestal op grond van geluidaspecten plaatsvindt. Op nagenoeg het hele bedrijventerrein is de vestiging van bedrijven uit maximaal milieucategorie 4.2 mogelijk, behalve voor beperkte zones aangegeven in oranje en geel (zie figuur 3.).

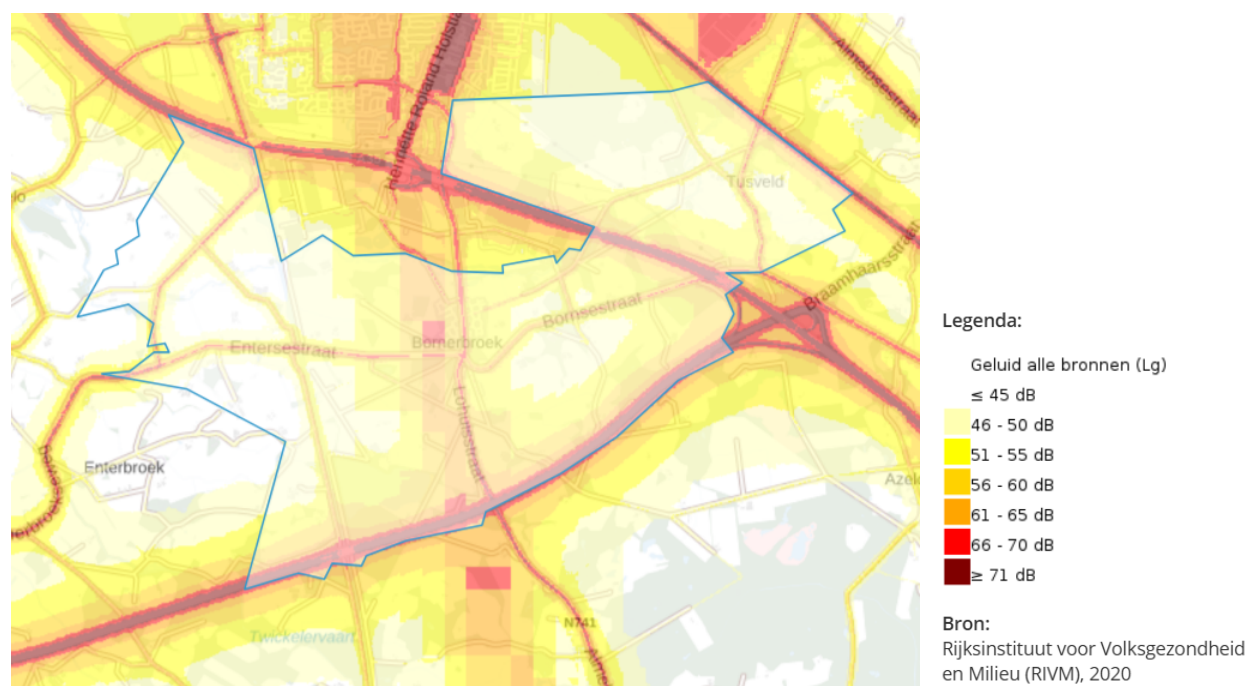
Daar is vestiging van bedrijven met maximaal milieucategorie 3.2 of 4.1 mogelijk. Er moet rekening worden gehouden met de contouren van dit bedrijventerrein. De voorgestelde woningbouwontwikkelingen liggen echter niet in de omgeving van dit bedrijventerrein en daarom worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht in verband met milieuzonering.



Figuur 3.11 - Bestemmingsplan XL Businesspark Twente tranche 3. Bron: regels op de kaart, bestemmingsplan XL Businesspark Twente tranche 3 (2017).

3.7 Geluid

In en rondom Bornerbroek is akoestisch relevante infrastructuur aanwezig, waaronder provinciale wegen, rijkswegen, gemeentewegen en spoorwegen. Voor woningen binnen deze zones stelt de Omgevingswet standaardwaarden en grenswaarden voor geluid. Deze waarden mogen voor de voorgestelde woningbouwontwikkelingen ten oosten en zuiden van het dorp niet worden overschreden. Indien dit wel het geval is, moeten er geluid mitigerende maatregelen worden genomen zoals de aanleg van geluidsschermen. In figuur 3.12 is te zien hoe de geluidssituatie van Bornerbroek nu is, en dat de grootste geluidbelasting wordt veroorzaakt door de weg ten zuiden en zuidwesten van Bornerbroek.



Figuur 3.12 Geluid van alle bronnen.

De voorgestelde woningbouwontwikkelingen in Bornerbroek liggen niet in de omgeving van Businesspark XL. Daarom worden er geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht in verband met de geluidbelasting als gevolg van Businesspark XL.

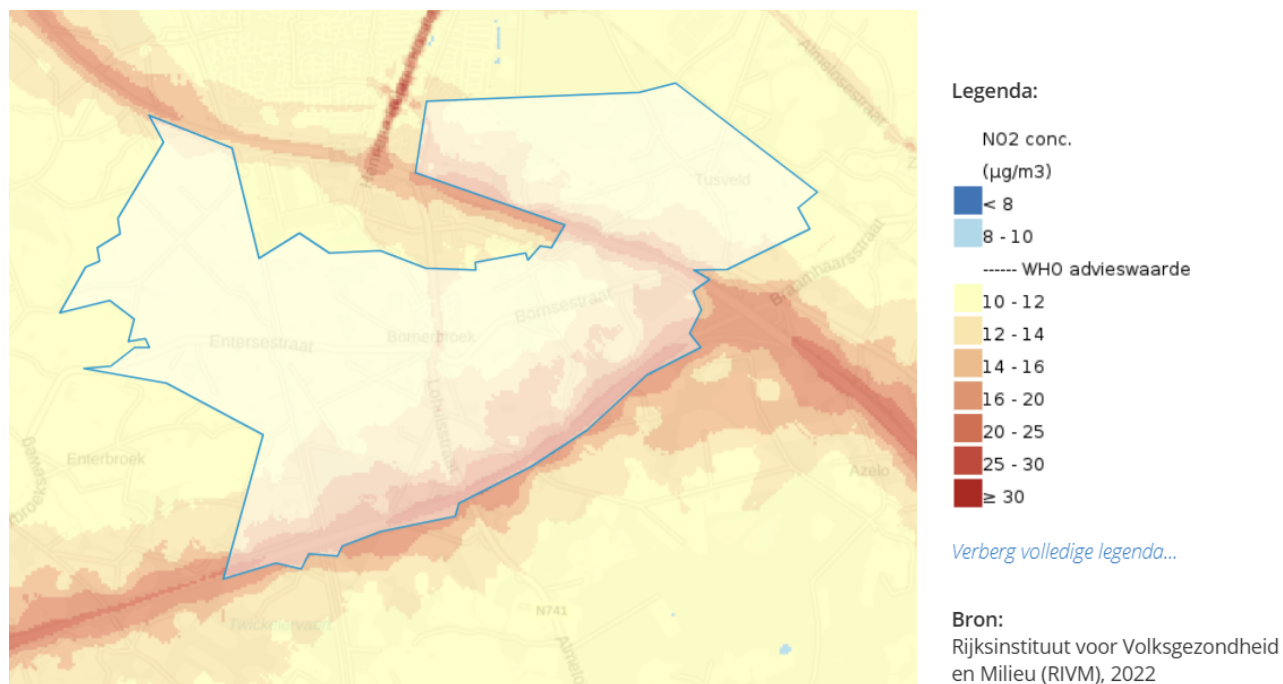
De voorgestelde woningbouwontwikkelingen kunnen leiden tot meer verkeersbewegingen en daarmee tot meer geluid. Echter, de gebiedsvisie legt nadruk op goede fiets- en wandelpaden wat het autogebruik kan ontmoedigen. Gezien de beperkte toename van woningen en daarmee de geringe toename van geluid door gemotoriseerd verkeer, zal deze toename niet hoorbaar zijn, waardoor er per saldo geen sprake zal zijn van aanzienlijk negatieve effecten voor geluid.

3.8 Luchtkwaliteit

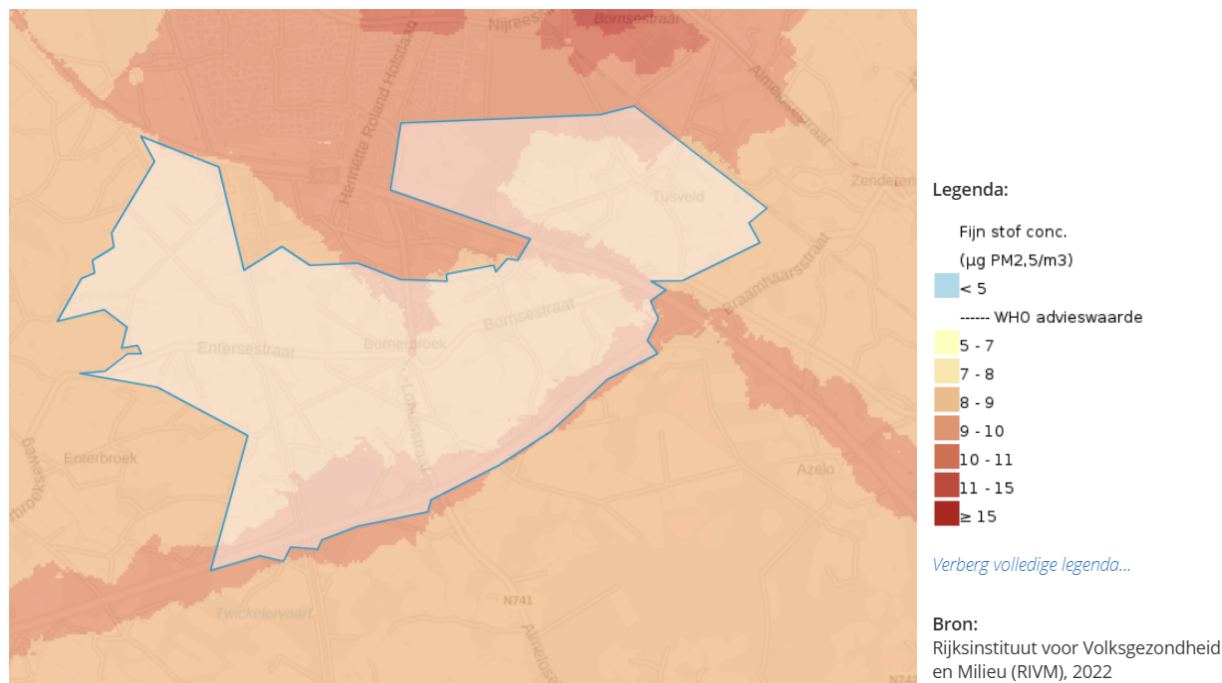
Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. In de luchtkwaliteitsregelgeving gaat het met name over fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide

(NO₂). De World Health Organization (WHO) heeft ook advieswaarden voor de luchtkwaliteit uitgebracht. Deze liggen lager dan de wettelijke normen in Nederland en zijn daarmee strenger.

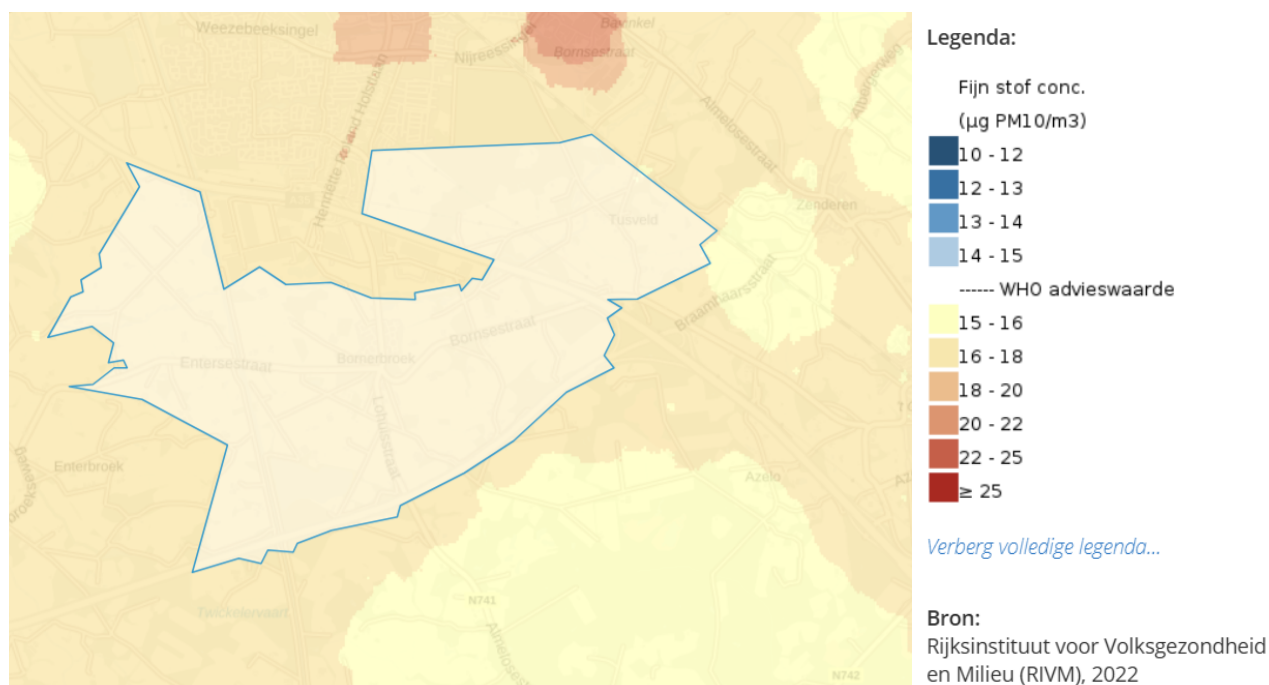
In de huidige situatie voldoet de luchtkwaliteit in Bornerbroek niet aan de WHO-grenswaarden, maar wel aan de EU-grenswaarden (40 µg/m³ voor NO₂ en PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5}; zie figuren 3.13 tot en met 3.15).



Figuur 3.13 - NO₂-concentratie in Bornerbroek.



Figuur 3.15 - PM2,5-concentratie in Bornerbroek.



Figuur 3.14 - PM10-concentratie in Bornerbroek.

In de gebiedsvisie worden verschillende ontwikkelingen voorgesteld die positief bijdragen aan de luchtkwaliteit, waaronder het behouden van de groene mantel rondom het dorp en het behouden en versterken van een aantal groene wiggen die Bornerbroek in lopen. Daarentegen zorgen meer

verkeersbewegingen met gemotoriseerde voertuigen, bijvoorbeeld veroorzaakt door de woningbouwontwikkelingen en toename in inwoners, juist voor een negatief effect op de luchtkwaliteit. Echter, de toename van verkeer zal naar verwachting beperkt zijn omdat het aantal nieuwe woningen ook beperkt is.

Het is dan ook de verwachting dat de voorgestelde ontwikkelingen geen aanzienlijk negatieve effecten op luchtkwaliteit zullen hebben.

3.9 Verkeer

In de gebiedsvisie worden verschillende verkeersontwikkelingen voorgesteld, waaronder de verbetering van de bereikbaarheid en verkeersveiligheid vanuit het dorp naar de voetbalvelden. Daarnaast wordt ook de oversteekbaarheid van de Pastoor Ossestraat vergroot om de verkeersveiligheid te verbeteren. Verder worden de mogelijkheden voor bewegen en buitenrecreatie vergroot door de fiets- en wandelpaden te verbeteren en beter met elkaar te verbinden. Deze ontwikkelingen dragen positief bij aan het thema verkeer.

In de gebiedsvisie worden verschillende woningbouwontwikkelingen voorgesteld. De groei van het aantal woningen en daarmee inwoners in Bornerbroek zorgt ervoor dat het aantal verkeersbewegingen toeneemt. Echter, de toename van verkeer zal naar verwachting beperkt zijn omdat het aantal nieuwe woningen ook beperkt is.

Voor verkeersbewegingen naar de omgeving geldt dat het overgrote deel van de provinciale en rijkswegen in en rondom Bornerbroek heeft tussen de 10.000 en 20.000 voertuigen per etmaal en tussen de 20.000 en 30.000 voor licht verkeer (zie figuur 3.16). De verwachting is dat de toename in verkeersbewegingen zal opgaan in de reeds bestaande verkeersbewegingen, waardoor er geen aanzienlijke negatieve effecten van de voorgestelde ontwikkelingen op verkeer worden verwacht.



Figuur 3.16 - Intensiteit lichtverkeer (voertuigen/etmaal). Bron: RIVM (z.d.).

4 Conclusie

De gebiedsvisie voor Bornerbroek is kaderstellend voor activiteiten uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. Volgens Categorie J11 van bijlage V is een plan-mer-beoordeling nodig voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van stedelijke ontwikkelingsprojecten. De gebiedsvisie geeft op hoofdlijnen richting aan de invulling van het gebied. De milieueffecten die in deze plan-mer-beoordeling zijn beschreven, sluiten aan bij het globalere karakter van de gebiedsvisie.

Voor de milieuthema's milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en verkeer worden op basis van de voorgestelde ontwikkelingen uit de gebiedsvisie geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht. Voor beschermde gebieden (onderdeel van ecologie) worden ook geen aanzienlijke negatieve effecten (op stikstof na) verwacht.

Grondroerende werkzaamheden kunnen archeologische waarden aantasten, maar de voorgestelde woningbouwontwikkelingen uit de gebiedsvisie zijn toegestaan als uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen belangrijke relictten aanwezig zijn of als het oppervlakte kleiner is dan 250 m² of minder diep dan 0,50 m, waardoor aanzienlijke negatieve effecten op archeologie worden voorkomen.

Voor cultuurhistorie worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht, mits bij de voorgestelde ontwikkelingen rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarde in Bornerbroek.

Voor de voorgestelde ontwikkelingen met grondroerende werkzaamheden geldt dat bodemonderzoek nodig is; eventuele verontreinigingen kunnen dan worden gesaneerd, waardoor er geen aanzienlijke negatieve effecten voor bodem optreden.

Klimaatadaptieve maatregelen kunnen ervoor zorgen dat er geen aanzienlijke negatieve effecten voor water optreden. Ook moet er rekening worden gehouden met afvloeiing van afvalstoffen in het Twentekanaal om significante negatieve effecten op de waterkwaliteit te voorkomen.

Voor beschermde planten- en diersoorten (onderdeel van ecologie) geldt dat na vervolgonderzoek en eventuele mitigerende maatregelen er geen aanzienlijke negatieve effecten worden verwacht.

Bij de bouw van woningen in aandachtsgebieden of gebieden met plaatsgebonden risico kunnen negatieve effecten op de externe veiligheid optreden, maar mitigerende maatregelen (zoals bouwen voor zelfredzame doelgroepen en systemen voor detectie van gifwolken) kunnen deze risico's voorkomen.

Aanzienlijke negatieve effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de omgeving van Bornerbroek kunnen niet volledig worden uitgesloten, omdat niet met zekerheid te zeggen is dat de stikstofdepositie die voortkomt uit de gebruiksfase van de voorgestelde ontwikkelingen uit de gebiedsvisie geen negatieve effecten veroorzaakt. Echter, naar verwachting zijn er op

projectniveau voldoende mogelijkheden om eventuele belangrijke negatieve effecten te voorkomen.

De toetsing aan de geselecteerde milieuthema's laat zien dat er geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER noodzakelijk maken, mits voor bovengenoemde onderdelen de juiste mitigerende maatregelen worden getroffen.

Bronnen

Bestemmingsplan Buitengebied Almelo. (2011). Regels op de kaart: Gemeente Almelo. Geraadpleegd op 12 februari 2025, van chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0141.BP00034-0601/t_NL.IMRO.0141.BP00034-0601.pdf

Provincie Overijssel. (z.d.-a). Cultuurhistorische Waardenkaart: Kaart Archeologie. Geraadpleegd op 4 februari 2025, van <https://experience.arcgis.com/experience/6716d9340e9a4a9ab5f62136eca9ffb7/page/Kaart-Archeologie/>

Provincie Overijssel. (z.d.-b). Cultuurhistorische waardenkaart: Kaart Gebouwd Erfgoed. Geraadpleegd op 4 februari 2025, van <https://experience.arcgis.com/experience/6716d9340e9a4a9ab5f62136eca9ffb7/page/Kaart-gebouwd-erfgoed/?views=Overzichtskaart-->

Provincie Overijssel. (z.d.-c). Cultuurhistorische Waardenkaart: Kaart Historisch Cultuurlandschap. Geraadpleegd op 4 februari 2025, van <https://experience.arcgis.com/experience/6716d9340e9a4a9ab5f62136eca9ffb7/page/Kaart-historisch-cultuurlandschap/?views=Overzichtskaart-->

Raadsvergadering:
Registratienummer:

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van;

Besluit:

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

Gedaan in de openbare vergadering van

de griffier,

de burgemeester,

drs. J.W. Scherpenzeel

R.T.A. Korteland

Datum: 8 april 2025
Team/teamonderdeel:

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Portefeuillehouder

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

Samenvatting raadsvoorstel

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

Voorgesteld raadsbesluit

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

Inleiding

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

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

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

Beoogd effect

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

Argumenten voor

1.1 De gebiedsvisie biedt woningbouwmogelijkheden voor Bornerbroek

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

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

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

1.2 De Gebiedsvisie schetst het toekomstperspectief

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

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

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

1.4 De stakeholders in Bornerbroek zijn actief betrokken

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

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

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

Kanttekeningen

1.1 De ladder voor duurzame verstedelijking bepaalt inbreiding voor uitbreiding

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

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

1.2 Het realiseren van de gebiedsvisie vraagt om een lange adem

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

1.3 De milieuaspecten kunnen invloed hebben op het proces

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

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

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

Kosten, opbrengsten en dekking

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

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

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

Vervolg

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

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

Bijlagen

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

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland

Collegevoorstel

Onderwerp	Gebiedsvisie Aadorp
Eenheid/team	ADV Advies
Zaakkenmerk	DCS - 2385758
Documentkenmerk	D/25/742315
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

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. Het college heeft besloten om de gebiedsvisie Aadorp ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de Gebiedsvisie Aadorp 2040 (D/25/742286).
2. Een voorbereidingsbudget van 22.250 euro voor 2025, 40.000 euro voor 2026 en 40.000 euro voor 2027 beschikbaar te stellen voor de integrale aansturing van de gebiedsontwikkeling Aadorp en dit te dekken uit de stelpost stedelijke ontwikkeling.
3. De raad voor te stellen de Gebiedsvisie Aadorp 2040 vast te stellen (D/25/742292).

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

Het vaststellen van de 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.

3.1. De raad is kaderstellend / richtinggevend

De visie is een kaderstellend en richtinggevend document dat door de raad wordt vastgesteld. Het college kan na vaststelling de verdere uitvoering en invulling ter hand nemen.

Kantttekeningen

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 binnenkort met een besluit voorgelegd aan uw college.

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 ontwerpfase 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 vervolgfase een voorbereidingsbudget beschikbaar gesteld voor de integrale strategische aansturing, te dekken uit de structurele 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.

Uitvoering

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.

Bijlage(n)

1. Raadsvoorstel (RAAD – 742292)
2. Gebiedsvisie Aadorp (D/25/742286)
3. Plan-mer-beoordeling Aadorp (D/25/742282)

Procesinformatie

Intern overleg

Onderhavig advies is tot stand gekomen onder leiding van het Hoofd van de eenheid Stedelijke Ontwikkeling en is afgestemd met o.a. financiën en de bestuursadviseur.

Afstemming met portefeuillehouder

De inhoud van deze nota is afgestemd met de portefeuillehouder.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Persmoment/-bericht

Notitie

Contactpersoon Neelke de Fijter
Datum 13 februari 2025
Kenmerk N001-1294119MLR-V01-kzo-NL

Plan-mer-beoordeling Gebiedsvisie Aadorp 2040

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aadorp is een dorp gelegen in de gemeente Almelo. De gemeente Almelo heeft advies- en ingenieursbureau TAUW gevraagd een plan-mer-beoordeling op te stellen bij de Gebiedsvisie Aadorp 2040 (conceptversie december 2024).

1.2 Waarom een mer-beoordeling?

In de mer-regelgeving, afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob), wordt onderscheid gemaakt tussen projecten waar een mer-plicht geldt en projecten waar een mer-beoordelingsplicht geldt. Mer-beoordelingsplichtige projecten zijn projecten waarvoor de beslissing of de mer-procedure moet worden doorlopen niet bij wet vastligt, maar door Bevoegd gezag moet worden genomen. Bevoegd gezag moet dan bepalen of er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu', welke het doorlopen van de mer-procedure wenselijk en noodzakelijk maken.

De gebiedsvisie is kaderstellend voor projecten uit bijlage V categorie J11 (tabel 2.1) van het Omgevingsbesluit, door bijvoorbeeld ruimte te bieden voor 300-400 woningen in en rondom Aadorp. Daarom moet een mer-beoordeling worden opgesteld.

Tabel 2.1 Categorie J11 uit bijlage V van het Omgevingsbesluit

<i>Projecten</i>	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11 Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

In een plan-mer-beoordeling ([artikel 16.36, lid 3 en 4 Omgevingswet](#)([verwijst naar een andere website](#))) toetst het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente zelf) of er bij het plan of programma aanzienlijke (negatieve) milieueffecten kunnen optreden. Er zijn twee mogelijke resultaten:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-mer en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-mer nodig en er wordt geen MER gemaakt.

De plan-mer-beoordeling en het besluit of er wel of niet een plan-MER opgesteld moet worden, wordt samen met de gebiedsvisie ter besluitvorming voorgelegd.

1.3 Inhoud mer-beoordeling

In de mer-beoordeling worden de milieueffecten van de gebiedsvisie beschreven. Er zijn een aantal eisen verbonden aan de inhoud. Deze eisen in bijlage III bij de mer-richtlijn zijn omgezet naar artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit.

De mer-beoordeling bevat een beschrijving van:

- Inleiding waarin wordt toegelicht wat een mer-beoordeling is en waarom deze voor dit specifieke project wordt uitgevoerd (hoofdstuk 1)
- Kenmerken van het project (hoofdstuk 2)
- Plaats van het project (hoofdstuk 2)
- Kenmerken van de potentiële milieueffecten (hoofdstuk 3)
- Maatregelen die tot doel hebben de potentiële gevolgen van het project te vermijden of te voorkomen (hoofdstuk 3)
- Conclusie (hoofdstuk 4)

Waar het bij de criteria 'fysieke kenmerken van het project' en 'locatie van het project' vooral gaat om beschrijvingen van de voorgenomen activiteiten, de locatie en de omgeving, gaat het bij de 'kenmerken van mogelijke aanzienlijke milieueffecten' juist om de interactie tussen beide. Hier worden dan ook de effectbeschrijvingen voor de beschouwde milieuaspecten weergegeven en de waarschijnlijkheid van de effecten.

Voor de mer-beoordeling is de toetsing gebaseerd op expert judgement.

2 Kenmerken van het plan

2.1 Gebiedsvisie Aadorp

De visie voor Aadorp 2040: herkenbaar en levendig dorp in de buurt van de stad

Aadorp kenmerkt zich door de groene omgeving, een open en ruimtelijke karakter, en een sterke sociale verbondenheid. Voorzieningen zijn dichtbij, het kanaal is een centraal en onderscheidend element en het dorp is kleinschalig, maar toch dichtbij de stad. Om de identiteit van Aadorp in de toekomst te behouden of te versterken, wordt ingezet op drie speerpunten:

- Groen, gezond en herkenbaar.
- Aantrekkelijk wonen voor iedereen.
- Vitaal dorp met betrokken inwoners.

Groen, gezond en herkenbaar

Om het groene, open landschap van Aadorp te beschermen, blijven de groene buffers rondom het dorp behouden, inclusief de buffers aan de oostzijde (tussen Aadorp en Aalanderveld) en westzijde (tussen Aadorp en Bedrijvenpark Twente). Om de historische verkavelingsstructuur te behouden, moet hiermee bij nieuwe ontwikkelingen rekening worden gehouden.

Er wordt ingezet op het creëren van duidelijke, groene fiets- en wandelstructuren binnen het dorp. Daarnaast worden de verbindingen met het omliggende buitengebied verbeterd. Voor veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelroutes worden:

- Centrale fiets- en wandelroutes in het dorp verbeterd en gecreëerd;
- Met speciale aandacht voor de fietsverbinding (F35);
- En fiets- en wandelroute bij De Woesten;
- Ook wordt er onderzoek gedaan naar een snelle en veilige verbinding naar de sportvelden door een ongelijkvloerse oversteekpunt;
- En de mogelijkheid om de tunnel te verbreden bij een spoorwegverbreding.

De beleving van het kanaal wordt verbeterd door te werken aan recreatiemogelijkheden, waaronder wandelroutes, en de verkeersveiligheid. De openbare ruimte zal worden verbeterd en vergroend door het toevoegen van openbaar groen, waterdoorlatende bestrating en klimaatadaptieve oplossingen voor de opvang van regenwater en verminderen van hittestress.

Aantrekkelijk wonen voor zowel jong als oud

Er wordt gestreefd naar de bouw van 300 tot 400 woningen tot 2040, waarbij de kwaliteit van de bebouwde omgeving behouden blijft en versterkt wordt. De nieuwbouwwoningen zullen voornamelijk betaalbaar zijn en verschillende typen omvatten, geschikt voor zowel jongere als oudere bewoners.

De locaties in beeld voor woningbouw zijn aan de noordkant van Aadorp (maximaal 200-250 woningen), in de Molenhoek (maximaal 70-100 woningen) en in de Woesten (incidenteel). De gemeente zet in op meer ruimte voor collectieve woonvormen. Daarnaast onderzoekt de

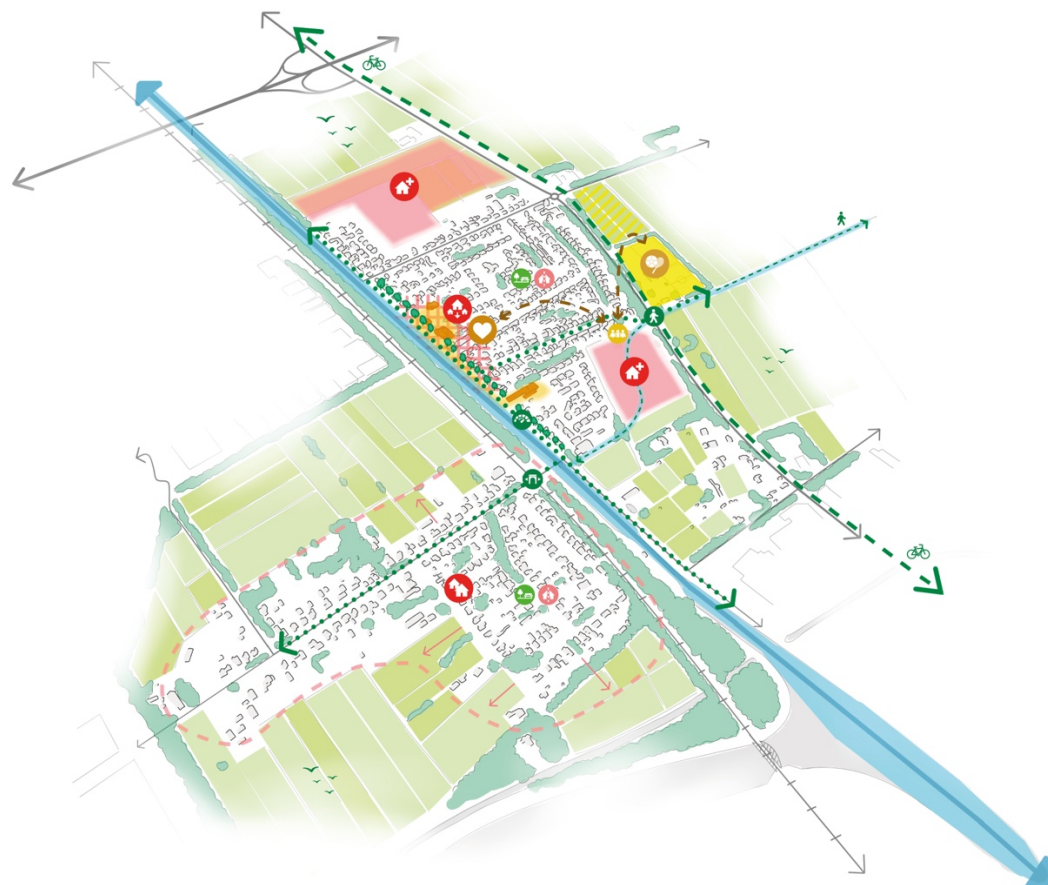
gemeente de mogelijkheid om meer ruimte te creëren voor aanpassingen in de bestaande woningvoorraad, zoals het splitsen, transformeren en herbestemmen van woningen.

Speerpunten vitaal dorp met betrokken inwoners

Maatschappelijke voorzieningen blijven in het hart van het dorp aan het kanaal. Hierbij worden 't Aahoes en de basisschool op hun huidige locaties behouden. 't Aahoes wordt herontwikkeld tot een moderne en toekomstbestendige voorziening.

Sportvoorzieningen (voetbal, tennis en binnensporten) worden op termijn geclusterd in de groene buffer aan de oostzijde van het dorp, zodat de jeugd in Aadorp kan blijven sporten en de sportvelden als buffer tussen Aadorp en Aalanderveld kunnen fungeren.

In figuur 2.1 is op de kaart weergegeven welke ontwikkelingen waar gepland zijn.



Figuur 2.1 Kaart gebiedsvisie Aadorp 2040.

LEGENDA

Groen, gezond en herkenbaar

-  Groene omzoming van het dorp
-  Verlagen snelheid / onderzoeken herinrichting Alberdastraat
-  Aantrekkelijk en beleefbaar kanaalfront
-  Onderzoeken mogelijkheden verbeteren van onderdoorgang spoorweg
-  Veilige en aantrekkelijke wandel- en fietsroutes (indicatief)
-  Fietssnelweg F35
-  Mogelijkheid recreatieve wandel- en waterverbinding (indicatief, in samenhang met ontwikkeling Aalanderveld)
-  Veilig oversteekpunt Aadorpweg
-  Verbeteren / vergroenen openbare ruimte

Aantrekkelijk wonen voor jong en oud

-  Woningbouwlocatie
-  Incidenteel ruimte voor woningbouwinitiatieven aan de dorpsrand
-  Zoeklocatie inbreiding aan het kanaalfront (indicatief)
-  Ruimte voor aanpassingen in bestaande woningvoorraad

Vitaal dorp met betrokken inwoners

-  Dorpshart: basisschool en vernieuwing Aahoes
-  Clustering (en eventuele uitbreiding) van sportvoorzieningen
-  Ruimte voor maatschappelijke functie (indicatief)
-  Route tussen Aahoes en sportvelden (indicatief)

2.2 Locatie gebiedsvisie Aadorp

Aadorp is gelegen in de gemeente Almelo. Aadorp telt op dit moment ongeveer 1.550 inwoners en bijna 600 woningen. Het dorp is grofweg opgedeeld in twee gebieden: het gebied ten westen van het kanaal (De Woesten), gevormd door lintbebouwing rondom de Bruglaan en het gebied ten oosten van het kanaal, opgebouwd uit kleinere buurtjes zoals Molenhoek.

Aadorp heeft een rijk verenigingsleven, met dorps huis 't Aahoës als centraal punt. Het Aahoës, dat bestaat uit een ontmoetingscentrum en een sportzaal, biedt ruimte voor diverse activiteiten.

Aadorp is nauw verbonden met omliggende dorpen en de stad Almelo. De Aadorpweg verbindt Almelo via Aadorp met Vriezenveen. Aadorp is aan meerdere zijden omgeven door het bedrijventpark Twente. De N35 is niet alleen voor Aadorpers, maar ook voor bestemmingsverkeer van en naar het bedrijventpark een belangrijke ontsluiting. Hierbij maakt dit verkeer regelmatig gebruik van routes door Aadorp, bijvoorbeeld via de Bruglaan.

2.3 Cumulatie met andere projecten

Er zijn geen projecten in de omgeving van Aadorp met belangrijke milieueffecten bekend, waarvoor vergunning is verleend en die voor cumulatie van effecten kunnen zorgen. Wel speelt de ontwikkeling van Aalanderveld. Grote woningbouwprojecten kunnen aanzienlijke milieueffecten hebben, bijvoorbeeld op het gebied van luchtkwaliteit, geluid, verkeer, waterhuishouding en natuur. Deze ontwikkeling is nu nog in een te vroeg stadium om mee te nemen in deze beoordeling.

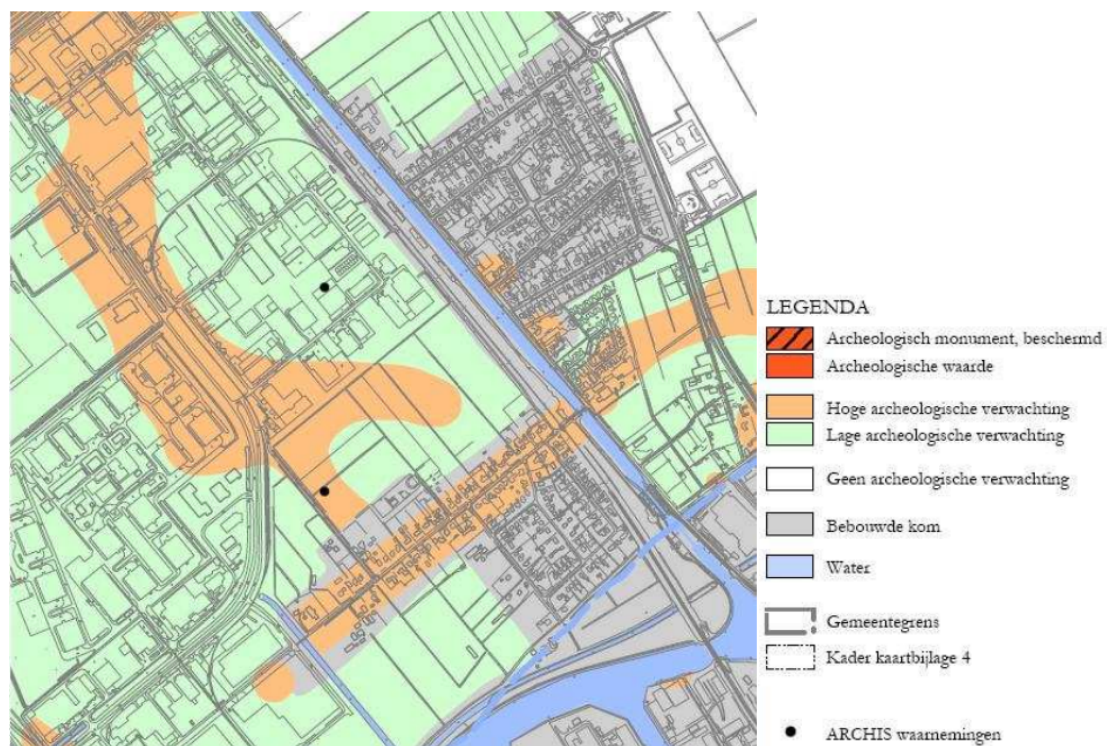
3 Kenmerken van potentiële effecten

In dit hoofdstuk worden de potentiële effecten beschreven van de ontwikkelingen die de gebiedsvisie van Aadorp mogelijk maakt.

3.1 Archeologie en cultuurhistorie

3.1.1 Archeologie

De archeologische verwachtingen voor Aadorp zijn grotendeels laag of onbekend (Bestemmingsplan Noord Aadorp, 2009; zie figuur 3.1). Op enkele plekken bevinden zich gronden met een hoge verwachtingswaarde. Op het overgrote deel van de locaties waar de woningbouwontwikkelingen zijn gepland, is de verwachtingswaarde laag, behalve op het zuidelijke deel van de Molenbroeklocatie en het centrale deel van De Woesten. Op de gronden met een hoge verwachtingswaarde moet voor de start van bijvoorbeeld een woningbouwproject archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

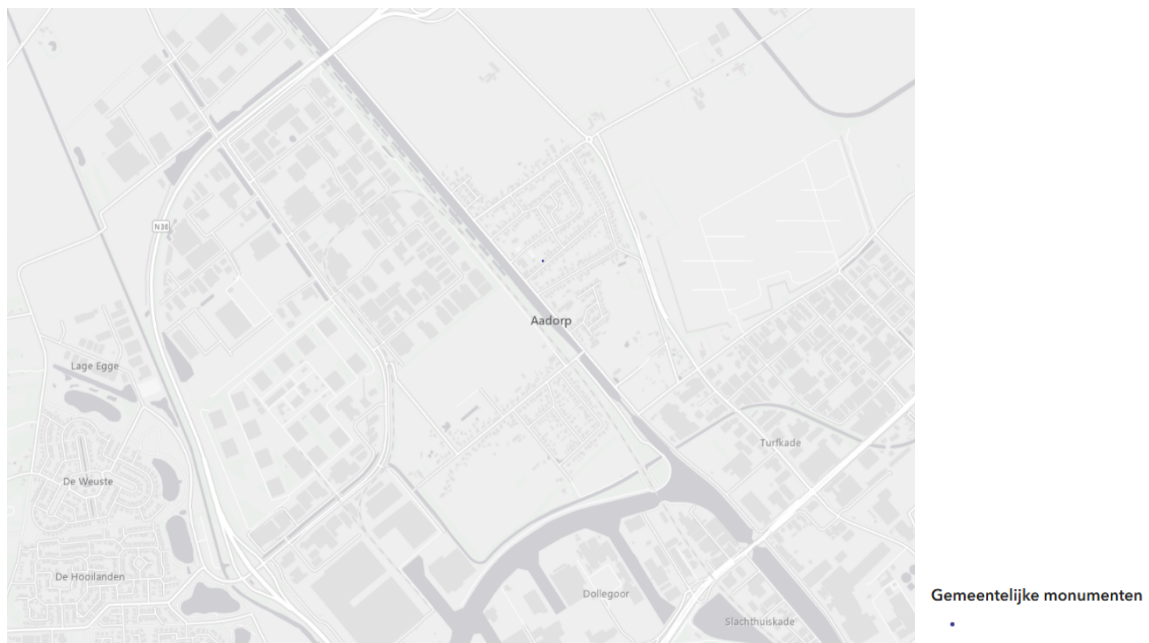


Figuur 3.1 - Archeologische verwachtingswaarde Aadorp. Bron: bestemmingsplan Noord Aadorp (2009).

Voor de gebieden waar een hoge verwachtingswaarde geldt, zijn negatieve effecten op archeologie niet uit te sluiten, maar deze kunnen gemitigeerd worden door van te voren onderzoek te doen en bij eventueel aantreffen van mogelijke archeologische vondsten een melding te doen. Dit leidt tot de verwachting dat er geen aanzienlijke negatieve effecten op archeologie zullen optreden.

3.1.2 Cultuurhistorie

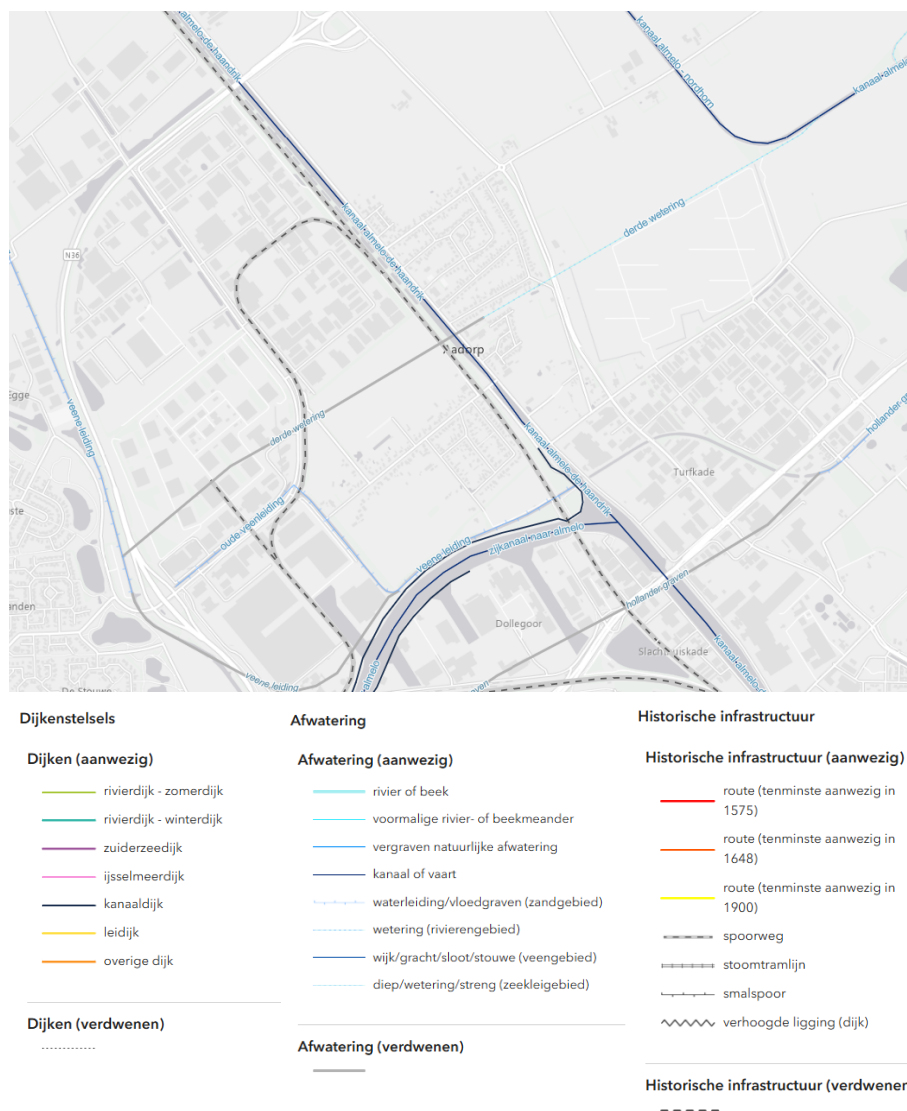
Op de kaart van gebouwd erfgoed is te zien dat er één gemeentelijk monument aanwezig is in Aadorp (zie figuur 3.2). Het betreft een (eengezins)woonhuis (monumentnummer: ALM01096) aan de Berkenlaan 9 in Aadorp. Er zijn geen ontwikkelingen gepland in de buurt van dit monument. Verder zijn er in en rondom Aadorp verschillende (voormalige) historische cultuurlandschappelijke elementen aanwezig (zie figuur 3.3). Deze elementen bevinden zich niet op de locaties waar de woningbouwontwikkelingen in het noorden van Aadorp en Molenbroek gepland zijn, hoewel enkele elementen wel langs deze locaties liggen. Verder gaat de aanwezige spoorweg wel door de Woesten. Bij de incidentele ontwikkeling van woningen in de Woesten en de verbreding van de tunnel onder het spoor moet hiermee rekening worden gehouden.



Figuur 3.2 - Kaart Aadorp met Gebouwd Erfgoed. Bron: Provincie Overijssel (z.d.-a).

Aadorp heeft een historische verkavelingsstructuur die het resultaat is van menselijke activiteiten door de tijd heen. In de gebiedsvisie wordt aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening wordt gehouden met deze structuur, inclusief bij de andere voorgestelde ontwikkelingen uit de gebiedsvisie.

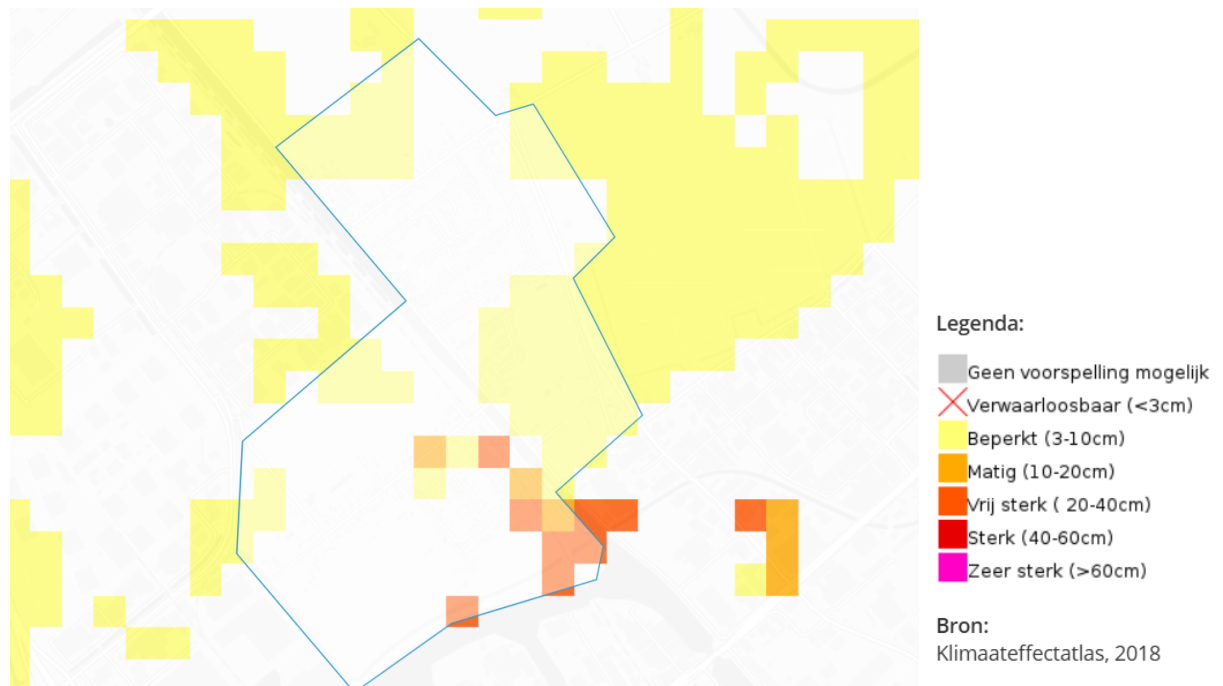
Hoewel het moet blijken uit de uiteindelijke uitwerking van de voorgestelde plannen, is op basis van de beschikbare informatie de verwachting dat er geen aanzienlijke negatieve effecten voor cultuurhistorie optreden.



Figuur 3.3 - Kaart Historisch Cultuurlandschap. Bron: Provincie Overijssel (z.d.-b).

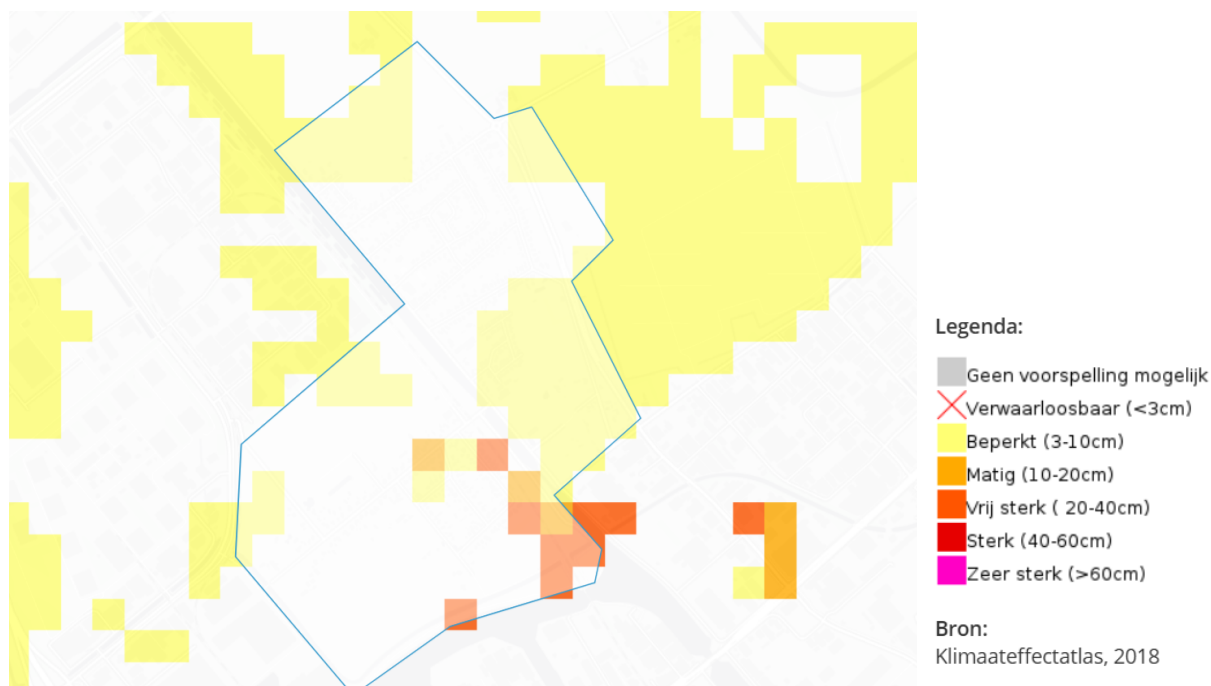
3.2 Bodem

Op enkele plekken in Aadorp wordt beperkte tot matige bodemdaling verwacht (zie figuur 3.4), en het is mogelijk dat deze toeneemt wanneer er op die locaties wordt gebouwd. Om dit te voorkomen is het van belang om eisen te stellen en maatregelen te nemen om bodemdaling als gevolg van de ontwikkelingen te minimaliseren. Met het treffen van maatregelen wordt verwacht dat de geplande ontwikkelingen geen aanzienlijke negatieve effecten hebben op bodemdaling.



Figuur 3.4 - Bodemdaling 2020-2050.

De gebiedsvisie voorziet in verschillende activiteiten die de bodem en ondergrond verstoren, waaronder de bouw van woningen en de verbreding van de tunnel onder het spoor. Voor elk initiatief met grondroerende werkzaamheden zal een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. Mocht blijken dat er verontreinigingen aanwezig zijn, dan zullen deze worden gesaneerd, waardoor de bodemkwaliteit als geheel verbetert.



Figuur 3.5 - Bodemdaling 2020-2050.

Op basis hiervan worden er vanuit het thema bodem geen aanzienlijke nadelige effecten verwacht als gevolg van de ontwikkelruimte die de gebiedsvisie mogelijk maakt, mits bij nieuwe ontwikkelingen maatregelen worden genomen om bodemdaling te voorkomen.

3.3 Water

De voorgestelde ontwikkelingen in de gebiedsvisie omvatten verharding, zoals de bouw van woningen en de aanleg van wegen op momenteel agrarische, onverharde grond. Deze extra verhardingen kunnen de bestaande waterhuishouding verstoren, wat kan leiden tot veranderingen in grondwaterstanden en een verhoogde kans op wateroverlast. Wateroverlast verwijst naar situaties waarin mensen hinder ondervinden door een teveel aan water, vaak als gevolg van hevige neerslag. In de toekomst wordt verwacht dat wateroverlast vaker zal optreden, naarmate er meer regen in kortere periodes valt door klimaatverandering.

Aan de andere kant dragen klimaatadaptieve en groene oplossingen bij aan een goede waterhuishouding, wat ook een speerpunt van de gebiedsvisie is. De gemeente Almelo investeert in een groenere, klimaatadaptieve omgeving door het toevoegen van openbaar groen, waterdoorlatende bestrating en andere klimaatadaptieve maatregelen. Bovendien blijven de groene buffers rondom Aadorp behouden, wat van belang is voor de waterhuishouding in het dorp.

De locaties voor de woningbouwontwikkelingen in het noorden van Aadorp en in de Molenhoek vertonen momenteel geen wateroverlast (zie figuur 3.5). Dit suggereert dat de negatieve effecten van de toename in verharding met klimaatadaptieve maatregelen kunnen worden opgevangen. Voor de incidentele woningbouw in de Woesten en de verbreding van de tunnel onder het spoor is

er echter momenteel op die locaties een hogere waterdiepte bij hevige neerslag, wat de kans op wateroverlast vergroot. Desondanks is de extra verharding relatief klein vergeleken met de woningbouw in het noorden van Aadorp en in de Molenhoek. Het is dan ook de verwachting dat hier een overschot aan water kan worden opgevangen met de voorgestelde klimaatadaptieve maatregelen uit de gebiedsvisie.



Figuur 3.6 - Waterdiepte bij hevige bui van 70 mm/2 uur.

Aandachtspunt is wel dat een eventuele verbreding van de spoortunnel effect kan hebben op de grondwaterstand in dat gebied. Mitigerende maatregelen kunnen deze effecten voorkomen of verzachten, waardoor het per saldo niet de verwachting is dat aanzienlijke effecten zullen optreden.

Vanwege bovengenoemde maatregelen uit de gebiedsvisie worden er geen aanzienlijke negatieve effecten van de voorgestelde ontwikkelingen uit de gebiedsvisie op het aspect water verwacht.

Vanuit de Kader Richtlijn Water (KRW) gelden geen wettelijke normen zolang de waterkwaliteit niet achteruit gaat door de ontwikkelingen. De KRW-doelstellingen bieden wel goede meekoppelkansen bij het realiseren van ruimtelijke ontwikkelingen zoals de aanleg van de nieuwe woonwijk aan de noordkant van Aadorp, deels langs het kanaal. Het kanaal dat door Aadorp loopt is een KRW-waterlichaam. Negatieve beïnvloeding van de waterkwaliteit moet worden voorkomen door bijvoorbeeld het borgen van ruimte rondom wateren, waarmee afvloeiing van afvalstoffen wordt voorkomen.

3.4 Ecologie inclusief stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

3.4.1 Beschermde dier- en plantsoorten

Figuur 3.6 geeft de geschatte soortendiversiteit per vierkante kilometer weer. De negen belangrijkste en best onderzochte soortgroepen zijn hierin samengenomen. Dit zijn vaatplanten, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, vleermuizen, landzoogdieren en vogels. Hoe donkerder groen hoe meer verschillende soorten planten en dieren in een bepaald gebied voorkomen ten opzichte van een ander gebied (Atlas Leefomgeving, 2022). Hoe meer soorten planten en dieren ergens voorkomen, hoe groter de biodiversiteit is. Uit de figuur blijkt dat het overgrote deel van Aadorp een geschatte soortendiversiteit heeft van 501 tot 600. Het zuidelijk deel van Aadorp heeft een geschatte diversiteit van 401-500 soorten. In een klein gebied in het westen van Aadorp is sprake van een diversiteit van meer dan 700 soorten.



Figuur 3.7 - Soortendiversiteit.

De herontwikkeling van 't Aahoef en de bouw van woningen zouden een negatief effect kunnen hebben op soorten. Gebouwen kunnen fungeren als nestplaatsen voor vogels en als verblijfsplaatsen voor vleermuizen. In de gebiedsvisie staat niets over de sloop van gebouwen, wat als positief kan worden beschouwd voor diersoorten. Daarnaast richt de gebiedsvisie zich ook op de vergroening van de openbare ruimte, wat een positieve bijdrage kan leveren aan de natuur en de biodiversiteit.

Mogelijke effecten op deze soorten moeten worden bepaald. Bij mogelijke negatieve effecten op soorten, dienen voorafgaand aan de daadwerkelijke werkzaamheden vervolgstappen te worden genomen. Het kan dan gaan om soortgericht onderzoek, waaronder veldonderzoek, mitigerende maatregelen en/of de aanvraag van een Omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit. Zo kunnen bijvoorbeeld voor het behoud van vleermuizen nachtelijke activiteiten rondom vleermuisverblijven worden beperkt, waarbij rekening wordt gehouden met de verlichting. Ook kan

Indien beschermde soorten aanwezig blijken en compenserende en/of mitigerende nodig zijn dan worden bij het in acht nemen van deze maatregelen voor het thema natuur geen belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht.

Aadorp vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. De meest nabije beschermde gebieden uit de Natura 2000-lijst zijn Wierdense Veld, Sallandse Heuvelrug, Borkeld, Lonnekermeer, Lemselermaten, Springendal & Dal van de Mosbeek en Engbertsdijksvenen en liggen minimaal 4,5 kilometer bij Aadorp vandaan (zie figuur 3.7). Gezien de aard en het lokale karakter van het plan zijn negatieve effecten door verstoring, op stikstof na, uit te sluiten. Met betrekking tot beschermde gebieden worden geen aanzienlijke nadelige effecten verwacht.



De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat achteruit. Om deze te beschermen zijn in Nederland ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen met een Europese beschermingsstatus. Een toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden (Natura 2000). Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals woningbouw kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie, anderzijds kan het uit gebruik

nemen van agrarische gronden leiden tot een afname van de stikstofdepositie. Ook worden in de gebiedsvisie groene fiets- en wandelstructuren binnen het dorp aangelegd en worden de verbindingen met het omliggende buitengebied verbeterd. Dit kan leiden tot een afname van het autogebruik.

Effecten die optreden in de aanlegfase zijn doorgaans te voorkomen door het gebruik van emissiearm Stage IV-materieel of volledig emissieloos (elektrisch) materieel.

Op dit moment zijn de verschillende ontwikkelingen nog niet concreet genoeg om te berekenen in stikstofrekenmodel Aeries. Wanneer de concrete uitwerking van de projecten plaatsvindt zal nader onderzoek nodig (kunnen) zijn naar effecten op Natura 2000 en de mogelijkheden om deze te beperken (Passende beoordeling op projectniveau¹). Zo zullen er op dat moment onder meer concrete stikstofberekeningen nodig zijn om de daadwerkelijke omvang van effecten in beeld te brengen.

Op basis van de gebiedsvisie kan niet met zekerheid worden gesteld dat de voorgestelde ontwikkelingen niet leiden tot effecten voor stikstof en daarmee Natura 2000-gebieden. Echter, naar verwachting zijn er op projectniveau voldoende mogelijkheden om eventuele belangrijke negatieve effecten te voorkomen.

3.5 Externe veiligheid

Figuur 3.8 biedt een overzicht van de plaatsgebonden risicocontouren (PR) die zijn vastgesteld voor activiteiten met gevaarlijke stoffen. De PR-contouren op de kaart wordt gebruikt om veilige afstanden tussen deze activiteiten en andere functies vast te stellen. Binnen deze contour is het niet toegestaan om woonwijken of gebouwen voor minder zelfredzame mensen te realiseren (Atlas Leefomgeving, z.d.).

De voorgestelde ontwikkelingen voor de bouw van de woonwijken aan de noordkant van Aadorp en in de Molenhoek vormen geen risico. Echter, de incidenteel geplande woningen in de Woesten overlappen met de plaatsgebonden risicocontouren van het afvalverwerkingsbedrijf preZero, dat ten zuiden van Aadorp ligt. Hierdoor kan de bouw van woningen in de Woesten voor minder zelfredzame mensen, zoals ouderen, een negatieve invloed hebben op de veiligheid van deze toekomstige bewoners. Hetzelfde geldt voor het realiseren van collectieve woonvormen en het aanpassen van de bestaande woningvoorraad voor minder zelfredzame mensen. Een mogelijke maatregel zou zijn om woningen te bouwen voor een andere doelgroep, bijvoorbeeld jongeren, zoals ook vermeld staat in de gebiedsvisie.

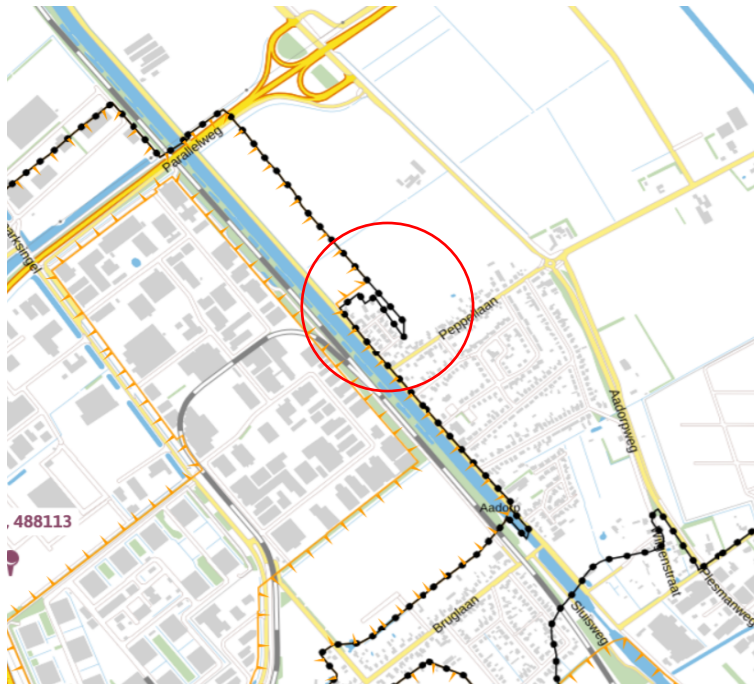
¹ Tot 18 december 2024 konden initiatiefnemers via intern salderen vaak hun project realiseren zonder natuurvergunning. De voortoets beoordeelde het verschil in stikstofdepositie tussen de aangevraagde situatie en de referentiesituatie. Als er geen netto toename werd berekend op overbelaste stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden, was er geen vergunningplicht. Dit is nu veranderd. Intern salderen moet nu in een passende beoordeling plaatsvinden. Een project is natuurvergunningplichtig als het, op zichzelf beschouwd, een toename van stikstofdepositie veroorzaakt.

Zoals in figuur 3.9 te zien is, zijn er ook diverse aandachtsgebieden binnen Aadorp. Het gaat om gifwolken-, brand- en explosieaandachtsgebieden. Wanneer bij ontwikkelingen woningen worden toegevoegd binnen deze aandachtsgebieden, neemt het groepsrisico toe en neemt daarmee de externe veiligheid af. Dit is een aandachtspunt bij nieuwe ontwikkelingen. Door het nemen van mitigerende maatregelen kunnen de risico's in deze gebieden worden beperkt. Hierbij kan worden gedacht aan systemen voor detectie van gifwolken, afsluitbare mechanische ventilatie in woningen, de toepassing van explosieveilige apparatuur en het vermijden van ontstekingsbronnen.



Op de bestemming BDA zijn categorie 1 bedrijven toegestaan. De afstandscontour van bestemming BDA is 10 meter. De bestemming BDx laat een autoreparatiebedrijf, caravan-/vouwwagenstalling en een kwekerij toe op de percelen die als zodanig zijn aangegeven. Op het perceel van de caravan-/vouwwagenstalling is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen. De afstandscontour van BDx is 30 meter. Binnen de afstandscontouren is de bestemming wonen niet toegestaan. Bij de woningbouwontwikkelingen in het noorden van Aadorp, in Molenbroek en in de Woesten dient rekening te worden gehouden met deze afstanden. Indien hieraan wordt voldaan, worden er geen aanzienlijke negatieve effecten vanuit de milieuzonering verwacht.

Vanuit de Industrierterreinen Noord (ten westen van het kanaal, zie figuur 3.10) geldt een geluidzone waarbinnen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' geen nieuwe geluidsgevoelige functies/gebouwen (zoals woningen) worden gerealiseerd. Een deel van deze geluidzone overlapt met Aadorp, namelijk met de geplande uitbreiding aan de noordzijde van Aadorp. Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met deze milieuzonering.

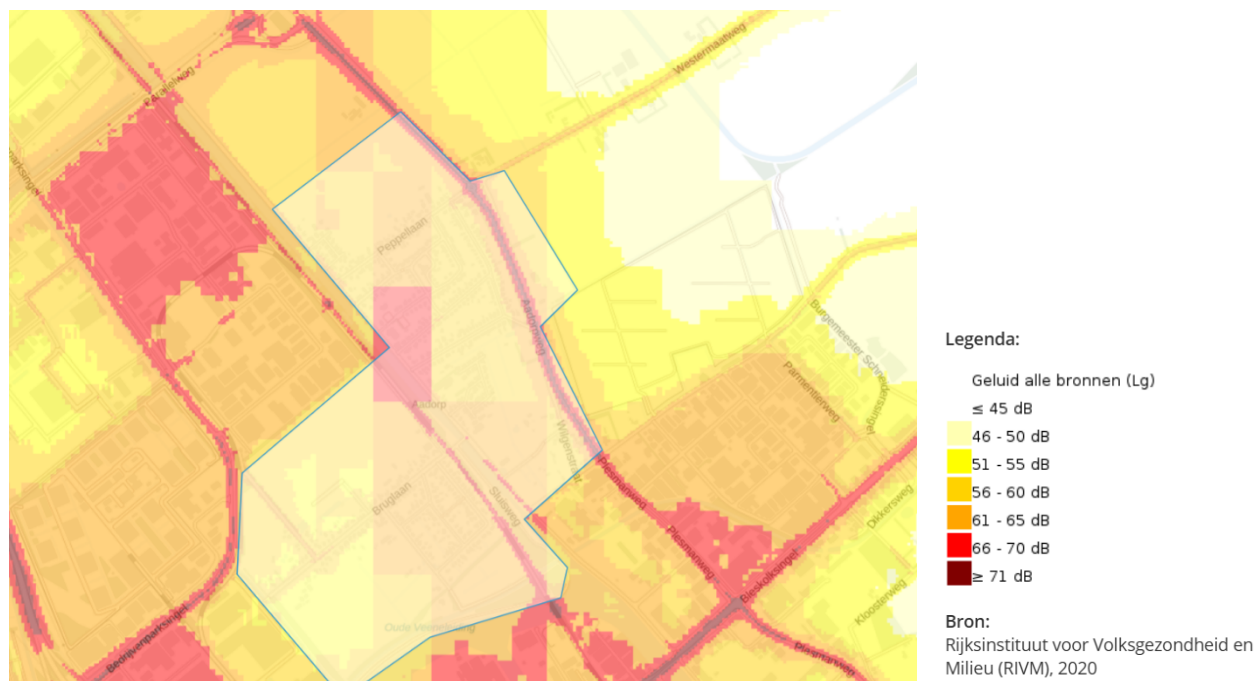


Figuur 3.11 - Geluidzone industrie in relatie tot Aadorp.12 - Geluidzone industrie in relatie tot Aadorp. Bron: regels op de kaart (z.d.)

3.7 Geluid

In en rondom Aadorp is akoestisch relevante infrastructuur aanwezig, waaronder provinciale wegen, rijkswegen, gemeentewegen en spoorwegen. Voor woningen binnen deze zones stelt de Omgevingswet standaardwaarden en grenswaarden voor geluid. Deze waarden mogen voor de voorgestelde woningbouwontwikkelingen in het noorden van Aadorp, in Molenhoek en in de Woesten niet worden overschreden. Indien dit wel het geval is, moeten er geluid mitigerende maatregelen worden genomen zoals de aanleg van geluidsschermen. In figuur 3.11 is te zien hoe de geluidssituatie van Aadorp nu is, en dat de grootste geluidbelasting wordt veroorzaakt door de weg ten oosten van Aadorp en de omliggende industrie.

De voorgestelde woningbouwontwikkelingen in het noorden van Aadorp, in Molenhoek en incidenteel op de Woesten kunnen leiden tot een toename van verkeersbewegingen, wat kan leiden tot een toename van geluid. Gezien de geringe toename in woningen en daarmee de geringe toename van geluid door gemotoriseerd verkeer en de nadruk op fietsen in de gebiedsvisie, zal deze toename niet hoorbaar zijn en zal er per saldo geen sprake zijn van aanzienlijke negatieve effecten voor geluid.

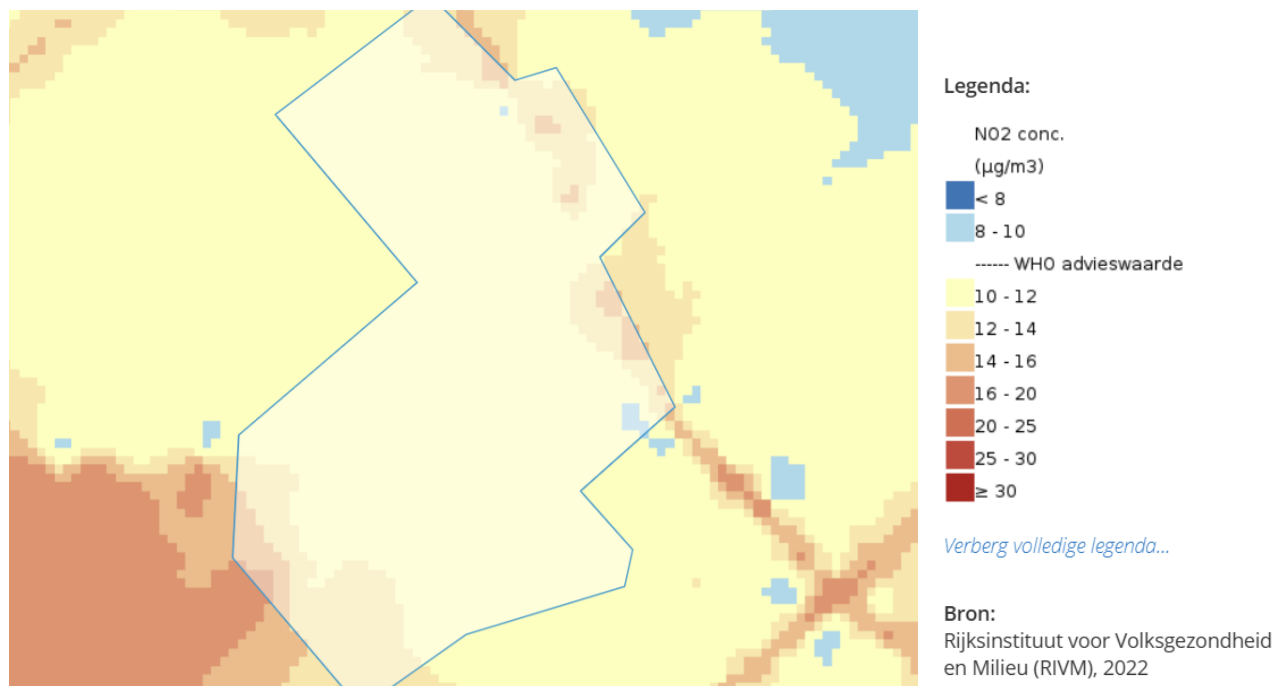


Figuur 3.13 - Geluid van alle bronnen.

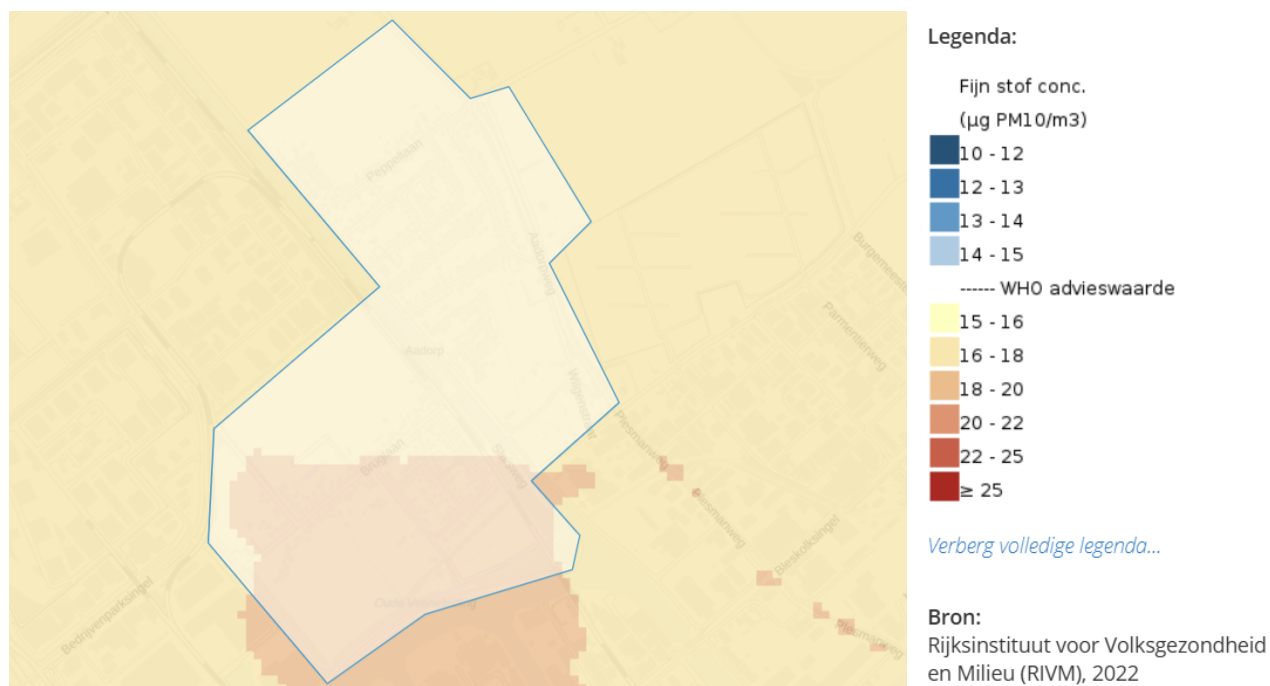
3.8 Luchtkwaliteit

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. In de luchtkwaliteitsregelgeving gaat het met name over fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2). De World Health Organization (WHO) heeft ook advieswaarden voor de luchtkwaliteit uitgebracht. Deze liggen lager dan de wettelijke normen in Nederland en zijn daarmee strenger.

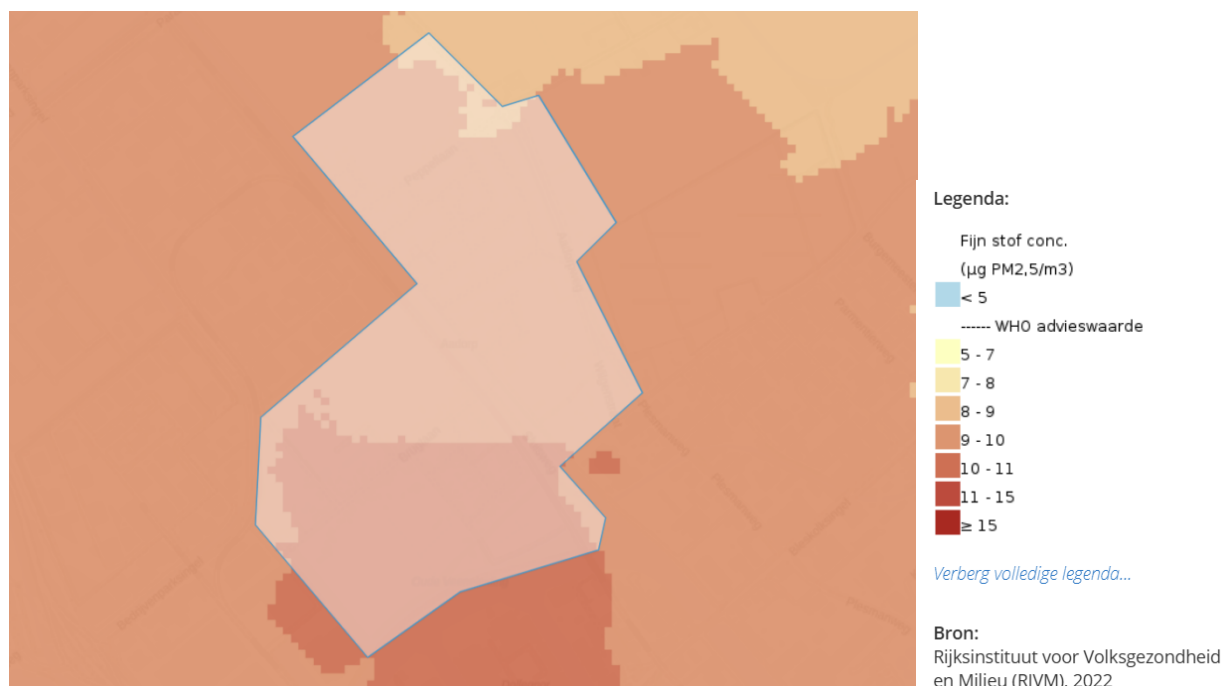
In de huidige situatie voldoet de luchtkwaliteit in Aadorp niet aan de WHO-grenswaarden, maar wel aan de EU-grenswaarden (40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO₂ en PM₁₀ en 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM_{2,5}; zie figuren 3.12 tot en met 3.14).



Figuur 3.14 - NO₂-concentratie in Aadorp.



Figuur 3.15 - PM₁₀-concentratie in Aadorp.



Figuur 3.16 - PM_{2,5}-concentratie in Aadorp.

In de gebiedsvisie worden verschillende ontwikkelingen voorgesteld die positief bijdragen aan de luchtkwaliteit, waaronder het behouden van de groene buffers rondom Aadorp, stimuleren van fietsgebruik door aantrekkelijkere en veiligere verbindingen en het toevoegen van groen in de openbare ruimte. Daarentegen zorgen meer verkeersbewegingen met gemotoriseerde voertuigen, bijvoorbeeld als gevolg van de woningbouwontwikkelingen en de toename in het aantal inwoners, juist voor een negatief effect op de luchtkwaliteit. Echter, de toename van verkeer zal naar verwachting beperkt zijn omdat het aantal nieuwe woningen ook beperkt is.

Het is dan ook de verwachting dat de voorgestelde ontwikkelingen geen aanzienlijk negatieve effecten op luchtkwaliteit zullen hebben.

3.9 Verkeer

In de gebiedsvisie worden verschillende ontwikkelingen voorgesteld met betrekking tot verkeer, waaronder het verbeteren van verbindingen met het omliggende buitengebied. Centrale routes (het gaat daarbij in eerste plaats over routes voor fietsers en voetgangers) in het dorp zullen worden verbeterd en gecreëerd, met speciale aandacht voor de fietsverbinding (F35) en de fiets- en wandelroute bij De Woesten. Daarnaast wordt er onderzoek gedaan naar een snelle en veilige verbinding naar de sportvelden via een ongelijkvloerse oversteek, wat de verkeersveiligheid ten goede komt. Ook wordt de mogelijkheid onderzocht om de tunnel te verbreden in het geval van een spoorwegverbreding, wat de doorstroming en verkeersveiligheid verbetert omdat het gemakkelijker voor verkeersdeelnemers wordt om door de tunnel te rijden. Verder wordt de beleving van het kanaal verbeterd door te werken aan de verkeersveiligheid, wat positief bijdraagt aan het thema verkeer.

In de gebiedsvisie worden verschillende woningbouwontwikkelingen voorgesteld, waaronder nieuwbouw aan de noordkant van Aadorp (maximaal 200-250 woningen), in de Molenhoek (maximaal 70-100 woningen) en incidentele woningbouw op de Woesten. Daarnaast wordt er meer ruimte beschikbaar gesteld voor collectieve woonvormen en voor aanpassingen in de bestaande woningvoorraad. De groei van het aantal woningen en daarmee van het aantal inwoners in Aadorp kan resulteren in meer verkeersbewegingen. Meer verkeersbewegingen kunnen leiden tot een afname van verkeersveiligheid, maar ook daar is aandacht voor in de gebiedsvisie. Ook wordt in de gebiedsvisie veel nadruk gelegd op goede fiets- en wandelverbindingen, wat mensen ertoe kan verleiden de auto te laten staan.

Voor verkeersbewegingen naar de omgeving geldt dat er momenteel geen hoge aantallen verkeersbewegingen zijn (zie figuur 3.15); het overgrote deel van de rijkswegen rondom Aadorp heeft een licht verkeer intensiteit van minder dan 10.000 of tussen de 10.000 en 20.000 voertuigen per etmaal voor licht verkeer. Alleen ten zuiden van Aadorp ligt de intensiteit tussen de 20.000 en 30.000 voertuigen per etmaal. De verwachting is dat de toename in verkeersbewegingen als gevolg van de woningbouw zal opgaan in de reeds bestaande verkeersbewegingen, waardoor er geen aanzienlijke negatieve effecten van de voorgestelde ontwikkelingen op verkeer worden verwacht.



Figuur 3.17 - Intensiteit lichtverkeer (voertuigen/etmaal). Bron: RIVM, z.d.

4 Conclusie

De gebiedsvisie voor Aadorp is kaderstellend voor activiteiten uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. Volgens Categorie J11 van bijlage V is een plan-mer-beoordeling nodig voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van stedelijke ontwikkelingsprojecten. De gebiedsvisie geeft op hoofdlijnen richting aan de invulling van het gebied. De milieueffecten die in deze plan-mer-beoordeling zijn beschreven, sluiten aan bij het globalere karakter van de gebiedsvisie.

Voor de milieuthema's geluid, luchtkwaliteit en verkeer worden op basis van de voorgestelde ontwikkelingen uit de gebiedsvisie geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht. Voor beschermde gebieden (onderdeel van ecologie) worden ook geen aanzienlijke negatieve effecten (op stikstof na) verwacht.

Voor archeologie kunnen aanzienlijke negatieve effecten worden voorkomen door voorafgaand aan de voorgestelde ontwikkelingen met grondroerende werkzaamheden archeologisch onderzoek uit te voeren en eventuele vondsten te melden.

Voor cultuurhistorie worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht, omdat de gebiedsvisie het uitgangspunt om rekening te houden met de historische verkavelingsstructuur bevat. Klimaatadaptieve maatregelen uit de gebiedsvisie zorgen er ook voor dat er geen aanzienlijke negatieve effecten op water te verwachten zijn.

Mitigerende maatregelen voor bodemdaling kunnen ervoor zorgen dat er geen aanzienlijke negatieve effecten op de bodemdaling optreden. Voor de voorgestelde ontwikkelingen met grondroerende werkzaamheden geldt dat bodemonderzoek nodig is; eventuele verontreinigingen kunnen dan worden gesaneerd, waardoor er geen aanzienlijke negatieve effecten voor bodem optreden.

Er moet rekening worden gehouden met afvloeiing van afvalstoffen in het kanaal die door Aadorp loopt om significante negatieve effecten op de waterkwaliteit te voorkomen.

Voor beschermde planten- en diersoorten (onderdeel van ecologie) geldt dat na vervolgonderzoek en eventuele mitigerende maatregelen er geen aanzienlijke negatieve effecten worden verwacht.

Ook bij milieuzonering, mits rekening wordt gehouden met de afstandscontouren van bestemmingen voor bedrijfsdoeleinden en van het industrieterrein Noord, worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht.

Bij de bouw van woningen in aandachtsgebieden of gebieden met plaatsgebonden risico kunnen negatieve effecten op de externe veiligheid optreden, maar mitigerende maatregelen (zoals bouwen voor zelfredzame doelgroepen en systemen voor detectie van gifwolken) kunnen deze risico's voorkomen.

Aanzienlijke negatieve effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de omgeving van Aadorp kunnen niet volledig worden uitgesloten, omdat niet met zekerheid te zeggen is dat de stikstofdepositie die voortkomt uit de gebruiksfase van de voorgestelde ontwikkelingen uit de gebiedsvisie geen negatieve effecten veroorzaakt. Echter, naar verwachting zijn er op projectniveau voldoende mogelijkheden om eventuele belangrijke negatieve effecten te voorkomen.

De toetsing aan de geselecteerde milieuthema's laat zien dat er geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER noodzakelijk maken, mits voor bovengenoemde onderdelen de juiste mitigerende maatregelen worden getroffen.

Bronnen

Atlas Leefomgeving. (z.d.). Plaatsgebonden Risico. Geraadpleegd op 30 januari 2025, van <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten?config=3ef897de-127f-471a-959b-93b7597de188&use=piwiksectorcode&layerFilter=Alles%20tonen&gm-x=150000&gm-y=459999.9999999999&gm-z=3&gm-b=1673263665342,true,0.5;1673599662813,true,1>

Atlas Leefomgeving. (2022, 18 oktober). *Soortendiversiteit*. Geraadpleegd op 4 februari 2025, van <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten?config=3ef897de-127f-471a-959b-93b7597de188&activateOnStart=layercollection&gm-x=106024.640000000006&gm-y=458239.35999999998&gm-z=5&gm-b=1544180834512,true,1;1544725804815,true,0.8>

Beleidsregels geluid onder de Omgevingswet. (z.d.). Lokale Wet- en Regelgeving. Geraadpleegd op 30 januari 2025, van <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR713149>

Bestemmingsplan Noord Aadorp. (2009). Geraadpleegd op 10 februari 2025, van chrome-extension://efaidnbmnnnibpcjpcglclefindmkaj/https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.01410000BP00010-t_NL.IMRO.01410000BP00010-.pdf

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit. (z.d.). RIVM. Geraadpleegd op 30 januari 2025, van <https://www.cimlk.nl/kaart>

Provincie Overijssel. (z.d.-a). *Cultuurhistorische waardenkaart: Kaart Gebouwd Erfgoed*. Geraadpleegd op 4 februari 2025, van <https://experience.arcgis.com/experience/6716d9340e9a4a9ab5f62136eca9ffb7/page/Kaart-gebouwd-erfgoed/?views=Overzichtskaart-->

Provincie Overijssel. (z.d.-b). *Cultuurhistorische Waardenkaart: Kaart Historisch Cultuurlandschap*. Geraadpleegd op 4 februari 2025, van <https://experience.arcgis.com/experience/6716d9340e9a4a9ab5f62136eca9ffb7/page/Kaart-historisch-cultuurlandschap/?views=Overzichtskaart-->



RUIMTE
VOLK

Gemeente
Almelo

Gebiedsvisie Aadorp 2040

Een integrale visie op de toekomst van Aadorp

20 maart 2025

Project	Gebiedsvisie Aadorp 2040
Opdrachtgever	Gemeente Almelo
Status	Definitief concept
Datum	20 maart 2025

Projectcode	5.24.105
Auteurs	Koen Klouwen Noortje Weers Sjors de Vries

Dit document is opgesteld door RUIMTEVOLK en is het resultaat van een samenwerkingsproces met de gemeente Almelo. Het copyright van de beelden, kaarten en foto's berust bij RUIMTEVOLK tenzij anders aangegeven. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van RUIMTEVOLK noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Hoewel aan de inhoud en samenstelling van dit rapport de grootst mogelijke zorg is besteed, is het mogelijk dat informatie onjuist of onvolledig is. RUIMTEVOLK aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de volledigheid en juistheid van de gegeven informatie.

**RU
IMTE
VOLK**



INHOUD

Voorwoord	4
1 Gebiedsvisie als basis voor toekomstige keuzes	6
2 Aadorp vroeger en nu	8
3 Aadorpse opgaven	13
3.1 Landschap en openbare ruimte	15
3.2 Wonen	17
3.3 Sociale verbondenheid en voorzieningen	18
4 Visie voor Aadorp in 2040	19
4.1 Groen, gezond en herkenbaar	22
4.2 Aantrekkelijk wonen voor jong en oud	24
4.3 Vitaal dorp met betrokken inwoners	26
5 Uitvoering	29
Bijlagen	31
Bijlage 1: Opbrengst Participatie	32
Bijlage 2: Plan-mer-beoordeling gebiedsvisie Aadorp 2040	37

Voorwoord

Met trots presenteer ik u de gebiedsvisie voor ons en uw mooie dorp Aadorp. Als wethouder van de gemeente Almelo is het een belangrijke ambitie van mij om Aadorp een levendig en dynamisch dorp te houden, waar iedereen met plezier woont, werkt en ontspant. Deze visie is een cruciale stap in de richting van het realiseren van onze gezamenlijke toekomstplannen: van het dorp en de gemeente.

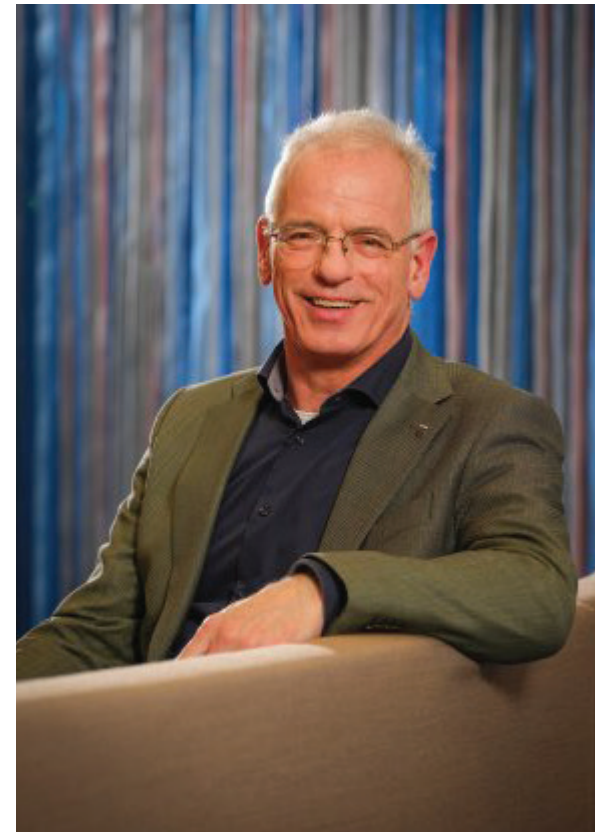
Een van de grootste uitdagingen van deze gebiedsvisie was het vinden van voldoende ruimte voor nieuwe woningen voor de dorpsbewoners, hun familie en kinderen, maar ook voor huishoudens van Almelo en de regio die graag in Aadorp willen wonen. De vraag naar betaalbare en kwalitatieve woonruimte is groot. Ik ben trots op deze visie waarin dat niet alleen gelukt is, maar waarin we ook samen een slimme koppeling hebben kunnen leggen met alles wat het wonen in Aadorp zo fijn maakt: het aanbod van voldoende maatschappelijke voorzieningen, gemeenschapszin, een goede bereikbaarheid en een fijne, veilige en gezonde leefomgeving. Samen hebben we gekeken hoe de ontwikkeling van Aalanderveld ook kansen voor Aadorp kan opleveren.

Ik ben ervan overtuigd dat we met deze gebiedsvisie een evenwichtige en harmonieuze leefomgeving creëren waar jong en oud zich thuis voelen. Nu de uitvoering. De inbreng en medewerking van het dorp is daarvoor randvoorwaardelijk en ik nodig u dan ook van harte uit om initiatieven te nemen of mee te denken en doen met gemeentelijke plannen. Alleen door samen te werken kunnen we de ambitie van een levendig Aadorp waarmaken.

Laten we met elkaar de schouders eronder zetten en bouwen aan een dorp waar we allemaal zo trots op zijn.

Met vriendelijke groet,

Jan Martin van Rees
Wethouder Gemeente Almelo





1

Gebiedsvisie als basis
voor toekomstige keuzes

Aadorp is een actief dorp en kenmerkt zich door de vele activiteiten die voor en door Aadorpers worden georganiseerd. De verenigingen en het Aahoes spelen hierin een belangrijke rol. Als bewoners gevraagd worden naar wat Aadorp aantrekkelijk maakt, dan gaat het al snel over het dorps- en gemeenschapsgevoel, rustig wonen dichtbij de stedelijke voorzieningen van Almelo en de karakteristieke ligging in het veenlandschap en langs het kanaal.

“Aadorp is een plek van groen, ruimte en verbondenheid.”

reacties inwoners op vragenlijst

De komende jaren komt Aadorp voor een aantal uitdagingen te staan. Zo is er een grote vraag naar woningen, vooral betaalbare woningen voor starters en senioren. Veel jongeren willen in Aadorp blijven, maar kunnen nu geen geschikte woning vinden. Daarnaast vergrijsd de bevolking, net als in de rest van het land. Dit heeft gevolgen voor de woonbehoefte en voorzieningen in het Aadorp. Daarnaast spelen er ook andere opgaven. Het Aahoes, de centrale ontmoetingsplek van het dorp aan het kanaal, is verouderd en moet worden vernieuwd. Ook verkeersveiligheid, de toegankelijkheid van openbare ruimtes, de kwaliteit van het groen en de verbinding met het buitengebied vragen aandacht.

Aadorp heeft van oudsher een agrarisch karakter en heeft een sterke band met het omliggende platteland. Echter, door ontwikkelingen zoals het

bedrijvenpark Twente, de aanleg van zonnenvelden en de komst van Aalanderveld verandert deze verbinding, net als de groene en landschappelijke ligging van het dorp.

Om ontwikkelingen, opgaven, lopende projecten, ideeën en wensen samen te brengen, is deze gebiedsvisie opgesteld. De gebiedsvisie staat daarom niet op zichzelf, zowel regionaal als lokaal speelt er veel waar rekening mee is gehouden. Zo zijn de omgevingsvisie Almelo en de omgevingsvisie Overijssel de beleidsbasis. Ook zijn het Dorpsambitieplan Aadorp 2022 - 2030 en de Dorpsopgave Aadorp 2023 - 2026 een belangrijk uitgangspunt. Deze visie is een gebiedsgerichte uitwerking van de huidige omgevingsvisie van de gemeente Almelo. Deze wordt de komende tijd geactualiseerd. De uitgangspunten uit de omgevingsvisie vormen belangrijke input voor deze actualisatie.

Om de wensen en ideeën van inwoners goed in kaart te brengen en mee te nemen in deze visie is een zorgvuldig participatietraject doorlopen, meer hierover leest u in hoofdstuk 3 en de bijlage. De dorpscoöperatie Aadorp is in het participatietraject een belangrijke schakel geweest tussen het dorp, de gemeente en bureau RUIMTEVOLK dat de partijen heeft begeleid bij het opstellen van de gebiedsvisie.

De gebiedsvisie geeft richting aan toekomstige ontwikkelingen (tot 2040) en dient als vertrekpunt bij beleidsontwikkeling en afwegingskader bij het beoordelen van nieuwe plannen en ideeën voor

Aadorp en omstreken. De gebiedsvisie is geen eindpunt, maar een begin. Samen met inwoners werkt de gemeente verder aan de uitwerking van de voorstellen uit de visie. De visie biedt inspiratie, handvatten en duidelijke richtlijnen om plannen een stap verder te brengen.



Figuur 1. Afbakening gebiedsvisie van Aadorp

2

Aadorp vroeger en nu

De geschiedenis van Aadorp bepaalt in belangrijke mate de kenmerken en kwaliteiten van het dorp. De historische ontwikkeling is dan ook een belangrijke basis voor de visie op de toekomst. Dit hoofdstuk beschrijft de historische ruimtelijke ontwikkeling van Aadorp, vanaf de 19e eeuw tot aan nu.

ONTGINNING VAN WOESTE GRONDEN

Het gebied waar Aadorp nu ligt, bestond lange tijd uit natte, woeste gronden. Halverwege de 19e eeuw werd in het gebied turf gewonnen en het kanaal Almelo-De Haandrik gegraven om de Overijsselse kanalen van water te voorzien. Dit kanaal werd ook gebruikt om turf met schepen te vervoeren. De grond bleef echter erg nat, en alleen in de zomer kon er worden gehooïd.

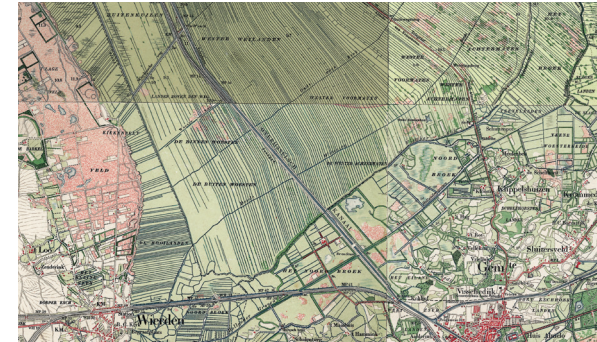
In 1908 kochten twee broers ongeveer 68 hectare 'woeste grond' ten oosten van het kanaal. Ze bouwden dijken en plaatsten vijzelpompen om het land droog te maken. Een deel van de grond werd uiteindelijk verkocht aan een veehouder. In 1916 bouwde deze veehouder een boerderij, op de plek waar nu dorpshuis 't Aahoes is.

EEN SPRONG OVER HET KANAAL

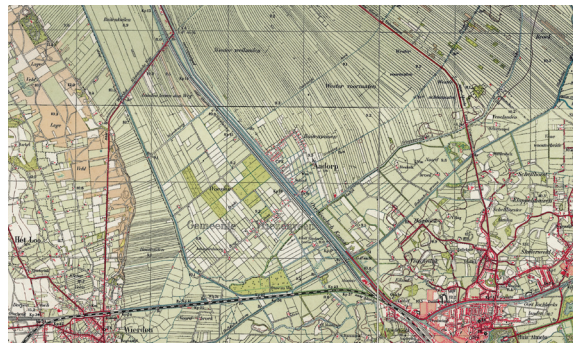
In 1926 ontstond de eerste woonwijk van Aadorp, genaamd 'Buiten Wonen'. Deze woningen werden ontworpen volgens de principes van het tuindorp. Dit betekende dat de kavels een vaste grootte hadden, met voor- en achtertuinen. De woonwijk was ruim opgezet en bevatte veel groen. In 1930 werd deze wijk verbonden met de aangrenzende wijk De Woesten door een brug over het kanaal. In datzelfde jaar besloot de gemeenteraad van



Figuur 2. Aadorp in 1850 (Bron: topotijdreis)



Figuur 3. Aadorp in 1900 (Bron: topotijdreis)



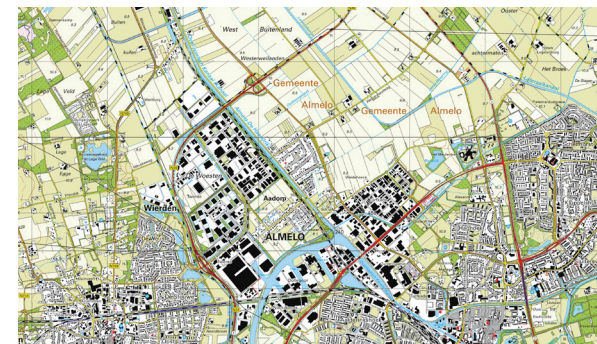
Figuur 4. Aadorp in 1950 (Bron: topotijdreis)



Figuur 5. Aadorp in 1975 (Bron: topotijdreis)



Figuur 6. Aadorp in 2000 (Bron: topotijdreis)



Figuur 7. Aadorp in 2020 (Bron: topotijdreis)

Vriezenveen om deze wijken samen 'Aadorp' te noemen, vernoemd naar de Vriese Aa'. Ook andere belangrijke voorzieningen werd rond deze tijd gerealiseerd: een basisschool (1928), aanleg van elektriciteit (1931), een kerk (1932), aanleg van een waterleiding (1935) en werd de weg langs de kanaaldijk verhard (1938).

EEN GROTE GROEI

In de jaren vijftig begon de bouw van sociale huurwoningen in Aadorp. Dit markeerde het begin van een grote groei. In de jaren '60 tot '80 werden veel nieuwe woningen gebouwd, voornamelijk vrijstaande huizen. Hierdoor werden de huidige contouren van Aadorp zichtbaar. Deze groei werd verder versterkt door de aanleg van de Aadorpweg en de komst van bedrijvenpark Twente en de industriële haven van Almelo. In dezelfde periode werden nieuwe woonwijken ontwikkeld, zoals 'Plan Hammink' en De Molenhoek, onder regie van de gemeente Vriezenveen.²

UITBREIDING EN HERINDELING

De meest recente uitbreiding van Aadorp betreft het plan "Molenhoek," bestaande uit ongeveer 60 kavels. Op 27 april 1988 werd hiervoor de eerste schop in de grond gezet, en inmiddels is ook dit gebied volledig bebouwd. Sinds de gemeentelijke herindeling van 1 januari 2001 behoort de kern Aadorp tot de gemeente Almelo. Daarnaast maken de Vriese Aa, de omliggende agrarische gebieden en het bedrijvenpark Twente, gelegen

1 Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020-2040 (2020), gemeente Almelo.

2 Canon van Nederland, Aadorp via <https://www.canonvannederland.nl/overijssel/twente/vriezenveen/aadorp>.

in het voormalige Woesten, nu deel uit van het grondgebied van Almelo.³

AADORP NU - ZELFSTANDIG DORP ONDER DE ROOK VAN ALMELO

Anno 2024 wordt Aadorp nog steeds gekenmerkt door een heldere ruimtelijke structuur. Op verschillende locaties zijn de oude orthogonale structuren van de veenontginning nog steeds herkenbaar. Het kanaal speelt nog altijd een prominente rol als ruimtelijke identiteitsdrager en het middelpunt van het dorp.

Aadorp telt op dit moment ongeveer 1.550 inwoners en bijna 600 woningen. Het dorp is grofweg opgedeeld in twee gebieden: het gebied ten westen van het kanaal (De Woesten), gevormd door lintbebouwing rondom de Bruglaan en het gebied ten oosten van het kanaal, opgebouwd uit kleinere buurtjes zoals Molenhoek. Mede doordat het kanaal de gebieden scheidt, ervaren veel bewoners van Aadorp dan ook dat hun dorp bestaat uit twee afzonderlijke delen.

De vele vrijstaande woningen met riante tuinen maken Aadorp een groen en ruim opgezet dorp en onderscheidend van de woonmilieus elders in de gemeente. Het percentage vrijstaande woningen ligt op ruim 59%, terwijl dit in de gemeente Almelo gemiddeld 12% is. Het aandeel appartementen is minder dan 5%, tegenover bijna 29% in Almelo. Verder bestaat 76% van de woningen uit koopwoningen, aanzienlijk meer dan de 52% in

3 Canon van Nederland, Aadorp via <https://www.canonvannederland.nl/overijssel/twente/vriezenveen/aadorp>.

Almelo. Minder dan een op de vijf woningen (18%) is een sociale huurwoning, wat lager is dan de 34% in Almelo^{4,5}. Deze sociale huurwoningen worden verhuurd door Beter Wonen.

In 2022 werden 68 woningen verduurzaamd door woningcorporatie Beter Wonen. Het ging om woningen aan de Albardastraat, Berkenlaan, Eikenlaan, Kastanjelaan en Wilgenstraat. Deze

4 CBS (2023), kerncijfers wijken en buurten 2023.

5 AlleCijfers (2024), statistieken woonplaats Aadorp.



Figuur 8. Het kanaal als vaste waarde in het dorp (Bron: Canon van Nederland)



Figuur 9. Oorspronkelijke bebouwing (Bron: RUIMTEVOLK)

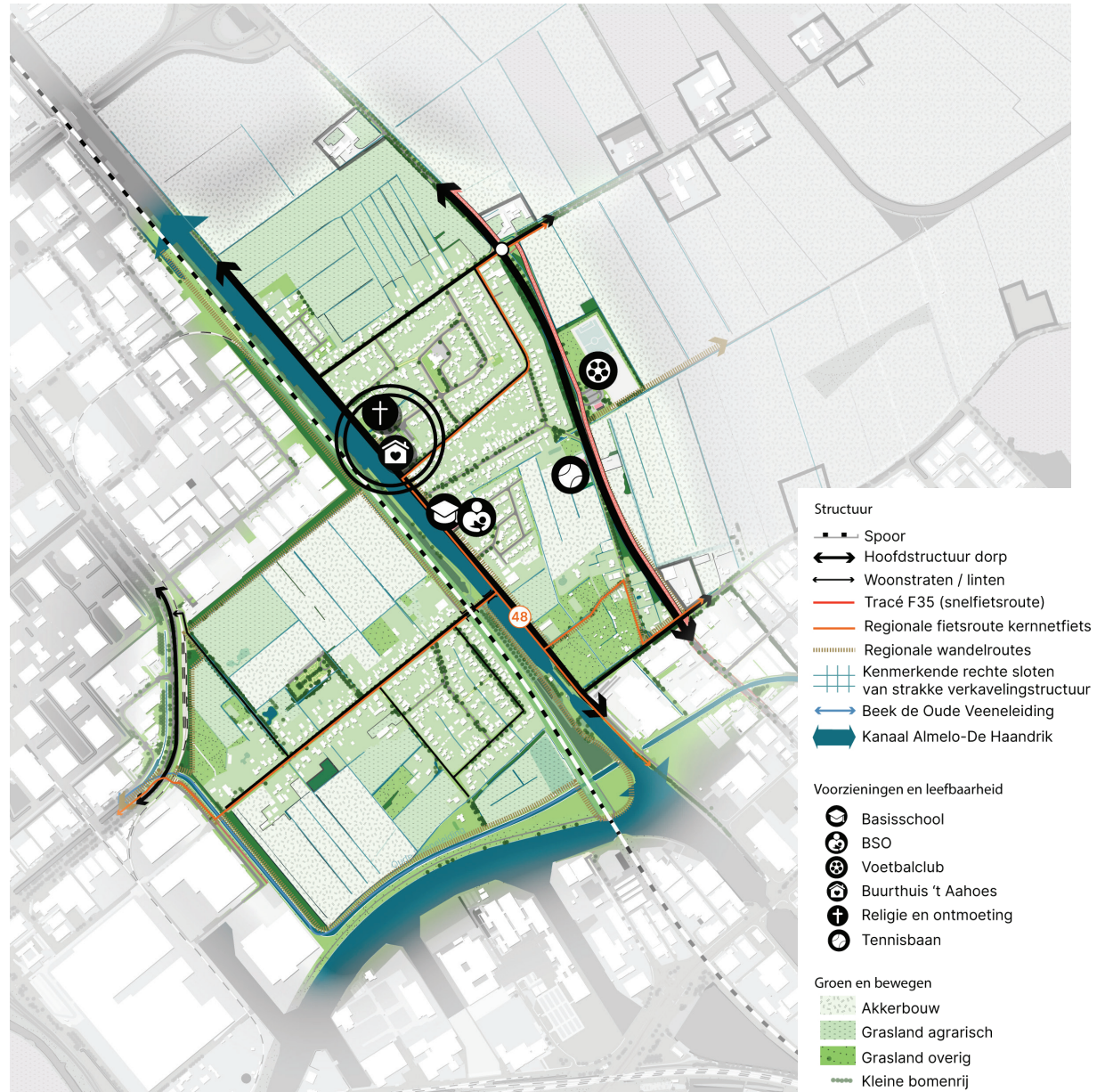
huizen hebben nu een energielabel A of A+⁶. Nieuwbouwprojecten zijn onder meer enkele appartementen langs de Peppellaan bij de rotonde en vijf levensloopbestendige woningen op de voormalige locatie van De Rank aan de Acacialeen.

Aadorp heeft een rijk verenigingsleven, met dorpshuis 't Aahoos als centraal punt. Het Aahoos, dat bestaat uit een lunchroom, grote zaal, (biljart) café en gymzaal, biedt ruimte voor verschillende evenementen en bijeenkomsten en wordt geëxploiteerd door Stichting Gemeenschapscentrum Aadorp. Ook bevindt zich hier een kleine zorgpost, waaruit het wijkteam van ZorgAccent opereert. De voetbalvereniging ASV'57 is een levendige vereniging in het dorp en een belangrijke ontmoetingsplek voor jongeren. Ook is in Aadorp de tennisvereniging A.T.V. Molenhoek gevestigd. De Aakerk is een hervormde kerk in eigendom van een kerkgemeenschap uit Wierden.

De basisschool De Tweeklank speelt een belangrijke rol in het dorp. In oktober 2023 telde de school 120 leerlingen. Volgens prognoses blijft dit aantal de komende 20 jaar stabiel. Het schoolgebouw werd in 2019 volledig gerenoveerd en uitgebreid, inclusief een vernieuwd schoolplein. Dankzij de ruime capaciteit kan de school eventuele groei opvangen. Behoud van een basisschool in Aadorp is een belangrijk speerpunt voor de gemeente.⁷

⁶ Beter Wonen

⁷ Integraal huisvestingsplan Onderwijs 2025 - 2028 (2024) en Factsheets scholen Almelo (2024)



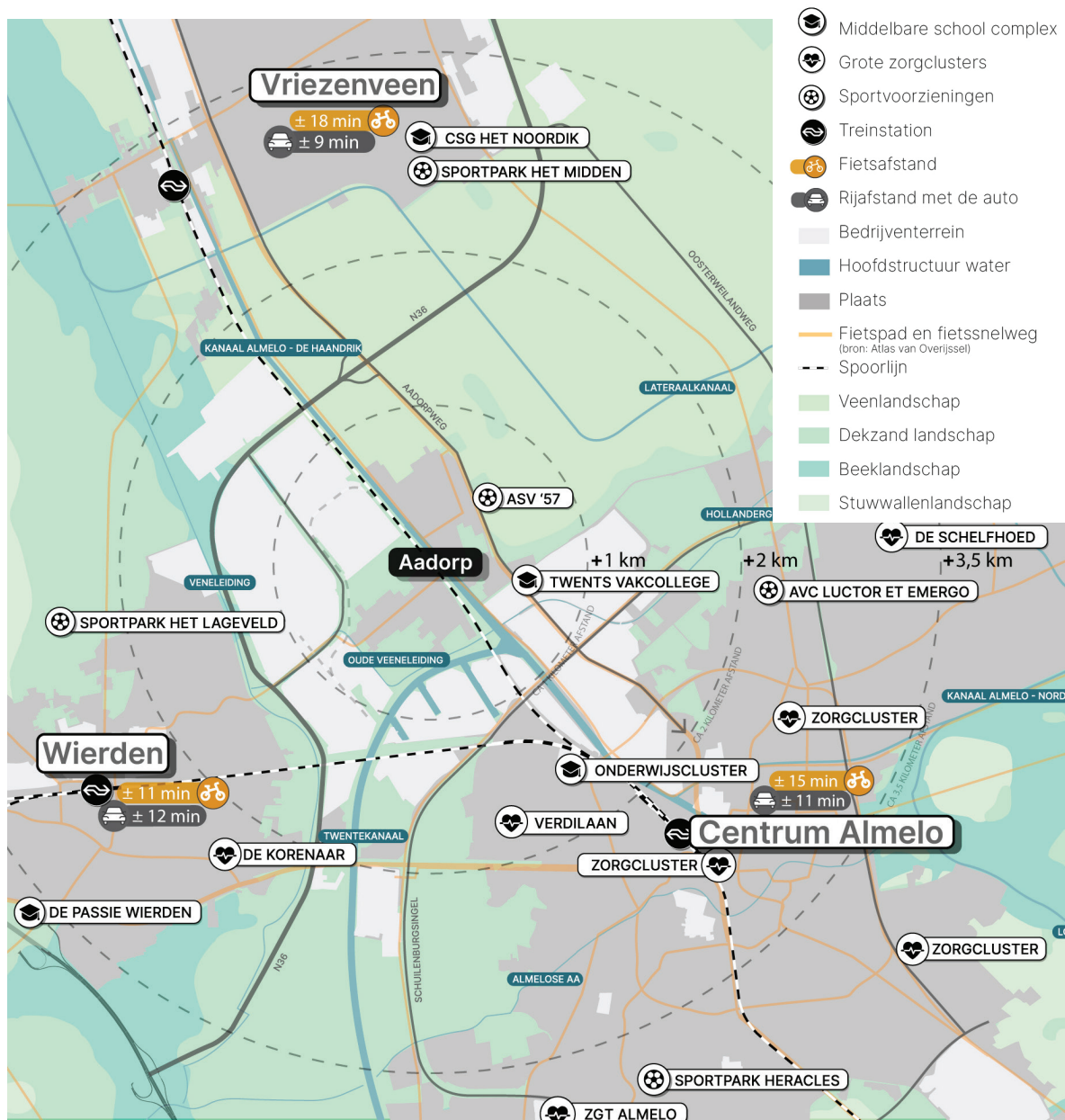
AADORP IN DE REGIO

Aadorp is nauw verbonden met omliggende dorpen en de stad Almelo. De Aadorpweg verbindt Almelo via Aadorp met Vriezenveen. Aadorp is aan meerdere zijden omgeven door het bedrijvenpark Twente. De N36 is niet alleen voor Aadorpers, maar ook voor bestemmingsverkeer van en naar het bedrijvenpark een belangrijke ontsluiting. Hierbij maakt dit verkeer regelmatig gebruik van routes door Aadorp, bijvoorbeeld via de Bruglaan. In Aadorp zijn - op de basisschool na - geen dagelijkse voorzieningen aanwezig. Voor deze voorzieningen, zoals een supermarkt, huisarts of tandarts, zijn Aadorpers aangewezen op Vriezenveen, Almelo en Wierden. Almelo en Vriezenveen zijn direct bereikbaar met het openbaar vervoer. De bus gaat afhankelijk van het dagdeel elk half uur of elk uur van Almelo naar Vriezenveen met enkele stops in Aadorp. Vanuit deze plaatsen is het bovendien mogelijk om per trein verder te reizen. Zowel met de auto als met de fiets zijn de centra van Almelo, Vriezenveen en Wierden binnen 20 minuten bereikbaar.

Mede doordat door de jaren heen Aadorp is gegroeid met huishoudens die vanuit de stad Almelo en de regio (Wierden, Vriezenveen) een woning hebben gevonden in het dorp, zijn de dorpsbewoners over het algemeen naar buiten gericht. Ook worden nieuwe inwoners snel in het dorp opgenomen.

'Of je er nu 5 of 40 jaar woont, we zijn allemaal Aadorper'

opmerking tijdens bewonersbijeenkomst



3

Aadorpse opgaven

In dit hoofdstuk leest u de opgaven voor Aadorp, zoals deze naar voren zijn gekomen in de analysefase en het participatietraject. De opgaven zijn onderverdeeld in drie hoofdthema's:

1. Landschap en openbare ruimte
2. Wonen
3. Sociale samenhang en voorzieningen.

IN GESPREK MET INWONERS

Deze gebiedsvisie is tot stand gekomen door een samenwerking van de gemeente Almelo, de dorpscoöperatie Aadorp en inwoners van het dorp. Op verschillende momenten en via diverse manieren konden inwoners hun mening geven over de uitdagingen en mogelijke oplossingen voor hun dorp.

In de eerste fase van het traject zijn de opgaven en kansen voor Aadorp in kaart gebracht. Een dorpswandeling met de dorpscoöperatie, de directeur van de school, voorzitter van de voetbalvereniging, enkele belangstellenden en de gemeente hebben hierbij geholpen. Daarnaast is een vragenlijst uitgezet om in het dorp breed op te halen wat er leeft. De uitkomsten van deze eerste fase zijn besproken tijdens een atelier met enkele leden van de dorpscoöperatie Aadorp en ambtenaren van de gemeente Almelo.

In de tweede en derde fase zijn twee dorpsavonden georganiseerd om ideeën en voorstellen voor de visie voor te leggen aan het dorp. Tijdens de dorpsavonden was de betrokkenheid van de inwoners duidelijk zichtbaar in de hoge opkomst en de levendige gesprekken. Op beide dorpsavonden waren meer dan 100 inwoners aanwezig. De dorpsavonden zijn zowel inhoudelijk als procesmatig voorbereid tijdens brede ateliersessies waarbij ook de dorpscoöperatie aanwezig was. In het najaar van 2024 zijn de jongeren extra betrokken via een digitale vragenlijst. Een uitgebreide verslaglegging van het participatieproces leest u in de bijlage.



Figuur 10. Impressie van de dorpswandeling (Bron: RUIMTEVOLK)



Figuur 11. Impressie van de dorpsavonden (Bron: RUIMTEVOLK)



3.1 LANDSCHAP EN OPENBARE RUIMTE

AADORP ALS HERKENBARE KERN ONDER DRUK

Momenteel verandert de ruimte rondom Aadorp door verschillende ontwikkelingen. Door de jaren heen zijn er verschillende bedrijventerreinen rond Aadorp ontwikkeld. Recentelijk zijn daar de zonnevelden ten zuidoosten van het dorp bij gekomen. Daarnaast betekenen de plannen voor de ontwikkeling van Aalanderveld dat er woningen ten oosten van het dorp gebouwd gaan worden. Deze ontwikkelingen beïnvloeden de directe omgeving van het dorp en vormen volgens de inwoners een uitdaging voor het behoud van het karakteristieke dorpse gevoel van Aadorp. Veel inwoners geven aan steeds meer van het ruime, groene karakter van Aadorp te zien verdwijnen.

*"Laten we ons dorp niet aan alle kanten
volbouwen met industrie."*

– reactie inwoner uit vragenlijst

VERKEERSVEILIGHEID EN BEREIKBAARHEID

Daarnaast verdient de huidige verkeerssituatie op verschillende plekken aandacht. Aadorp is goed verbonden met Almelo en Vriezenveen, waarbij de Aadorpweg richting de N36 een belangrijke rol speelt. Deze goede verbondenheid heeft echter als keerzijde dat sluijverkeer (bij grote drukte) via Aadorp rijdt. De Aadorpweg is een belangrijke ontsluitingsweg voor Almelo, met een maximum-snelheid van 80 km/u. Door het grote aantal auto's

en vrachtauto's en de hoge snelheid is de weg een barrière tussen inwoners van Aadorp en sportclub ASV '57. De rotonde bij de Westermaatweg wordt bovendien als onveilig ervaren en bewoners missen een veilige oversteekmogelijkheid bij de sportclub.

*"Ik zie vaak kids langs wegen lopen/
fietsen e.d. waar auto's hard rijden."*

*Het zou voor mij prio 1 zijn om dit op te
lossen. (...)"*

reactie op vragenlijst

Het spoor vormt ook een barrière: tussen De Woesten en Aadorp Oost / Molenhoek. De tunnel onder het spoor naar de Woesten, via de Bruglaan, is relatief smal. Ook ontbreekt op sommige plekken rond de tunnel een stoep. Hierdoor is de situatie voor voetgangers en fietsers niet ideaal. Inwoners van De Woesten signaleren daarnaast veel sluijverkeer over de Bruglaan richting Bedrijvenpark Twente, waardoor het verkeer vastloopt.

*"Te veel sluijverkeer door de Bruglaan
en dat zorgt o.a. voor irritatie bij de brug.
Daar stukt het verkeer te veel."*

reactie op vragenlijst

Ook de fietsverbinding van en naar Aadorp is momenteel niet optimaal. Langs de Aadorpweg loopt het tracé van de fietssnelweg F35. Hoewel grote delen van deze fietssnelweg al zijn aangelegd of in uitvoering zijn, ontbreekt de schakel ter hoogte van Aadorp. De aanleg hiervan biedt een kans op een snelle, veilige fietsverbinding tussen Almelo en Vriezenveen.

BELEEFBAARHEID VAN HET KANAAL

Het kanaal speelt een belangrijke rol, zowel historisch als in de beleving van de inwoners. Momenteel zijn de mogelijkheden om het kanaal optimaal te beleven echter beperkt. Een van de oorzaken is het autoverkeer, waarbij regelmatig te snel gereden wordt. Maar ook de inrichting van de Albardastraat en de manier waarop de bebouwing georiënteerd is zorgen ervoor dat Aadorp gevoelsmatig niet meer echt aan het kanaal ligt. Veel inwoners zien hier meer potentie.

*"Het kanaal geeft Aadorp een uniek
karakter."*

reactie op vragenlijst

Daarnaast maakt de Albardastraat deel uit van de busroute richting Vriezenveen. Met de komst van zwaardere elektrische bussen is de overlast door remmen en optrekken toegenomen. Deze veroorzaken trillingen die door dorpsbewoners als

hinderlijk worden ervaren en er zijn zorgen over de impact van de trillingen op de woningen. Dit in combinatie met de problemen die er langs het hele kanaal zijn met de kwaliteit van de damwanden.

“De bus die door de Peppellaan dendert en veel te zwaar is, wij trillen ons bed uit. Ook is er weinig ruimte om met de hond te lopen langs het kanaal.”

reactie op vragenlijst

VEROUDERDE OPENBARE RUIMTE

Tot slot vinden veel inwoners dat een deel van de openbare ruimte aan vernieuwing toe is. Deze wordt momenteel niet optimaal benut. Zo stellen sommige inwoners voor om meer groen toe te voegen in de openbare ruimte. Dit kan helpen tegen hittestress en vermindert de kans op wateroverlast bij hevige regenbuien. Daarnaast zouden er meer mogelijkheden voor wandelen of spelen kunnen komen in de openbare ruimte.

“Aadorp moet weer een nette uitstraling krijgen. Het ziet er nu vaak erg rommelig en onverzorgd uit! De perken, het gras, de stoepen.”

reactie op vragenlijst

3.2 WONEN

WONINGBOUWOPGAVE

De gemeente Almelo wil voldoende woningen realiseren voor haar inwoners, en een bijdrage leveren aan de regionale woningbouwopgave. Om een indicatie te geven hoeveel woningen er per wijk en dorp nodig zijn, is in 2022 een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er zo'n 300 tot 400 extra woningen gewenst zijn om aan de grote vraag naar woningen te voldoen¹. Dit gaat met name om eengezinswoningen in de koopsector, maar ook om koop- en huurappartementen.

Uit alle participatie bleek dat de woonopgave met stip op 1 staat bij de meeste inwoners als belangrijkste thema voor de toekomst van het dorp.

"Ik vind het belangrijk dat je als starter in Aadorp kan wonen. Ook vind ik het belangrijk dat de kinderen in Aadorp naar school kunnen blijven gaan. En dat Aadorp in het groen blijft bestaan."

reactie op vragenlijst

WONINGEN VOOR OUDEREN EN JONGEREN

Inwoners zien Aadorp graag als een aantrekkelijk dorp voor zowel jong als oud. Echter geven vooral

ouderen en jongeren aan dat het moeilijk is om de gewenste woning te vinden of te kunnen financieren in Aadorp. Het aanbod is met name voor deze doelgroepen beperkt.

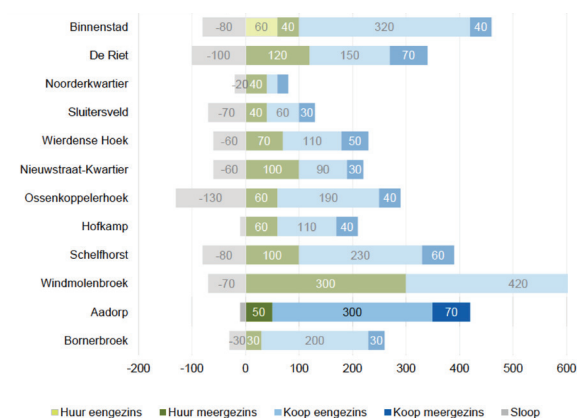
"(...) woonruimte voor senioren, zodat gezinnen kunnen doorstromen naar de vrijgekomen grote gezinswoningen."

reactie uit vragenlijst

"Wel betaalbare woningen voor jeugd en ouderen die in het dorp wil blijven"

reactie uit vragenlijst

Jongeren zijn met name gebaat bij betaalbare woningen. De meeste Aadorpse jongeren willen het liefste een betaalbare koopwoning, maar mede door de huidige marktomstandigheden zijn er in toenemende mate jongeren die willen huren. Ouderen zoeken vaak naar levensloopgeschikte woningen (waar alle voorzieningen op één verdieping zitten). Dat kan een appartement zijn, maar veel Aadorpers zijn een ruime tuin gewend: de voorkeur gaat dus vaak uit naar een gelijkvloerse woning mét een tuintje. Er zijn ook stemmen om een collectieve woonvorm zoals een hofje te realiseren (Noaberhof), waar verschillende doelgroepen gezamenlijk kunnen wonen.



Figuur 12. Benodigde nieuwbouw naar eigendom en woningtype in scenario 'Ambitie' (Bron: ABF Research, 2022)

¹ ABF Research, Woningmarktverkenning en doelgroepen Almelo 2022-2035 (2022)

3.3 SOCIALE VERBONDENHEID EN VOORZIENINGEN

VOORZIENINGEN IN HET DORP

Om te kunnen blijven functioneren als zelfstandig dorp is de aanwezigheid van (maatschappelijke) voorzieningen van groot belang. Het dorp is in 2010 haar supermarkt aan de Albardastraat kwijt geraakt. Desondanks heeft het dorp een goede en levensvatbare basisschool en is het verenigingsleven vitaal. Inwoners van Aadorp waarderen de sterke sociale verbondenheid die het dorp kenmerkt, met een rijk verenigingsleven en een diepgeworteld 'noaberschapgevoel'. Voorzieningen zoals het Aahoes, de basisschool en de actieve sportverenigingen dragen hier aanzienlijk aan bij.

"In Aadorp heerst er een gemoedelijke sfeer. Het dorp kenmerkt zich door de hechte gemeenschap. Vele activiteiten worden door Aadorpers zelf (opnieuw) opgestart en in leven gehouden. De meeste activiteiten in het dorp vinden plaats rondom het Aahoes. Dit is een van de weinige, maar belangrijke voorzieningen in het dorp voor wat betreft sociale cohesie." –
reactie uit vragenlijst

Het huidige Aahoes is aan vernieuwing toe, het huidige pand is verouderd. Voor de vernieuwing ligt al een verkenning voor het Kanaalfront waar 't Aahoes een onderdeel van is.

VERGRIJZENDE BEVOLKING

In de komende decennia wordt er een aanzienlijke vergrijzing verwacht - zeker ook in Aadorp. Deze demografische verschuiving brengt diverse uitdagingen met zich mee, zoals een tekort aan arbeidskrachten, druk op bestaande voorzieningen en een grotere vraag naar zorg. In dit kader is het essentieel om de zelfredzaamheid van ouderen te versterken, zodat zij langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Het versterken van zelfredzaamheid betreft niet alleen de zorg voor individuele inwoners, maar ook het bevorderen van collectieve zelfredzaamheid, waarbij de gemeenschap gezamenlijk voor elkaar zorgt.

Daarnaast blijkt dat de begaanbaarheid van de openbare ruimte in Aadorp op sommige plekken te wensen overlaat, zoals ook al is toegelicht bij onderdeel 1. Gezien de vergrijzing is het van belang om de toegankelijkheid van de voetpaden te verbeteren. Momenteel zijn niet alle paden even goed en veilig begaanbaar voor mensen die minder goed ter been zijn.

AANTREKKELIJK VOOR JONGEREN

Zowel de gemeente als de inwoners willen ervoor zorgen dat Aadorp een aantrekkelijke woonomgeving blijft voor jongeren. Dit vraagt om voldoende faciliteiten en voorzieningen die het

voor jongeren prettig maken om zich in het dorp te vestigen en er te blijven wonen. De sportverenigingen spelen hier een belangrijke rol in, net als de basisschool (die van groot belang is voor startende gezinnen).

4

Visie voor Aadorp in 2040

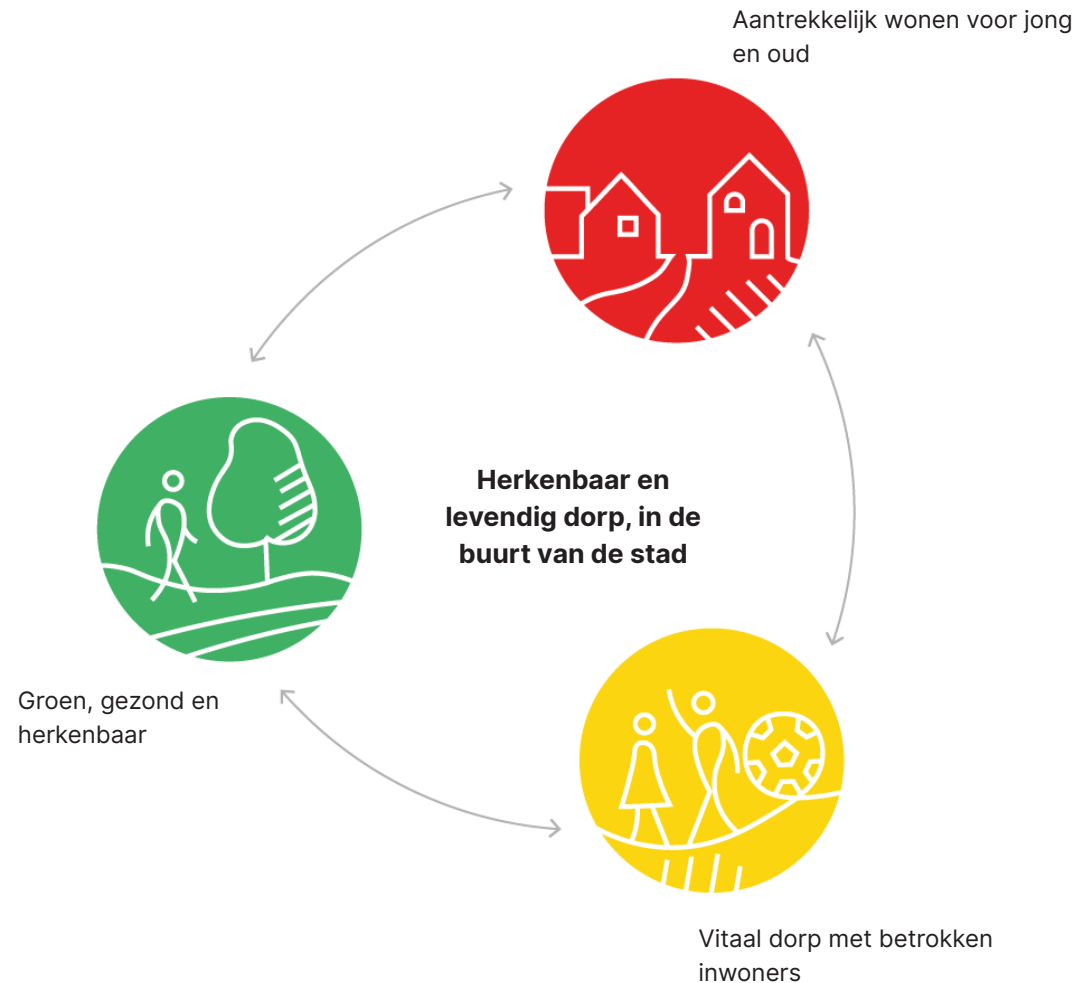
DE VISIE VOOR AADORP 2040: HERKENBAAR EN LEVENDIG DORP IN DE BUURT VAN DE STAD

Aadorp kenmerkt zich door de groene omgeving, het dorpse karakter en een sterke sociale verbondenheid. Deze kwaliteiten, gecombineerd met de nabijheid van de basisschool, sportvoorzieningen en het Aahoës, maken Aadorp tot een fijne plek om te wonen. Het dorp biedt een rustige woonomgeving, terwijl de gemakken van de stad binnen handbereik zijn.

"Aadorp is een prettige leefomgeving, de rust van een dorp, en alle faciliteiten van een stad op minder dan 4 km."
antwoord op vragenlijst

Om de unieke identiteit van Aadorp in de toekomst te behouden of te versterken, wordt ingezet op drie speerpunten:

- A. Groen, gezond en herkenbaar
- B. Aantrekkelijk wonen voor jong en oud
- C. Vitaal dorp met betrokken inwoners



VISIEKAART AADORP 2040

LEGENDA

Groen, gezond en herkenbaar

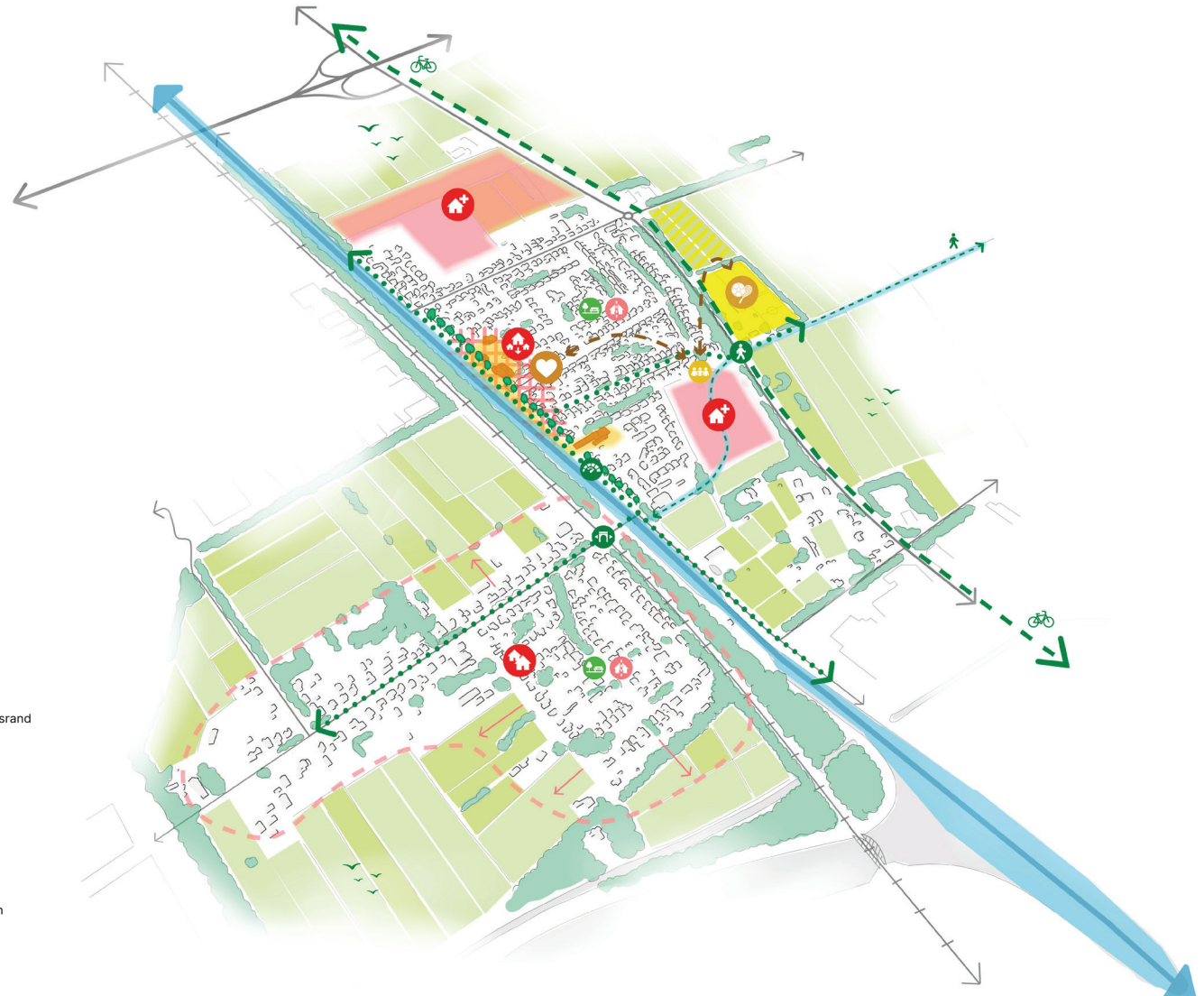
-  Groene omzoming van het dorp
-  Verlagen snelheid / onderzoeken herinrichting Alberdastraat
-  Aantrekkelijk en beleefbaar kanaalfront
-  Onderzoeken mogelijkheden verbeteren van onderdoorgang spoorweg
-  Veilige en aantrekkelijke wandel- en fietsroutes (indicatief)
-  Fiets snelweg F35
-  Mogelijkheid recreatieve wandel- en waterverbinding (indicatief, in samenhang met ontwikkeling Aalanderveld)
-  Veilig oversteekpunt Aadorpweg
-  Verbeteren / vergroenen openbare ruimte

Aantrekkelijk wonen voor jong en oud

-  Woningbouwlocatie
-  Incidenteel ruimte voor woningbouwinitiatieven aan de dorpsrand
-  Zoeklocatie inbreiding aan het kanaalfront (indicatief)
-  Ruimte voor aanpassingen in bestaande woningvoorraad

Vitaal dorp met betrokken inwoners

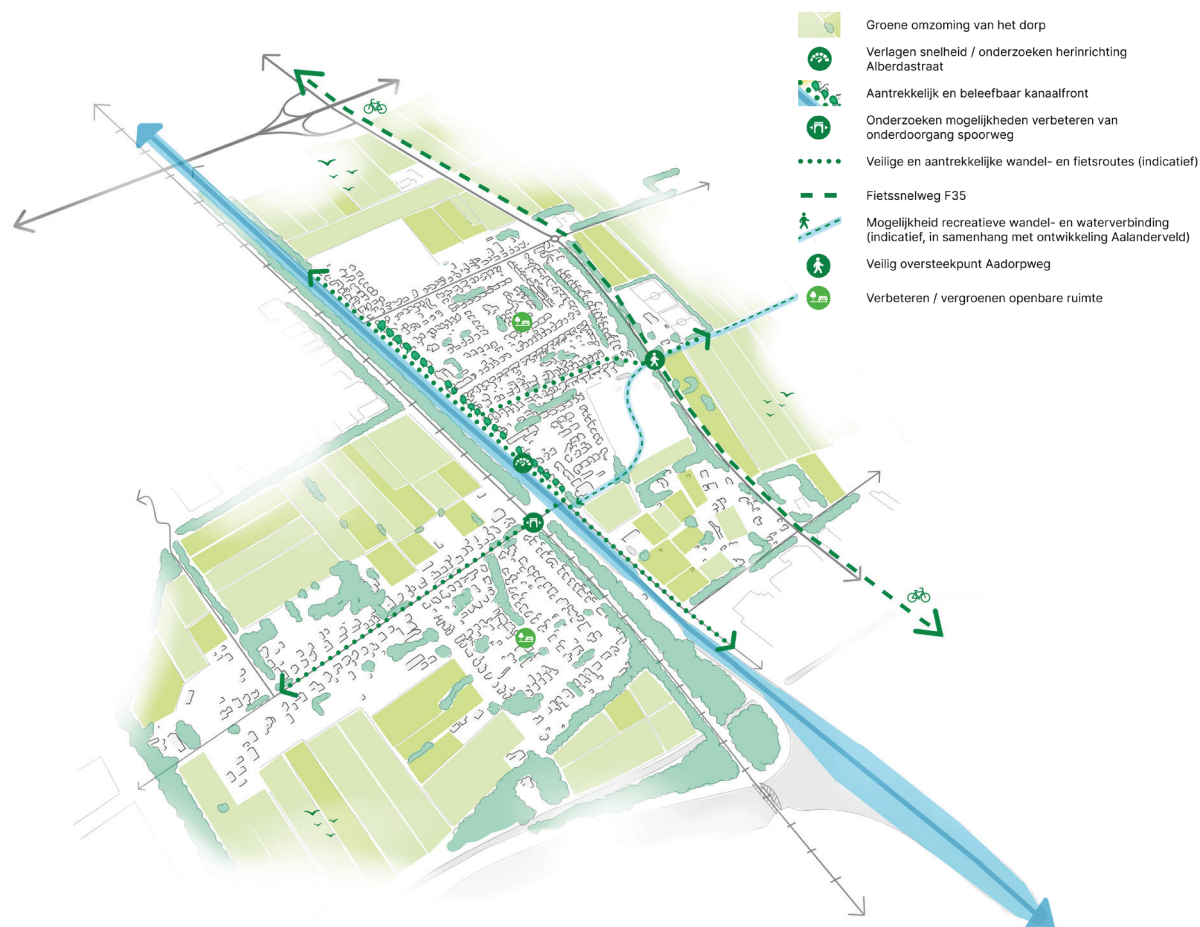
-  Dorpshart: basisschool en vernieuwing Aahoos
-  Clustering (en eventuele uitbreiding) van sportvoorzieningen
-  Ruimte voor maatschappelijke functie (indicatief)
-  Route tussen Aahoos en sportvelden (indicatief)



Aadorp: Het groene, open landschap is essentieel voor het behoud van de identiteit van Aadorp. Om dit te waarborgen, blijft het groene landschap rondom het dorp waar mogelijk mogelijk intact. Dat betekent dat het open landschap aan de westzijde (tussen Aadorp en Bedrijvenpark Twente) behouden blijft, en dat er in de ontwikkeling van Aalanderveld een onbebouwde ruimte wordt opgenomen tussen het dorp en de nieuwe uitbreiding van Almelo. In deze buffer komt geen woningbouw.

Aantrekkelijk buitengebied: Aadorp ligt in een veenweidelandschap. Een deel van de karakteristieke verkaveling (lange weilanden met veel slootjes) is nog zichtbaar. Waar mogelijk wordt deze karakteristieke landschappelijke structuur zichtbaarder gemaakt. Dit draagt bij aan een aantrekkelijke groene zone rond Aadorp waarin gewandeld, gefietst en gerecreëerd kan worden. Daarbij is ook aandacht voor het versterken van de natuur en biodiversiteit. In aansluiting op de ontwikkeling van Aalanderveld wordt onderzocht of er een recreatieve vaar-/wandelroute kan worden gemaakt tussen het kanaal en het Lateraalkanaal ten oosten van Aadorp.

Veilige en aantrekkelijke verkeersroutes: We zetten in op het creëren van duidelijke, groene



structuren binnen het dorp en het verbeteren van verbindingen met het omliggende buitengebied. Dit draagt niet alleen bij aan de biodiversiteit en klimaatadaptatie, maar versterkt ook de leefkwaliteit voor inwoners. Hiervoor zetten we in op (1) het creëren en verbeteren van centrale routes in het dorp om veilig te bewegen. (2) Daarbij is er speciale aandacht voor de fietsverbinding F35, waarvan de ontbrekende schakel tussen Almelo en Vriezenveen wordt ingevuld. (3) Ook wordt de fiets- en wandelroute tussen De Woesten en het oostelijk deel van Aadorp verbeterd om zo het dorp meer tot één geheel te maken. (4) Daarbij kan bij een mogelijke verbreding van de spoorweg ook de kans worden benut om de tunnel te verbreden. Hiervoor zoekt de gemeente Almelo afstemming met de beheerders van het spoor. (5) Er komt een onderzoek naar een veilige en snelle langzaam verkeersverbinding naar de voetbalvelden. Deze komt naar verwachting tussen de Wilgenlaan en het sportcomplex. Er wordt nog onderzocht wat de meest haalbare optie is (een brug of tunnel). Voor dit onderzoek heeft de gemeenteraad van Almelo financiële middelen beschikbaar gesteld. In dit onderzoek wordt ook gekeken naar de mogelijkheid om minder verkeer te laten rijden over de Aadorpweg.

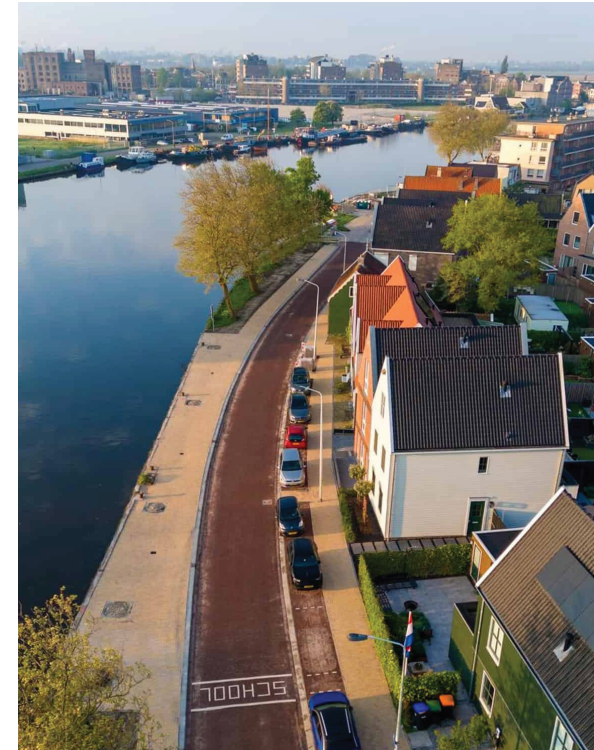
Beleving van het kanaal verbeteren: het kanaal is een belangrijk historisch kenmerk van Aadorp. Daarom wordt ingezet op het vergroten van de beleefbaarheid van het kanaal door (1) te werken aan goede recreatiemogelijkheden langs het kanaal, waaronder wandelroutes, een plek om te zwemmen of meer mogelijkheden om met bootjes

aan te meren. (2) Daarnaast wordt onderzocht of de Albardastraat vriendelijker kan worden ingericht voor voetgangers en fietsers, en of de maximumsnelheid omlaag kan. Zo wordt de straat meer een verblijfsplek dan alleen een verkeersroute. Aangezien de Albardastraat een provinciale weg is, werkt de gemeente Almelo hierin samen met de provincie Overijssel. Daarbij is ook aandacht voor de kwaliteit van de oevers van het kanaal en de impact die zwaar verkeer op die kwaliteit heeft.

Verbeteren/vergroenen van openbare ruimte: de openbare ruimte is op plekken verouderd en biedt kansen voor verbetering. We investeren in een groenere en klimaatadaptieve omgeving door (1) het toevoegen van openbaar groen, (2) waterdoorlatende bestrating om wateroverlast te verminderen en (3) waar mogelijk nieuwe (natuurlijke) speelplekken.



Figuur 13. Natuurinclusieve landbouw (bron: LTO Noord)



Figuur 14. Noorddijk en Noordeinde Zaanstad (Bron: Germieco)



Figuur 15. Voetgangersbrug Voorthuizen (Bron: IPV Delft)

4.2 AANTREKKELIJK WONEN VOOR JONG EN OUD



Bouw van maximaal 300 tot 400 woningen

tot 2040: om voldoende ruimte te bieden aan woningzoekenden realiseren we maximaal 300 tot 400 woningen in de periode tot 2040. Dit aantal is nodig om de groeiende vraag naar woningen te kunnen beantwoorden. Er wordt in Aadorp voor verschillende doelgroepen gebouwd: daarom bestaat de nieuwbouw uit een gemengd programma met betaalbare koopwoningen (met name voor jongeren/starters), duurdere koopwoningen en huurwoningen. Het precieze programma wordt later nader vastgesteld, gebaseerd op de omgevingsvisie/woonvisie/het volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Almelo. Daarin wordt op gemeenteniveau uitgegaan van een verdeling van 30% sociale huur, 40% middensegment en 30% woningen in de vrije sector.

Woningbouwlocaties in beeld: er zijn twee grotere uitbreidingslocaties voorzien. Naast Molenhoek (rond de huidige locatie van de tennisbanen) is ruimte voor maximaal zo'n 70 tot 100 woningen. Door de relatief centrale ligging zien we hier mogelijkheden voor een programma met kleinere (betaalbare) woningen, bijvoorbeeld voor ouderen en starters. Ten noorden van Aadorp - achter de Peppellaan ligt de kans om de dorpsrand af te maken, waarbij maximaal zo'n 200 tot 250 woningen kunnen worden toegevoegd. Hier liggen



ruimere woningen in het hogere segment voor de hand. Voor beide uitbreidingslocaties geldt dat in een later stadium een stedenbouwkundig plan wordt gemaakt. Hierbij is ook nadrukkelijk aandacht voor een goede overgang tussen het bestaande dorp en de nieuwbouw.

Kleinschalige woningbouw: incidenteel is er ook ruimte voor nieuwbouw in De Woesten. Hier zijn op een aantal plekken mogelijkheden om woningen toe te voegen. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met de groene buffer en de hindercirkels vanuit de omliggende bedrijventerreinen. Rond het Kanaalfront zien we mogelijkheden voor inbreiding: rond het voorzieningenhart en dichtbij de plek waar Aadorp is ontstaan. Eventueel is hier ook ruimte voor appartementen (tot maximaal vier lagen).

Ruimte voor collectieve woonvormen: er is binnen de woningbouwprogrammering ruimte voor collectieve woonvormen. Hierdoor krijgen inwoners van Aadorp de mogelijkheid gezamenlijk woningen te realiseren, maar we dagen ook ontwikkelaars uit om dit soort concepten te realiseren. Een voorbeeld van zo'n woonvorm is een Noaberhof. Vanuit het dorp leeft de wens zo'n hofje te realiseren. Hier kunnen verschillende doelgroepen samen wonen, met een gezamenlijke tuin om ontmoeting en noaberschap te bevorderen. Met name op de uitbreidingslocatie bij de Molenhoek en op inbreidingslocaties zien we hier kansen voor.

Meer ruimte voor aanpassingen in bestaande woningvoorraad: de gemeente wil meer planologische ruimte bieden om bestaande woningen aan te passen, bijvoorbeeld om een woning te splitsen of mantelzorgwoningen in tuinen te plaatsen. In hoeverre dit mogelijk is moet nog verder worden onderzocht. Dit hangt ook samen met het gemeentelijk beleid rond woningsplitsing en de juridische mogelijkheden van het omgevingsplan.



Figuur 16. De Erven Veghel (Bron: Pauwert Architectuur)



Figuur 17. Knarrenhof Zwolle (Bron:)



Figuur 18. Brinkwonen Schoonoord (Bron: Buro Harro)



Figuur 19. Appartementen Lunteren (Bron: Maaïke van Doorn Makelaardij)



Figuur 20. Hellevoetsluis Rijks Buiten (Bron: Ooms Makelaars)

4.3 VITAAL DORP MET BETROKKEN INWONERS



Maatschappelijke voorzieningen in het hart van het dorp: om het kanaal het kloppende hart van het dorp te laten zijn, zetten we in op behoud van een dorpshuis en de basisschool op de huidige locaties langs het kanaal. Daarbij wordt de herontwikkeling van het Aahoes verder onderzocht en uitgewerkt, al dan niet in combinatie met woningbouw en een uitgebreider programma met bijvoorbeeld een zorgsteunpunt.

Sportvoorziening geclusterd in de groene buffer: om de sportvoorzieningen toekomstbestendig te maken wordt onderzocht of de voetbal-, tennis- en de binnensportfaciliteiten op termijn geclusterd kunnen worden op de huidige plek van de voetbalvelden. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld vrijwilligerstaken gedeeld worden, wat de exploitatie van de voorzieningen ook op lange termijn haalbaar maakt. Hiermee kan het sportcluster een belangrijke ontmoetingsplek worden voor jongeren. Ook kunnen dan sportvelden als buffer fungeren tussen Aadorp en Aalanderveld.

Verbinding tussen voorzieningen: het voorzieningenhart aan het kanaal en de sportvoorzieningen worden met de aanleg van een veilige oversteek over de Aadorpweg aan elkaar verbonden voor fietsers en voetgangers. Deze route creëert een 'as' door het dorp heen. Langs deze as is



eventueel ruimte voor nog een (kleinschalige) maatschappelijke voorziening. Wat dit precies kan zijn, is nog nader uit te werken. Dit kan bijvoorbeeld een gemeenschappelijke woonkamer zijn in een eventueel nieuwbouwcomplex (niet in plaats van, maar aanvullend op de functie van het Aahoës), maar ook een gezamenlijke tuin.

Verbondenheid / zelfredzaamheid dorp:

in Aadorp wordt veel door het dorp zelf georganiseerd. Inwoners kijken naar elkaar om, en organiseren waar nodig maatschappelijke activiteiten en projecten. In 2021 en 2022 stelde Aadorp haar eigen Dorpsambitieplan op. In het 'DorpsAmbitiePlan Aadorp 2022-2030' staan ambities op het gebied van wonen, voorzieningen, zorg & welzijn, duurzaamheid, toerisme & ondernemen en verkeer & bereikbaarheid. Deze ambities wil het dorp grotendeels zelf waarmaken, maar nodig en mogelijk ondersteund door andere partijen.



Figuur 21. Havenkwartier Balk (Bron: KHV Architecten)



Figuur 24. Wonen aan het kanaal Reeuwijk-Brug (Bron: Bert Verver)



Figuur 22. Sportcomplex Aat de Jonge Dronten Bron: Dirk Verwoerd)



Figuur 25. Openbare boomgaard (Bron: Stichting Eetbaar IJsselstein)



Figuur 23. Bibliotheek (Bron: Kultuurhus Bornebroek)



Figuur 26. Kultuurhus Lettele (Bron: AD)



5

Uitvoering

Deze gebiedsvisie biedt een totaalbeeld van gewenste toekomstige ontwikkelingen in Aadorp. De visie richt zich op de lange termijn en dient als handreiking voor investeringen in de kwaliteit en de toekomst van het dorp. Na vaststelling door de gemeenteraad van Almelo, is de volgende stap het concretiseren van deze visie in een programma of uitvoeringsagenda. Veel van de onderwerpen uit de visie zijn complex en vragen om verdere verdieping: daarom volgt in een programma of agenda een nadere uitwerking. Daarnaast zal deze gebiedsvisie deel uit gaan maken van de omgevingsvisie van Almelo, waarvan de actualisatie momenteel in uitvoering is.

UITWERKING WONINGBOUWLOCATIES

In deze staan verschillende potentiële locaties voor woningbouw, zowel binnen als buiten het dorp. De verdere uitwerking van deze locaties naar stedenbouwkundige plannen gebeurt in nauwe afstemming met Aadorpers. Hierin is een adviseursrol weggelegd voor Dorpscoöperatie Aadorp. Voor de verschillende locaties liggen verschillende uitdagingen voor. We beschrijven hier kort hoe de nadere ontwikkeling er uit kan zien. In realiteit heeft ieder planproces zijn eigen dynamiek, waardoor de exacte loop en planning lastig van tevoren te voorspellen zijn:

→ **Noord:** de gemeente Almelo heeft het voorkeursrecht gevestigd op dit gebied. Dit betekent dat de gemeente hier het eerste recht van koop heeft als de grondeigenaar zijn/haar grond besluit te verkopen. De gemeente is hier

dan aan zet om een stedenbouwkundig plan te maken, in afstemming met inwoners. Naar verwachting kan dit stedenbouwkundig plan op zijn vroegst in 2026 af zijn. Daarna start dan de (gefaseerde) realisatiefase.

→ **Naast Molenhoek:** deze grond is niet in eigendom van de gemeente. De eventuele initiatiefnemer om woningen te realiseren stelt een stedenbouwkundig plan op, dat door de gemeente wordt getoetst. Ook in dit proces krijgen Aadorpers de gelegenheid om hun mening te geven. Omdat de gemeente hier niet aan zet is, is het lastig indicatie te geven van de planning.

→ **Kanaalfront (en omgeving):** samen met Dorpscoöperatie Aadorp en grondeigenaren verkende de gemeente de mogelijkheden voor herontwikkeling van het Kanaalfront. Het uitgewerkte scenario bleek helaas financieel niet haalbaar. Het is aan de initiatiefnemers om te onderzoeken of een ander scenario wel haalbaar en/of wenselijk is. Afhankelijk van deze studie kan het plan verder worden uitgewerkt.

→ **De Woesten:** in de Woesten is mogelijk ruimte voor woningbouw, maar dit is afhankelijk van individuele grondeigenaren. De gemeente toetst eventuele initiatieven aan de uitgangspunten van de gebiedsvisie. Concrete plannen volgen de gebruikelijke planologische procedures, waardoor ook Aadorpers hun mening kunnen geven.

ROLLEN EN SAMENWERKING

De gemeente, dorpscoöperatie, maatschappelijke partners en ontwikkelende partijen (zoals woningcorporatie Beter Wonen en eventuele projectontwikkelaars) werken vanuit hun eigen en gezamenlijke doelen aan een leefbaar Aadorp. De gemeente toetst ontwikkelingen aan de hand van de gebiedsvisie, en ondersteunt waar nodig en mogelijk. De dorpscoöperatie heeft in het DorpsAmbitiePlan Aadorp 2022-2030 een flink aantal ambities opgesteld, die verder zijn uitgewerkt in de Dorpsopgave Aadorp en deze gebiedsvisie. De dorpscoöperatie wil de ambities uit het Dorpsambitieplan samen met andere Aadorpers grotendeels zelf waarmaken vanuit de eigen kracht van het dorp. De gemeente kijkt hoe en waar zij kan ondersteunen bij het realiseren van deze ambities. De dorpsregisseur is binnen de gemeente hiervoor het eerste aanspreekpunt. Beter Wonen en de dorpscoöperatie zijn voornemens om samen te werken bij leefbaarheidsprojecten.

Bijlagen

BIJLAGE 1: OPBRENGST PARTICIPATIE

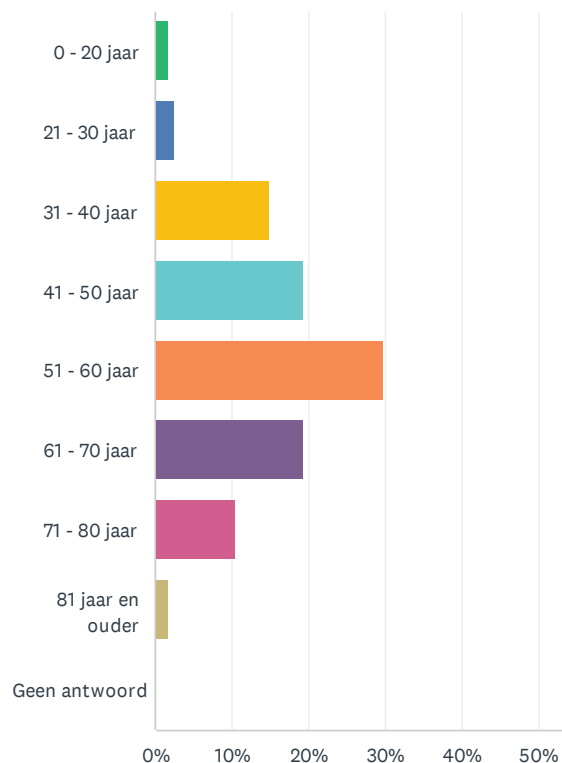
De gebiedsvisie voor Aadorp is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de inwoners. Zij kregen op verschillende momenten en via diverse manieren de gelegenheid om hun mening te geven en ideeën aan te dragen. Er waren vier belangrijke momenten waarop inwoners hun standpunt konden inbrengen: (1) de vragenlijst, (2) de eerste bewonersbijeenkomst, (3), de vragenlijst onder jongeren en (4) de tweede bewonersbijeenkomst.

De mening van inwoners over de toekomst van Aadorp verschillen. Wat voor de een een waardevol element is, wordt door een ander juist gemist. Deze variatie in perspectieven onderstreept de diversiteit aan wensen en verwachtingen die inwoners hebben voor de toekomst van hun dorp. Toch zijn er gezamenlijke waarden te benoemen, die verwerkt zijn tot de gebiedsvisie Aadorp 2040.

FASE 1: VRAGENLIJST ONDER INWONERS

Mei 2024

De digitale enquête is in 2024 van 13 mei tot 31 mei afgenomen. De link naar de enquête is gedeeld in een brief van de gemeente die huis-aan-huis is verspreid.



125 respondenten hebben de enquête ingevuld. Alle leeftijdscategorieën zijn goed vertegenwoordigd. De uitkomsten geven daarmee een representatief beeld.

"Rustig dorp aan het kanaal!"

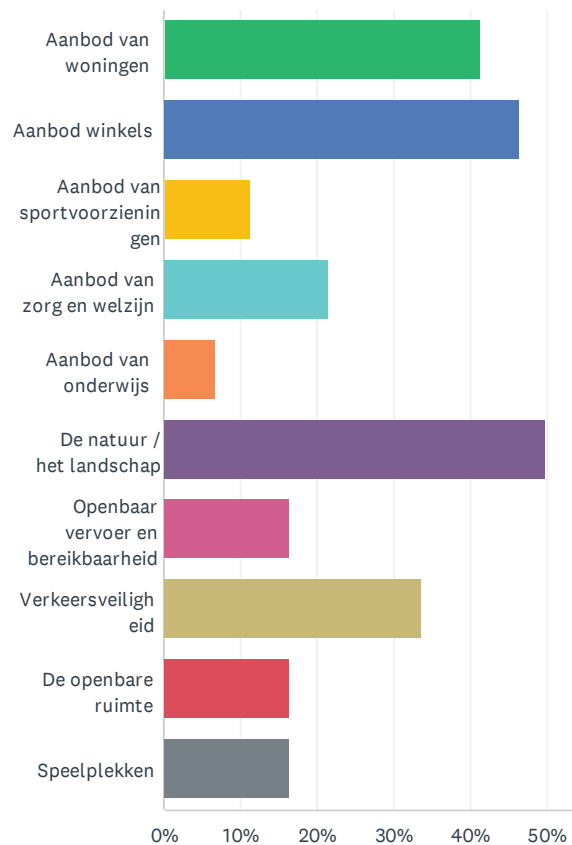
"Landelijke ligging, dorpsgevoel, op fietsafstand van steden"

"Mooi dorp met vriendelijke mensen en veel groen!"

"In Aadorp heerst er een gemoedelijke sfeer. Het dorp kenmerkt zich door de hechte gemeenschap."

"Klein dorp, gesplitst door kanaal. Dichtbij Almelo, voetbalvereniging en tennisvereniging zijn belangrijk voor ons dorp."

Een greep uit de reacties op de vraag "Als u Aadorp kort zou mogen omschrijven voor iemand die het dorp niet kent, hoe zou u dat doen?"



"Ik vind het belangrijk dat je als starter in Aadorp kan wonen."

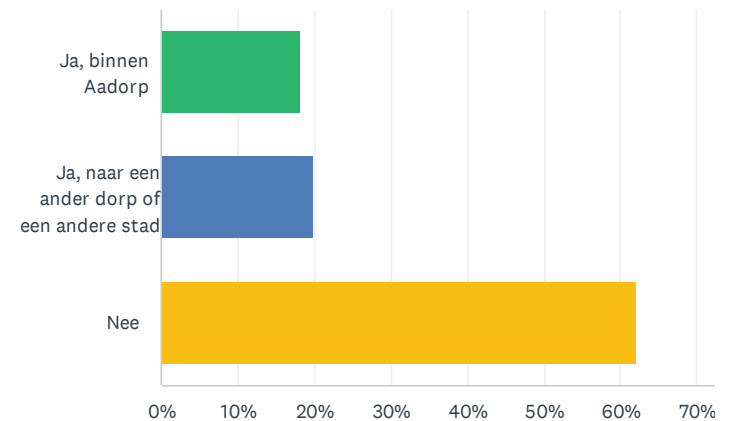
"Groeit van het dorp en meer voorzieningen zoals een supermarkt."

"Nog groener, meer voorzieningen als kleinschalige winkels, meer betaalbare woningen."

"Aadorp blijft zoals het nu is"

"Het hele dorp een 30 kilometerzone."

"Betere trottoirs o.a. voor ouderen."



Bovenstaande grafiek geeft aan welke opgaven de respondenten belangrijk achten voor de toekomst van Aadorp.

Een greep uit de reacties op de vraag hoe Aadorp er over 15 jaar uit ziet.

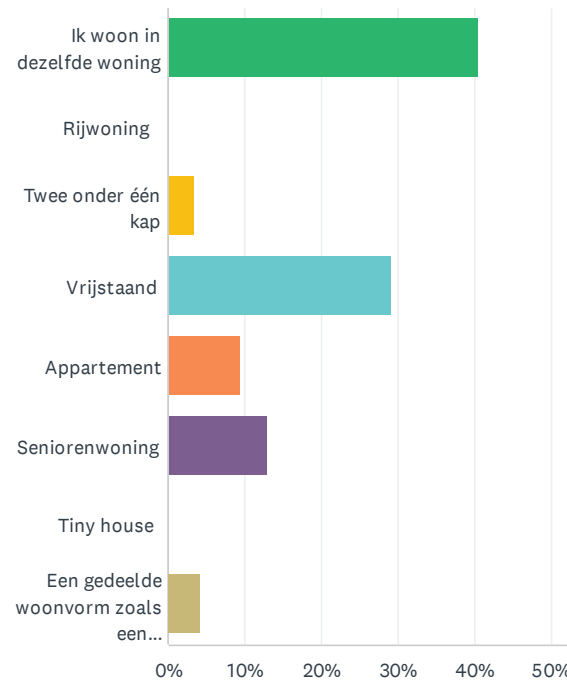
Bovenstaande grafiek geeft de verhuiscapaciteit aan als er een geschikte woning vrijkomt. Opvallend is dat van de personen die aangeven te willen verhuizen ongeveer de helft zou verhuizen binnen Aadorp en de andere helft zou vertrekken naar een ander dorp of een andere stad.

"Als ik ouder wordt wil ik graag meer voorzieningen dichtbij hebben."

"Ik woon geweldig op mijn huidige plek in Aadorp."

"Leeftijd, hier zijn geen voorzieningen voor ouderen."

"Veel lawaai buiten van bedrijven en verkeer. We voelen ons daarin niet serieus genomen."



Een greep uit de reacties waarom mensen wel of juist niet zouden willen verhuizen.

Bovenstaande grafiek laat zien wat de ideale woning is voor respondenten. Opvallend is het hoge percentage vrijstaande woningen. Op de vraag wat de ideale buitenruimte is, geeft bijna 80% van de respondenten aan dat zij graag een tuin als buitenruimte hebben.

FASE 2 BEWONERSBIJEENKOMST EN VRAGENLIJST ONDER JONGEREN

BEWONERSBIJEENKOMST

11 juni 2024

Op 11 juni 2024 kwamen ongeveer 120 mensen in 't Aahoes bijeen voor een eerste bewonersbijeenkomst. Tijdens deze bewonersbijeenkomst werden twee scenario's voor de toekomst voor Aadorp gepresenteerd. Deze scenario's dienden als inspiratie voor toekomstige keuzes en als basis voor een open gesprek, zonder een besluit te maken voor het ene of het andere scenario.

Inwoners vonden dat beide scenario's plussen en minnen kenden. Voor het eerste scenario (compact) zijn dit op hoofdlijnen een samenvatting van deze plussen en minnen

Pluspunten

Compact bouwen houdt het dorp overzichtelijk en levendig.

Voorkomt dat Aadorp te groot wordt.

Voorzieningen (blijven) aan het Kanaalfront, sportvoorzieningen dichterbij.

Een groene buffer: rust en herkenbaarheid dorp.

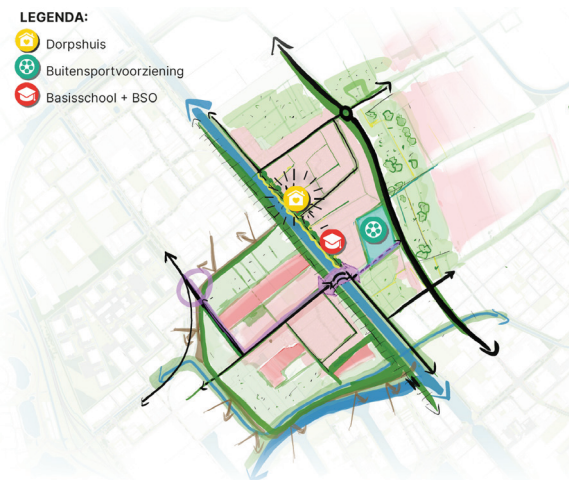
Minpunten

→ Te veel woningen: zorg dat Aadorp te groot wordt en zijn huidige charme verliest.

→ Woningen achter de Rondweg en in andere groene gebieden.

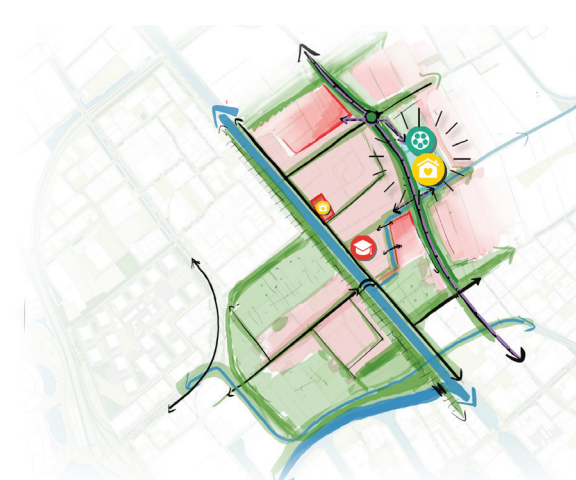
→ Gebrek aan voldoende groen in het dorp.

→ Verplaatsing sportvelden: overlast bij concentratie (geluid, licht, verkeer).



Compact

- Aadorp als herkenbaar en zelfstandig dorp
- Woningbouw focus op westzijde (De Woesten)
- Groene zoom als park en buffer richting Aalanderveld
- Kanaalfront als bruisend hart van het dorp
- Sportvoorzieningen clusteren op en rondom de tennisvelden



Sprong

- Omarmen ontwikkeling Aalanderveld en kansen benutten
- Woningbouw focus op oostzijde
- Op termijn groot voorzieningencluster aan oostzijde Aadorpweg
- Herinrichting Aadorpweg, oversteekbaarheid verbeteren

- Verkeersveiligheid: angst voor gevaarlijke situaties (jongeren/kinderen)
- Voldoende woningen voor verbetering dorpsvoorzieningen?

Voor het tweede scenario (sprong) waren dit de plussen en de minnen :

Pluspunten

- Meer woningen biedt jongeren kansen om in Aadorp te blijven wonen.
- Woningbouw aan oostzijde is logisch en maakt gebruik van ontwikkeling Aalanderveld
- Verbetering verkeersveiligheid/oversteekbaarheid Aadorpweg.
- Behoud van groen aan westzijde dorp.
- Clustering van voorzieningen biedt de kans om ontmoetingsplekken te verbeteren.

Minpunten

- Zorgen over verlies van het hechte en rustige karakter bij grootschalige woningbouw.
- Scheiding tussen Aadorp, Almelo en Vriezenveen kleiner: bedreiging identiteit.
- Woningbouw achter Peppellaan gaat ten koste van groen en open uitzicht.
- Voorzieningen aan ooststrand in plaats van centraal.
- Grotere drukte en meer verkeer door het dorp, met name rond de Aadorpweg en rotonde.

VRAGENLIJST JONGEREN

Oktober/november 2024

Om jongeren nog extra te betrekken bij de gebiedsvisie Aadorp is er onder de jongeren een vragenlijst toegestuurd over de twee scenario's zoals hierboven beschreven. 81 Aadorpse jongeren (tussen de 16 en 35 jaar) vulden de vragenlijst in. De resultaten van de jongeren zijn meegenomen in de samenvatting bij bovenstaand punt 'eerste bewonersbijeenkomst'.

FASE 3: TWEEDE BEWONERSBIJEENKOMST

28 november 2024

Op 28 november 2024 kwamen ongeveer 120 inwoners naar 't Aahoës om de concept gebiedsvisie te bekijken. Tijdens deze bijeenkomst konden inwoners reageren op de voorgestelde visie.

Tijdens de avond deelde RUIMTEVOLK met de aanwezigen de gebiedsvisie, de analyse, de uitgangspunten en het kaartbeeld. Inwoners konden tijdens de presentatie van RUIMTEVOLK reageren op het gehele verhaal. Over het algemeen waren inwoners tevreden over de voorgestelde visie. Voornamelijk herkennen inwoners de grote behoefte aan woningen in het dorp. Ook de groene buffer, de verkeersveiligheid en het behoud van het dorpse karakter vonden inwoners belangrijk. Tijdens deze avond stelden inwoners een aantal vragen over bijvoorbeeld waterbeheersing, geluidzones en de ontwikkelingen rondom Aalanderveld.



Figuur 27. Impressie van de bewonersbijeenkomst

BIJLAGE 2: PLAN-MER-BEOORDELING GEBIEDSVISIE AADORP 2040

Dit is een extern document. Zie N001-1294756NDF-V01-sss-NL Aadorp Almelo

Raadsvergadering:
Registratienummer:

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van;

Besluit:

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

Gedaan in de openbare vergadering van

de griffier,

de burgemeester,

drs. J.W. Scherpenzeel

R.T.A. Korteland

Datum: 8 april 2025
Team/teamonderdeel:

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Portefeuillehouder

Gebiedsvisie 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 ontwerpfase 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 vervolgfase 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

Collegevoorstel

Onderwerp	Gebiedsvisie Aalanderveld
Eenheid/team	ADV Advies
Zaakkenmerk	DCS - 2382276
Documentkenmerk	D/25/742214
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	E.J.F.M. van Mierlo
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

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. Het college heeft besloten om de Gebiedsvisie Aalanderveld ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de gebiedsvisie Aalanderveld (D/25/742209).
2. Een voorbereidingsbudget van 75.000 euro voor 2025, 130.000 voor 2026 en 130.000 voor 2027 beschikbaar te stellen voor de integrale aansturing van de gebiedsontwikkeling Aalanderveld en dit te dekken uit de stelpost stedelijke ontwikkeling.
3. De raad voor te stellen 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.

3.1. De raad is kaderstellend / richtinggevend

De visie is een kaderstellend en richtinggevend document dat door de raad wordt vastgesteld. Het college kan na vaststelling de verdere uitvoering en invulling ter hand nemen.

Kantttekeningen

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. 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 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 binnenkort met een besluit voorgelegd aan uw college.

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 ontwerpfasen 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 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 voorbereidingsbudget beschikbaar gesteld voor de integrale strategische aansturing, te dekken uit de structurele 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 deexploitaties 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.

Uitvoering

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.

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

Bijlage(n)

1. Raadsvoorstel (D/25/742241)
2. Gebiedsvisie Aalanderveld (D/25/742209)
3. Plan-mer-beoordeling Aalanderveld (D/25/742210)

Procesinformatie

Intern overleg

Onderhavig advies is tot stand gekomen onder leiding van het Hoofd van de eenheid Stedelijke Ontwikkeling en is afgestemd met o.a. financiën en de bestuursadviseur.

Afstemming met portefeuillehouder

De inhoud van deze nota is afgestemd met de portefeuillehouder.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Persmoment /-bericht

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

1.	DE OPGAVE	7	3.	INTEGRALE GEBIEDSVISIE	18	4.	ONTWIKKELINGS- EN UITVOERINGSSTRATEGIE	41
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
			3.3	NIEUWE ALMELOSE STEDELIJKHEID	28	4.8	Vorbereidende 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			
2.	AALANDERVELD: PLANGEBIED EN ONTWIKKELKADER	12	3.4	DUURZAAM IN TRANSITIE	34			
2.1	PLANGEBIED	13	3.4.1	Ambitie: water- en bodemsturend ontwikkelen	34			
2.2	GEBIEDSWAARDEN EN KANSEN	16	3.4.2	Watersysteem	35			
2.3	DOELSTELLINGEN	17	3.4.3	Ecologie en biodiversiteit	35			
			3.4.4	Mobiliteit	36			
			3.4.5	Energie neutraal	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

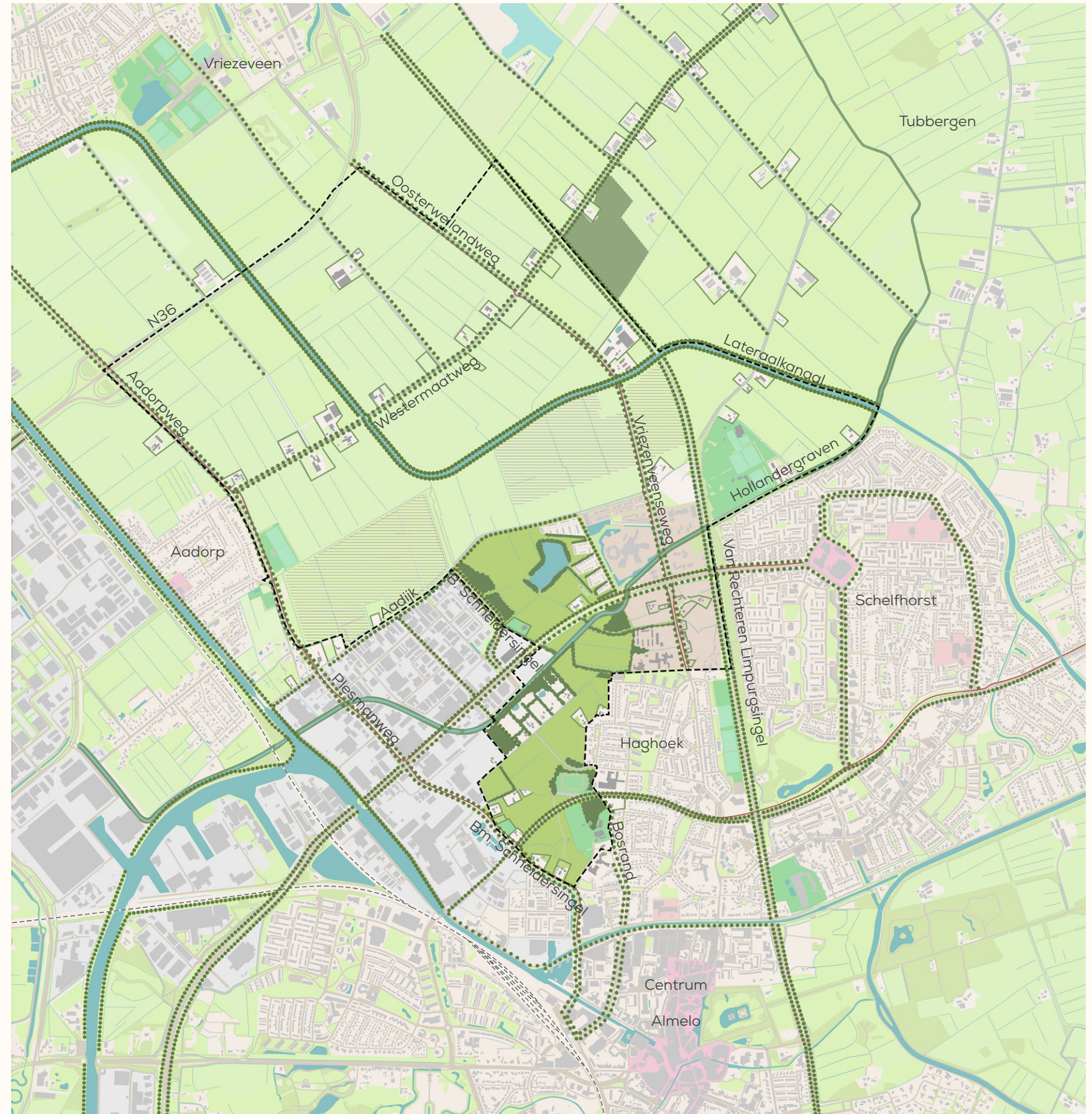
Het plangebied Aalanderveld ligt aan de noordzijde van Almelo en beslaat circa 680 hectare. Het gebied wordt begrensd door:

- › **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:

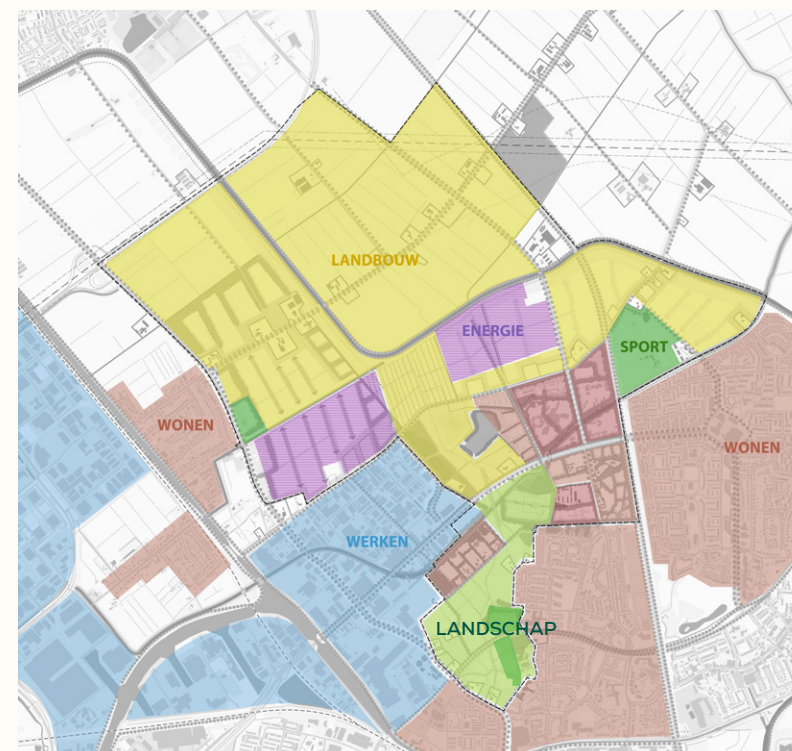
- › Agrarisch gebruik, de hoofdfunctie in het gebied, met middelgrote en grootschalige percelen voor akkerbouw en veeteelt;
- › Energie, twee zonneparken (Zonnepark Aadijk I en Aadijk II) tussen het Lateraalkanaal en de Aadijk;
- › Wonen, rondom het gebied Meulenbelt en verspreide woonerven langs de 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.

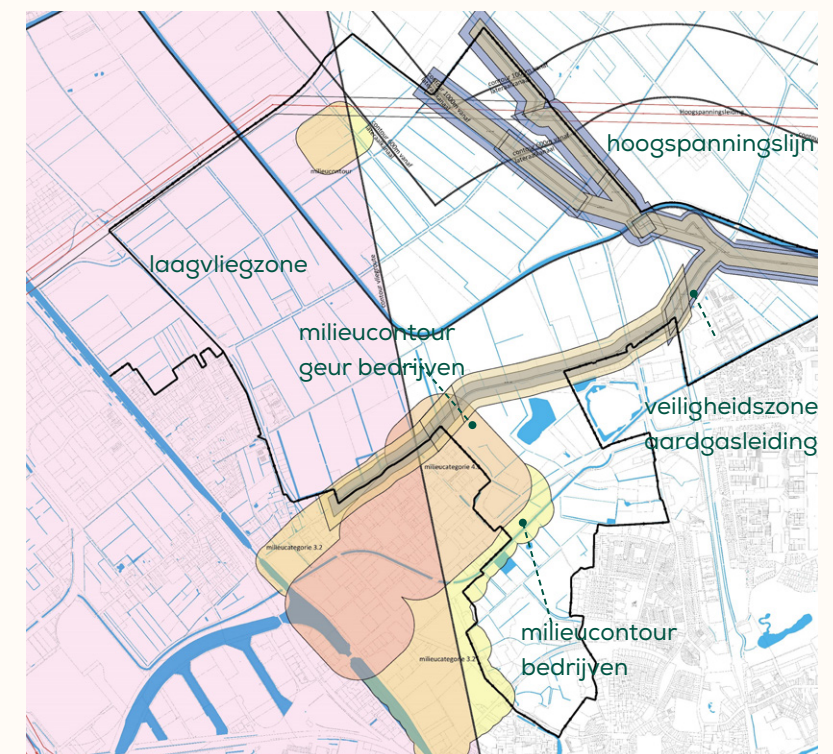
Omgevingsaspecten

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.

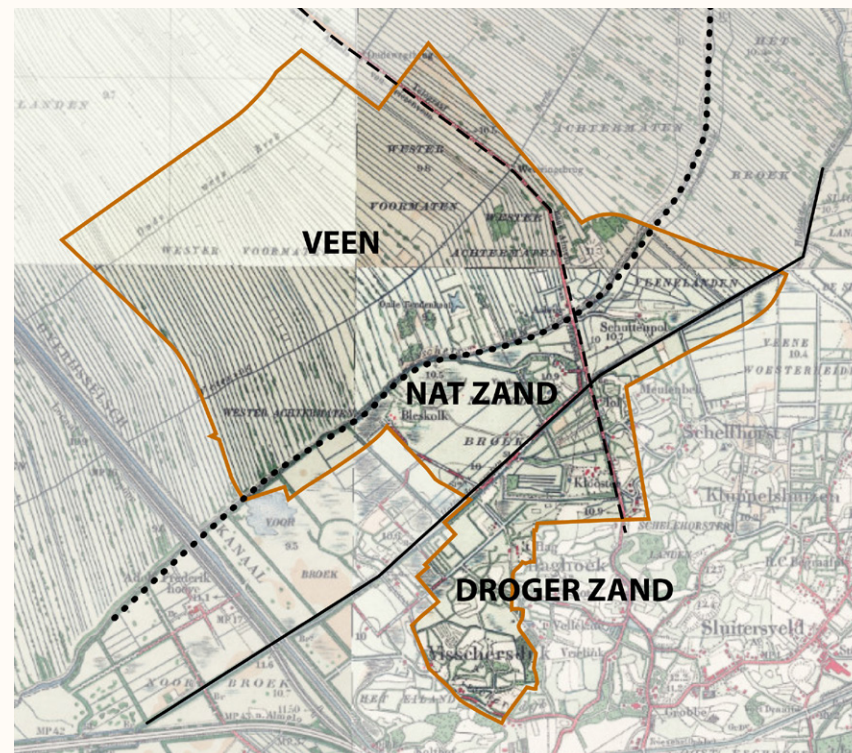
De Aadijk vormt een historische scheiding tussen de hoge Kempische gronden en de lager gelegen, natte gebieden ten noorden. Het middendeel, ten zuiden van de Aadijk, heeft een rommelig karakter door restanten van grond- en vuilopslag. Hier ligt ook de Bleskolk, een oude kolk langs de Aadijk omzoomd met 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 zonnenvelden 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.

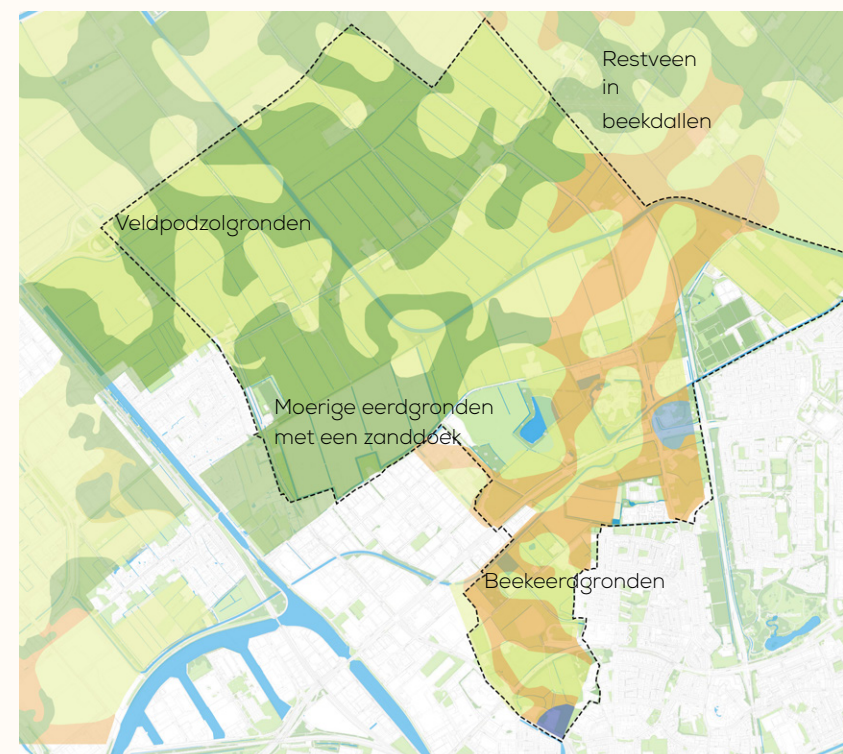


Aalanderveld-noord, agrarisch gebied

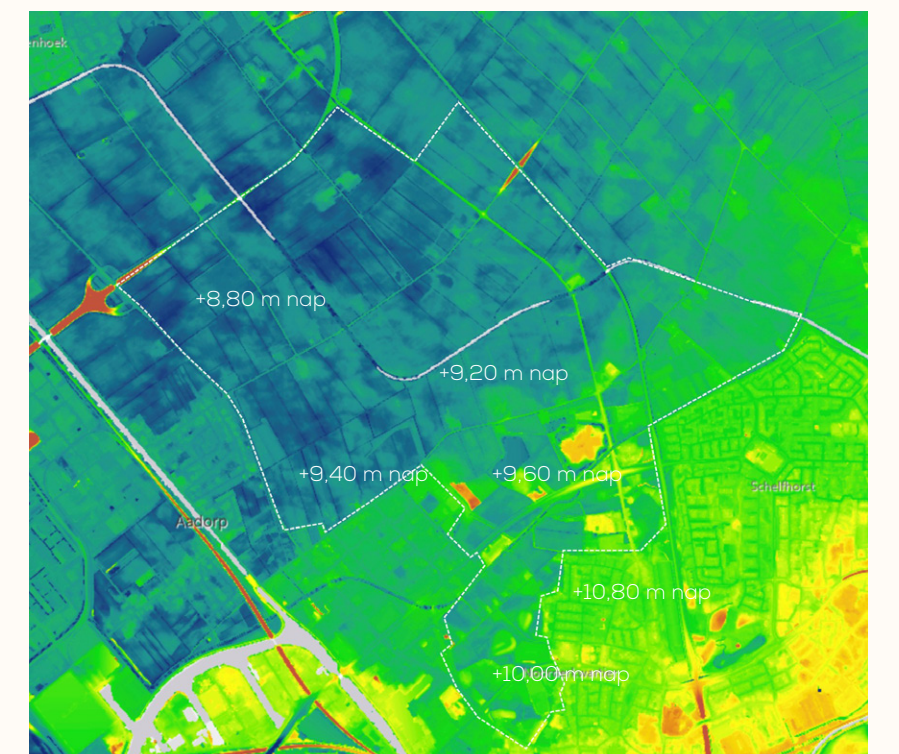
Aalanderveld-zuid, Landgoed Huize Almelo en Bleskolsingel



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.

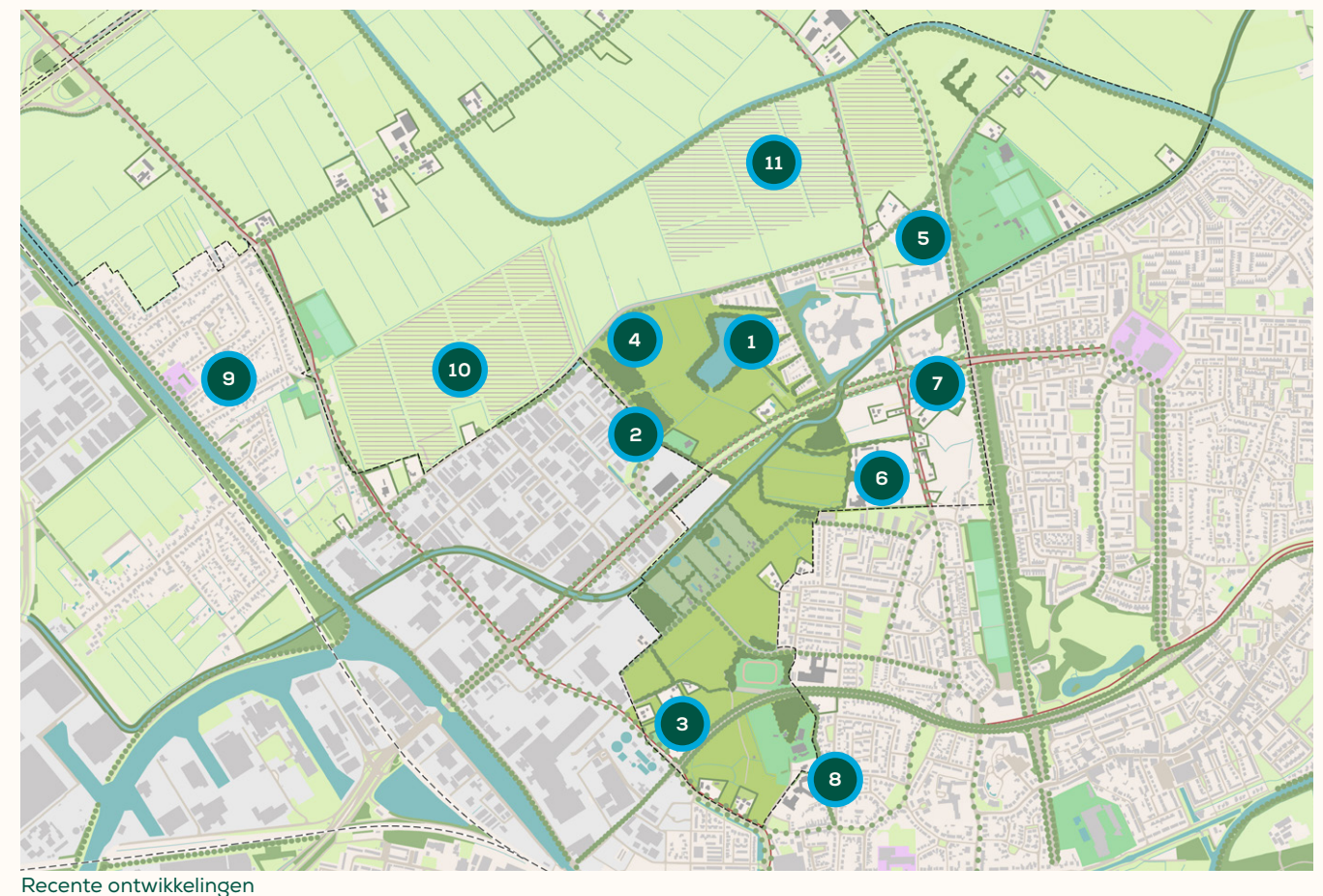
Als contrast ten opzichte van het noorden ligt het zuidelijke landschap op hogere Kempische delen. De kleinschalige structuur van houtwallen, landwegen en hogere delen is nog steeds zichtbaar en loopt tot aan de Hollandergraven, de oudste afwateringslijn in het gebied uit de middeleeuwen. In dit overgangsgebied, 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^{de} 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, "kрасse-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;
- › CO₂-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

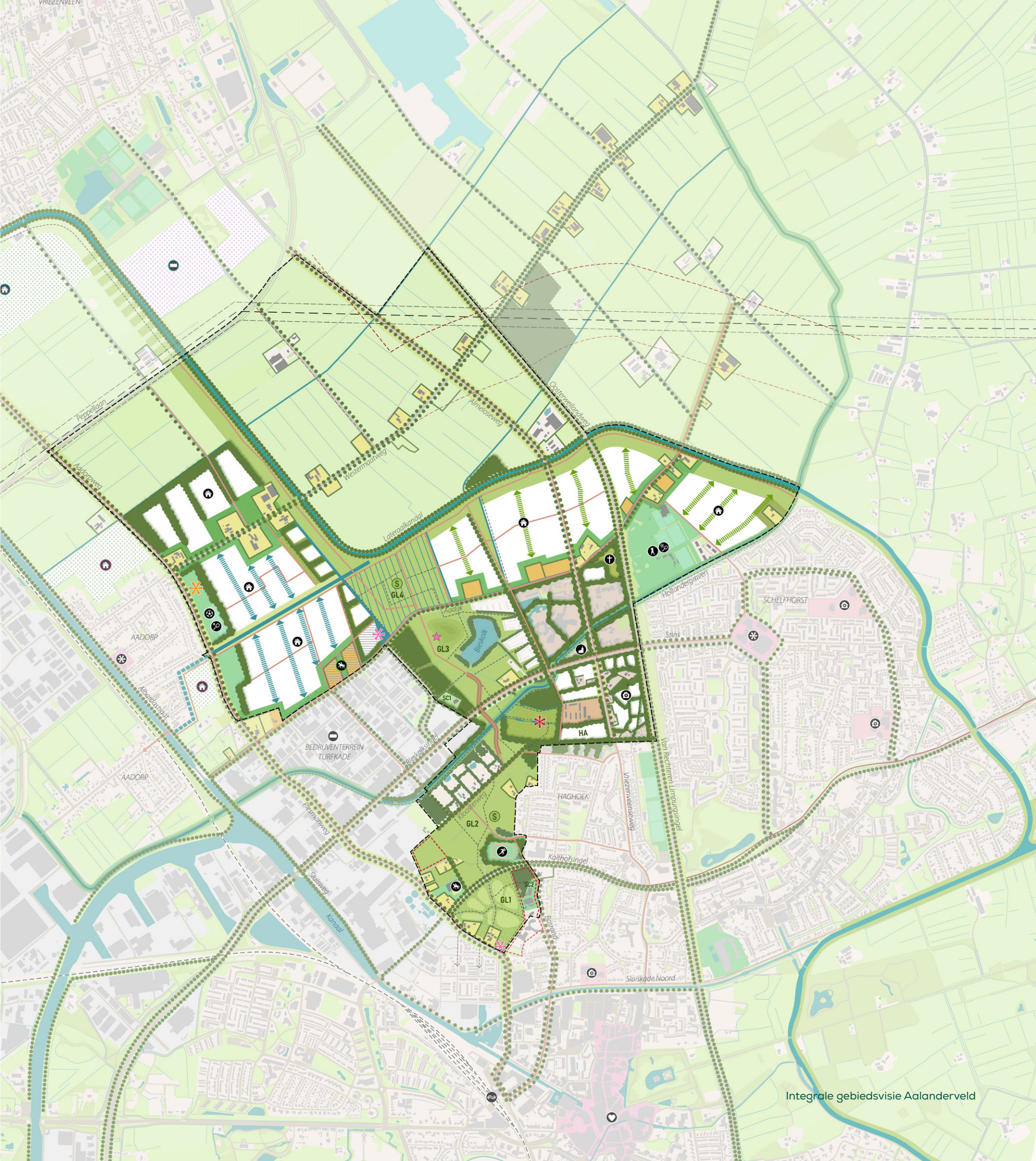
De ontwikkeling is gericht op duurzaamheid, zonder lasten af te wentelen op toekomstige generaties of omliggende gebieden. Dit biedt kansen voor:

- › 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

WONEN	SPORT & RECREATIE
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	
WERKEN & VOORZIENINGEN	MOBILITEIT
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	INFRASTRUCTUUR
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
GROEN, WATER, RECREATIE	
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.

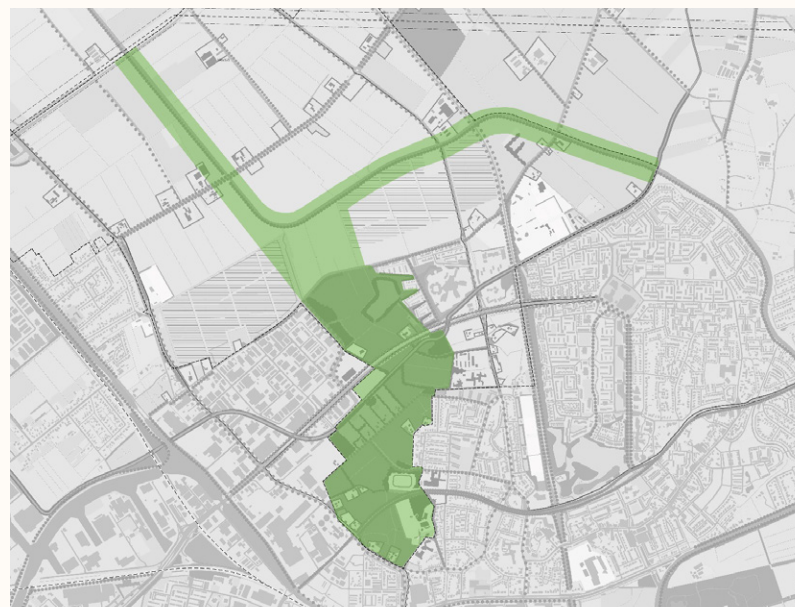
3.2.3 Van landschap naar stadspark

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.

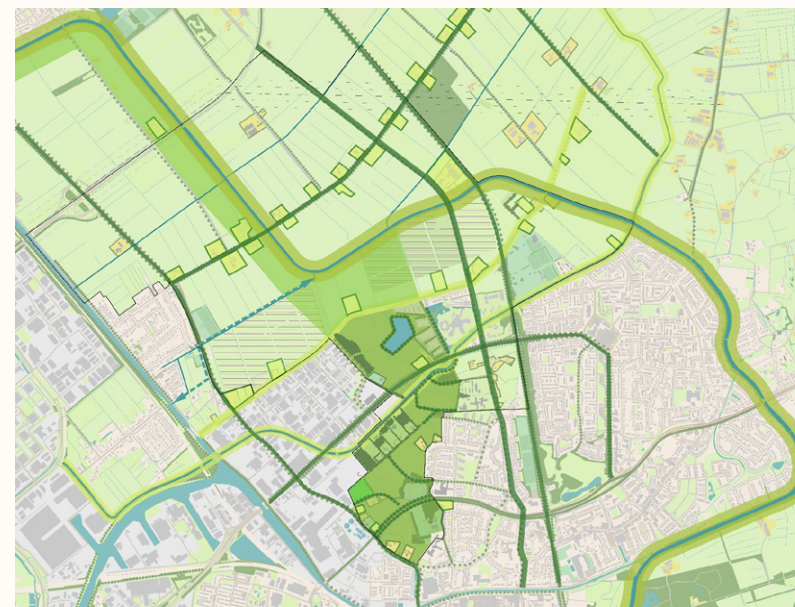
Aansluitend wordt in de lager gelegen noordelijke delen, een waterrijk park als klimaatpark gerealiseerd. Hier wordt water opgevangen en vastgehouden bij hevige neerslag, terwijl het park op warme dagen verkoeling biedt. Ingericht met laarzenpaden en steigers over het water vormt het een natuurlijke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

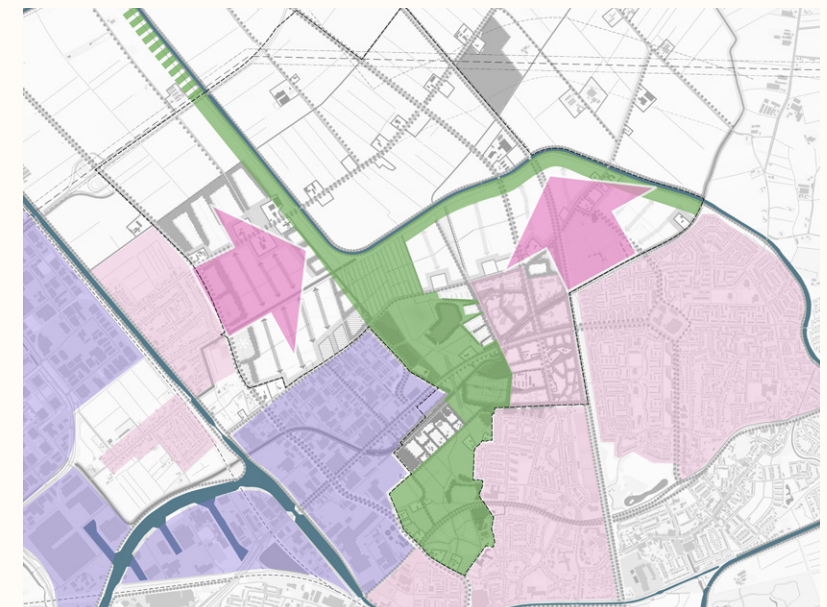
Belangrijk is dat het gebied een openbaar en toegankelijk karakter behoudt. Het gebied zal geleidelijk veranderen van een rommelig restgebied naar een harmonieuze combinatie van natuur, recreatie, wonen en werken.



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

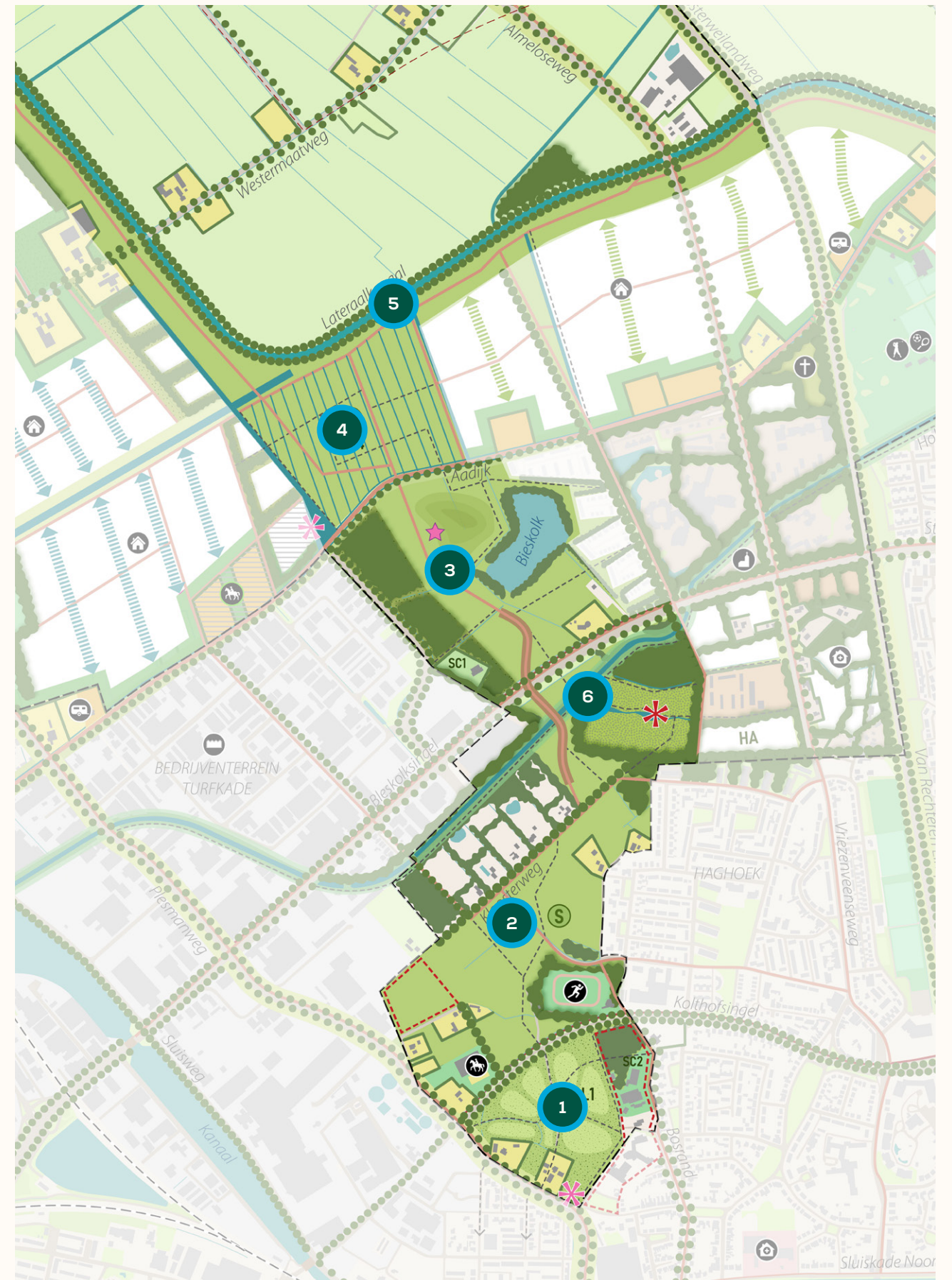
Het Lateraalkanaal vormt een groenblauwe schil rondom de oostelijke randen van de stad. Langs het kanaal wordt een brede zone van circa 100 meter gereserveerd voor recreatie, natuur en waterberging. Deze groenzone wordt ingericht als extensief beheerd groen- en speelgebied. Het kanaal, dat in de jaren 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.

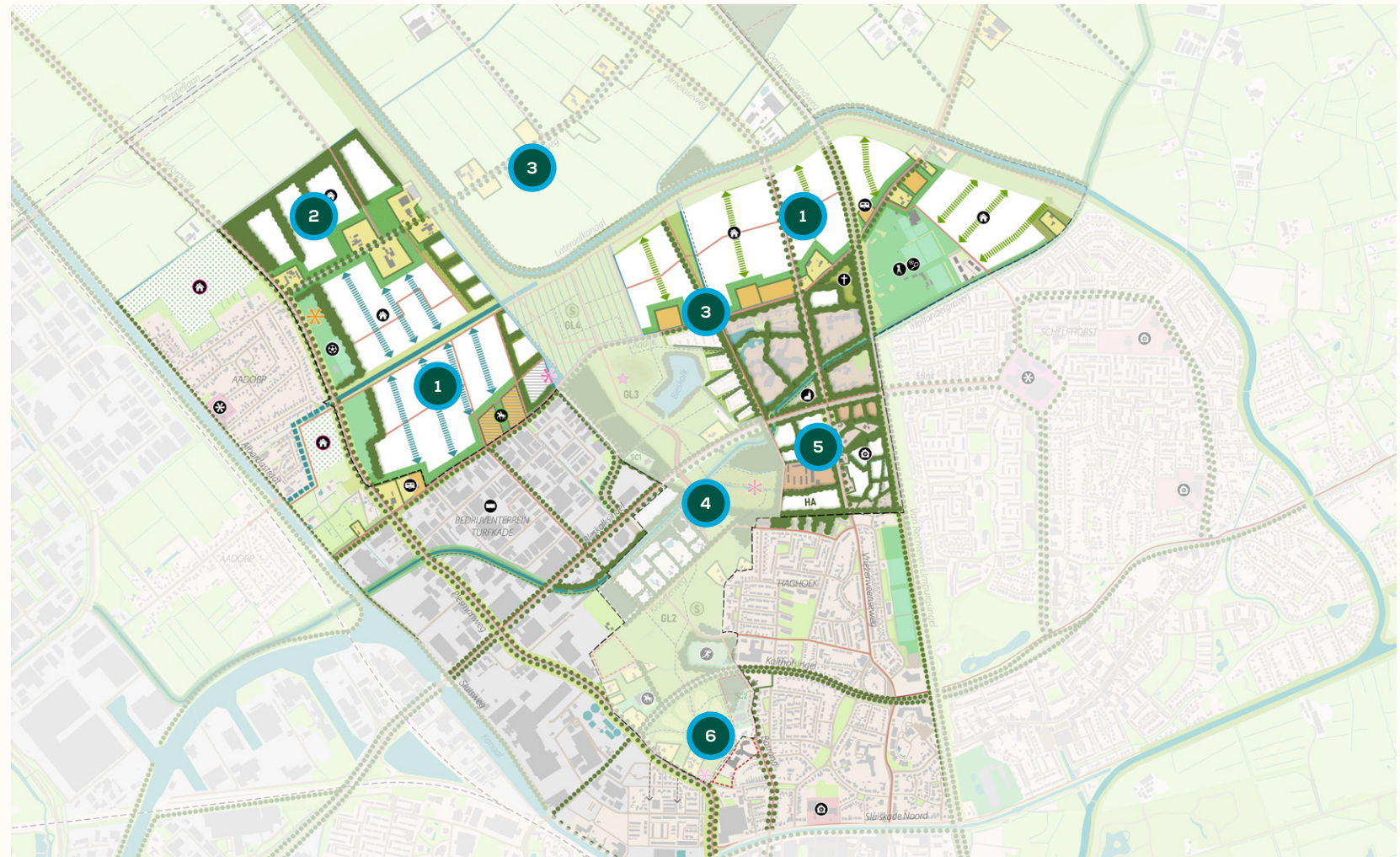
3. De linten met erven

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.

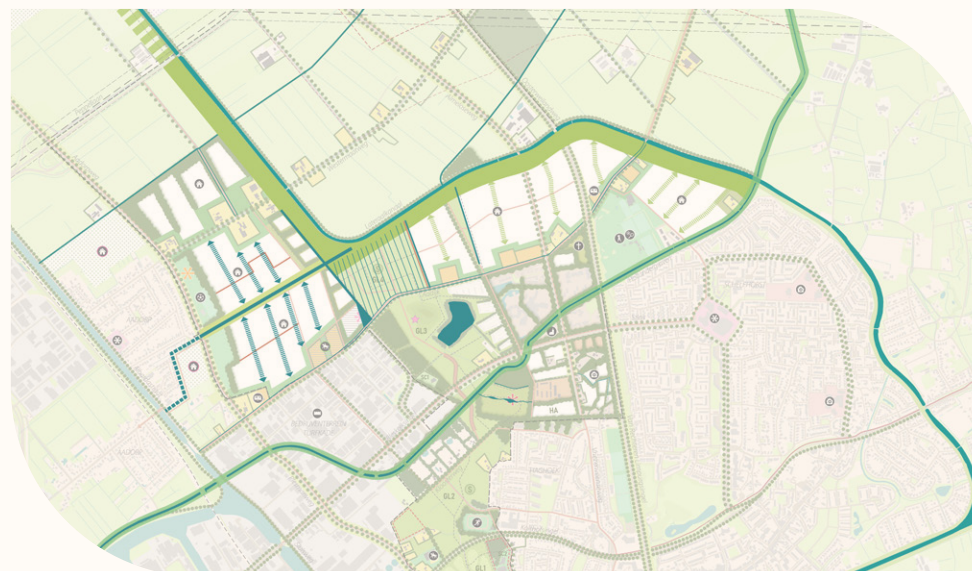
Ecologische waarde: Het bevordert de biodiversiteit door natuurlijke habitats te beschermen en te integreren in ruimtelijke plannen.

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.

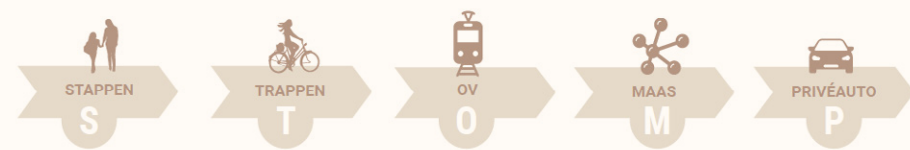


3.4.4 Mobiliteit

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.

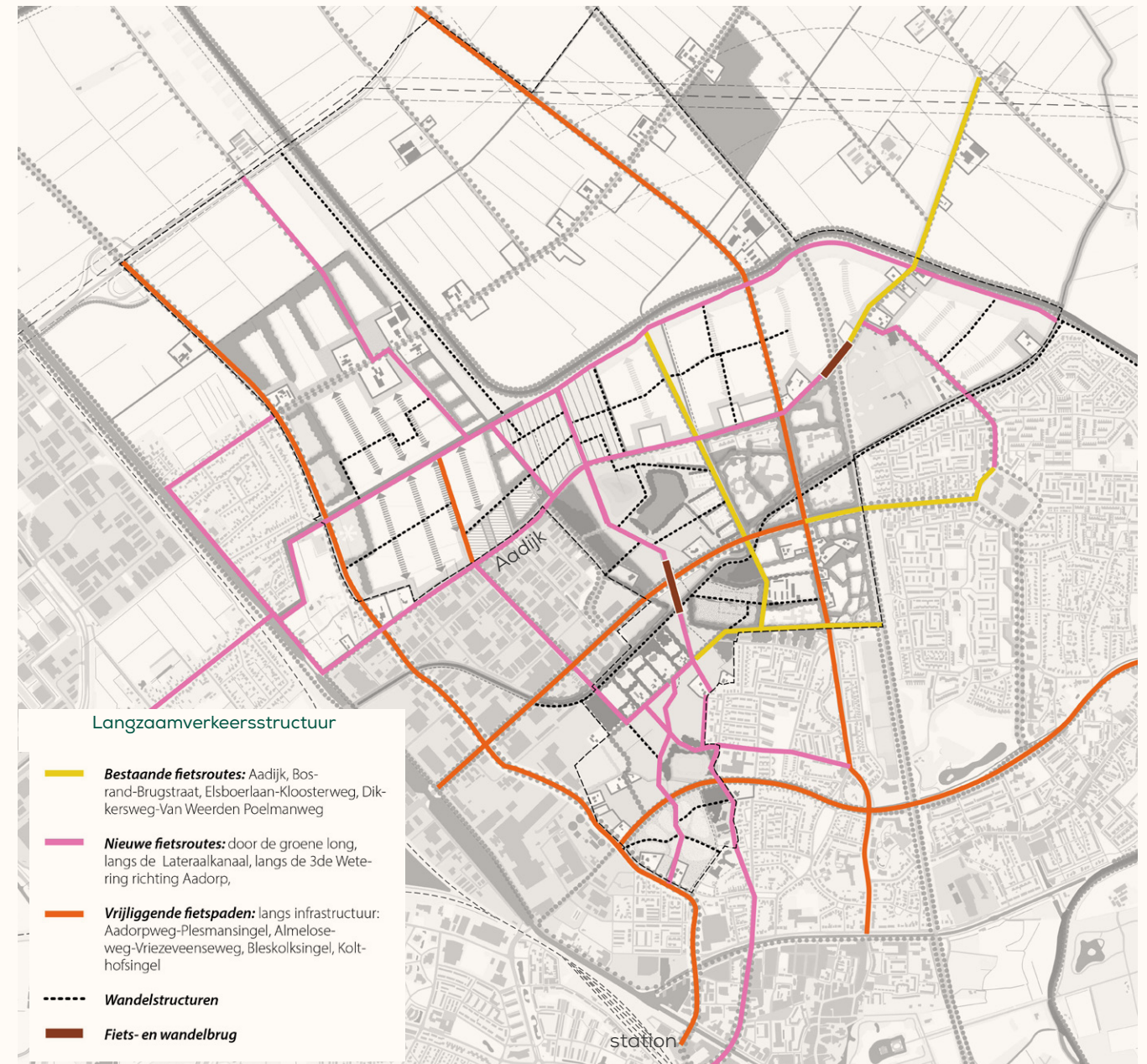
In de woonbuurten is de auto te gast en staan ontmoeten, spelen, verblijven en fietsen centraal. Bij ontwikkeling van Aalanderveld ontstaan ook aantrekkelijke verbindingen vanuit en vice versa de omgeving naar de Groene Long: Aadorp, wijken Haghoek, Schelfhorst, het Kanaalpark en Indiëbuurt.

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.

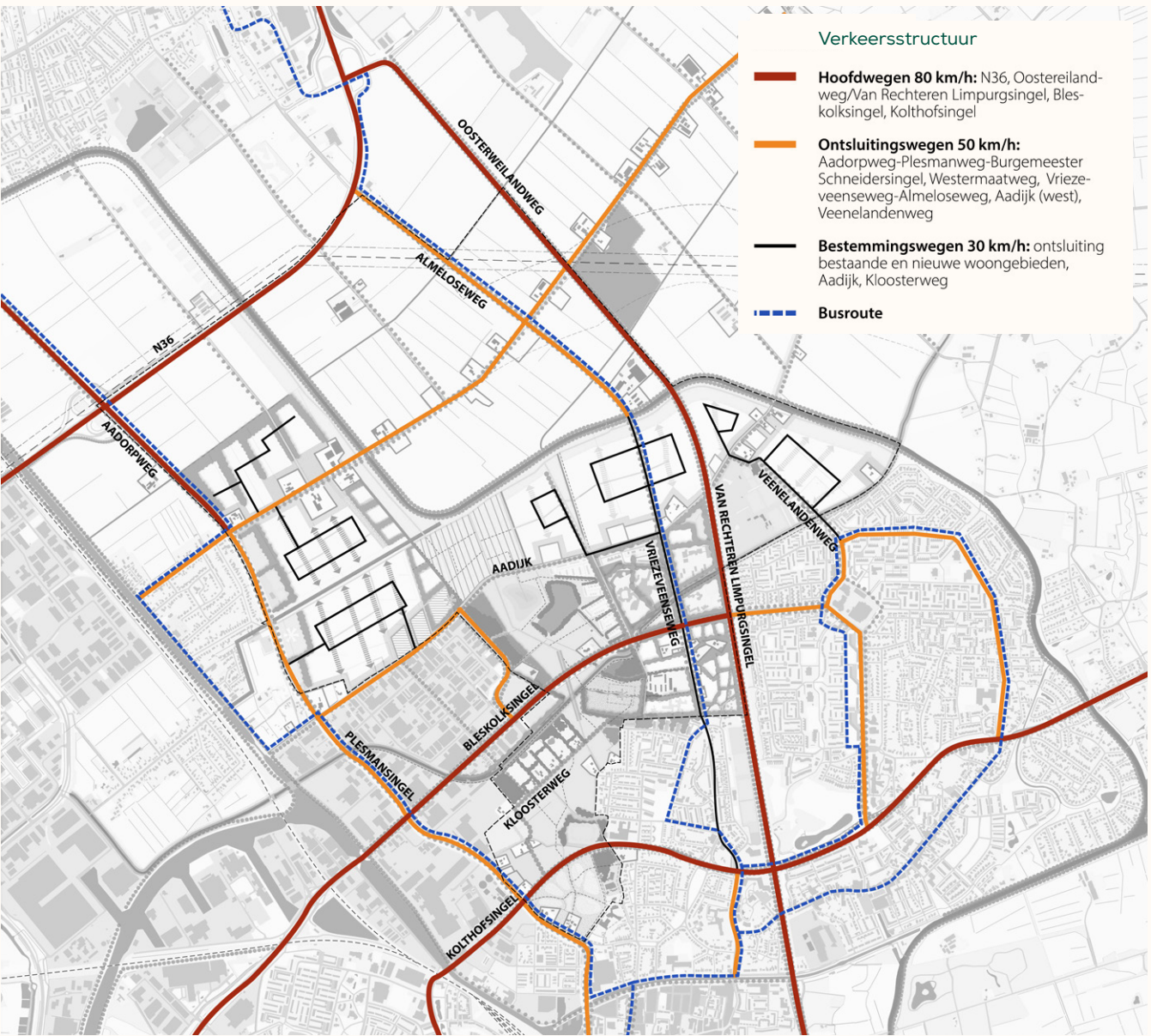
Elektrisch rijden en deelmobiliteit

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.

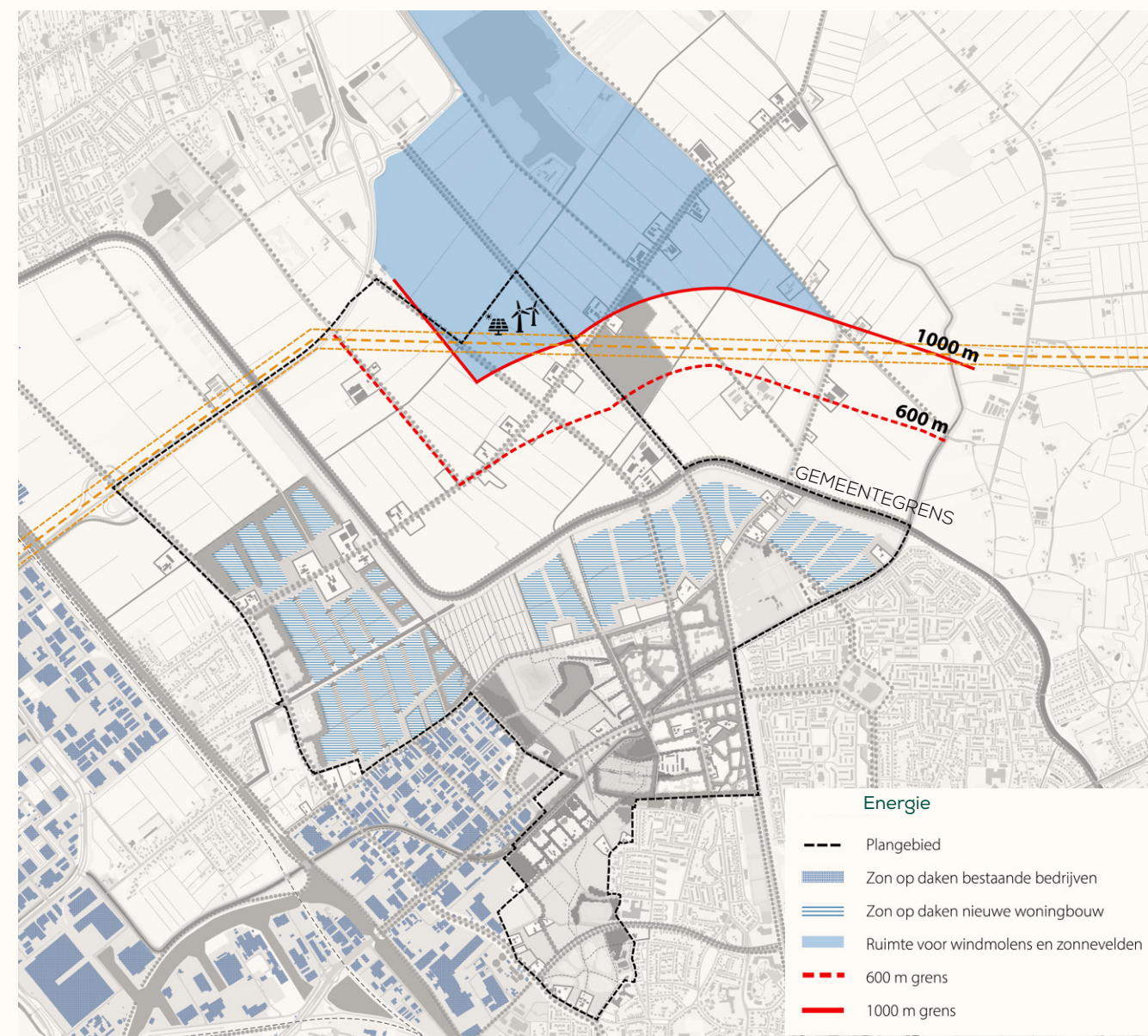
De Bleskolsingel en de Kolthofsingel vormen al twee barrières voor langzaam verkeer. In de vervolgfase wordt nader uitgewerkt hoe de auto zo goed mogelijk kan worden ingepast, met minimale impact op de omgeving.

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.

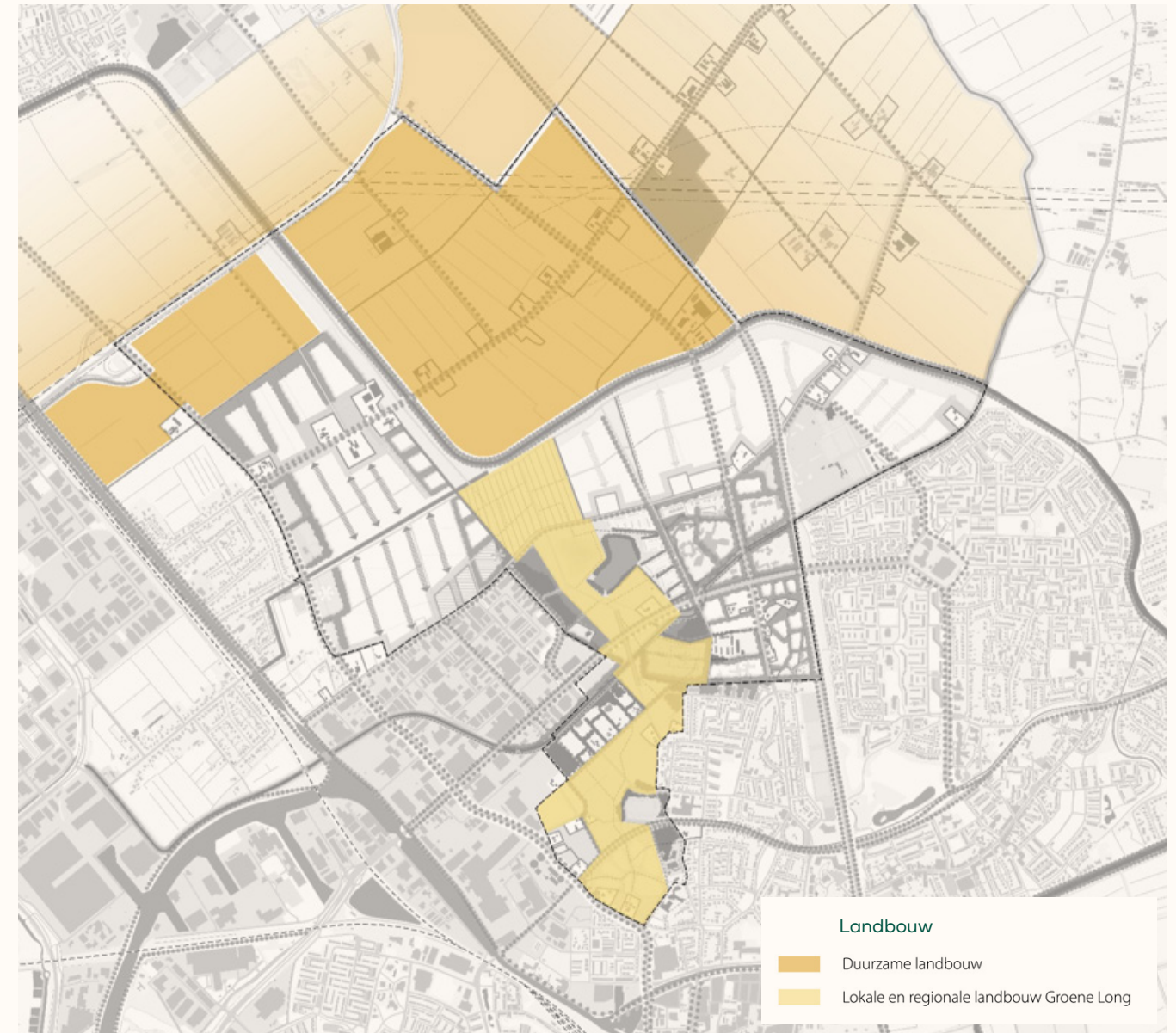
Nieuwe ontwikkelingen moeten niet alleen milieuvriendelijk zijn, maar ook bijdragen aan het welzijn van mens en dier, zonder lasten af te wentelen op toekomstige generaties of andere gebieden.

3.4.7 Landbouw en transitie agrarisch gebruik

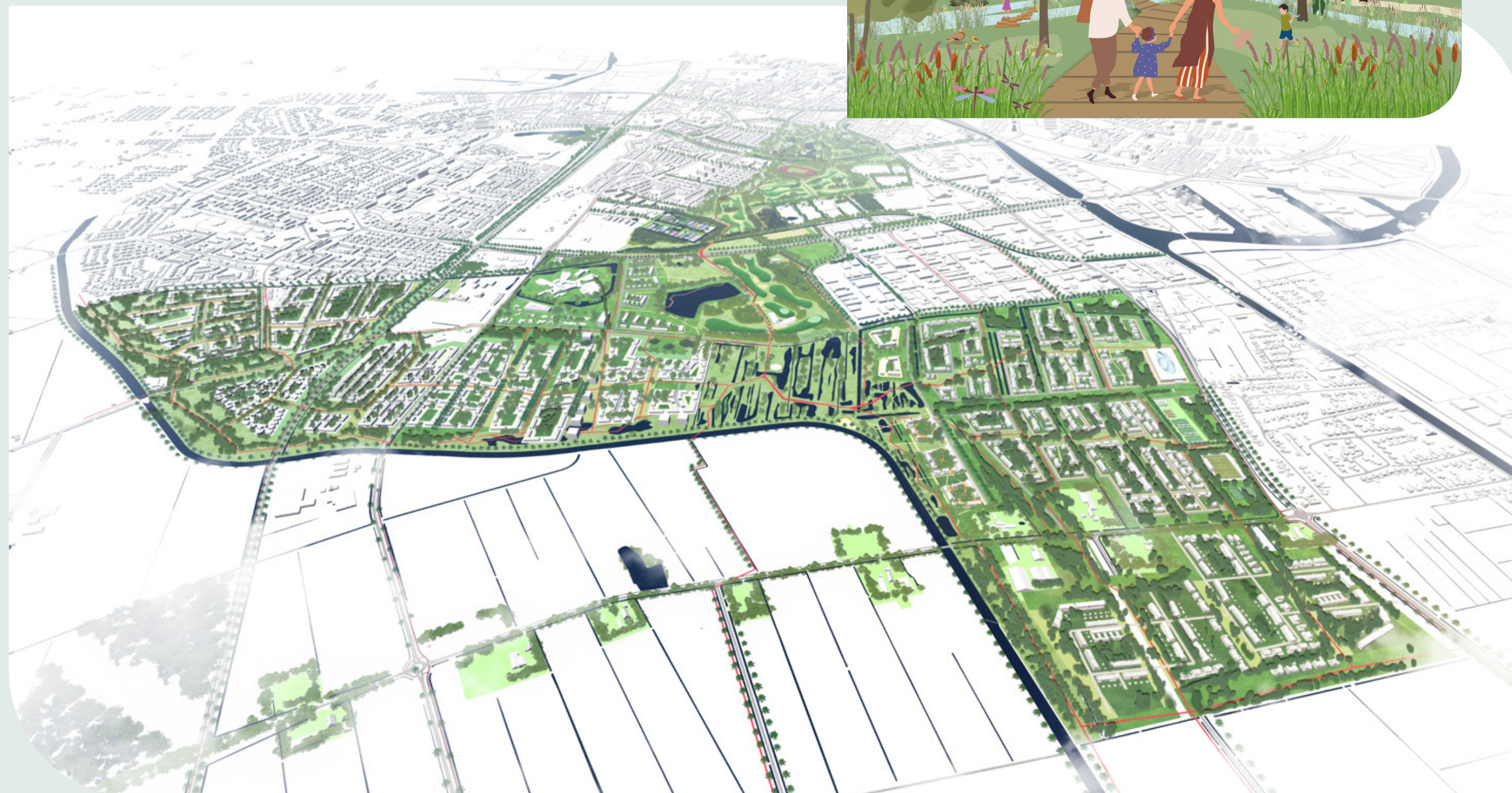
Het huidige Aalanderveld bestaat grotendeels uit landbouwgrond. Ten noorden van het Lateraalkanaal, richting Vriezenveen en Tubbergen, kenmerken landbouw, boerderijen en groen omsloten erven het gebied. Landbouw zal hier ook in de toekomst de belangrijkste functie blijven. De ambitie is om landbouw te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

A photograph of a man and a woman standing outdoors in front of a large, multi-story red brick building with many windows. The man, on the right, has a white beard, wears glasses, a dark cap, and a brown sweater, and is gesturing with his right hand. The woman, on the left, is smiling and wearing a white shirt and a dark jacket. The image has a green overlay on the left side, and the title text is in white on a dark green background at the bottom.

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





Plan-m.e.r-beoordeling Aalanderveld Almelo

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0486985.100

27 maart 2025

Definitief – versie 3

Plan-m.e.r-beoordeling Aalanderveld Almelo

projectnummer 0486985.100

27 maart 2025

Auteur(s)

Sjoerd Burger

Opdrachtgever

KuiperCompagnons B.V.
Postbus 13042
3004 HB ROTTERDAM

datum

27 maart 2025

beschrijving

Definitief – versie 3

vrijgave

K.R. de Jong

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Waarom een plan-m.e.r.-beoordeling	4
1.3	Aalanderveld in relatie tot m.e.r.-verplichtingen	4
1.4	Inhoudelijke eisen aan de plan-m.e.r.-beoordeling	5
1.5	Iteratie plan-m.e.r.-beoordeling	5
1.6	Leeswijzer	5
2.	Plaats en kenmerken van de ontwikkeling	6
2.1	Plaats van de activiteit	6
2.2	Kenmerken van de activiteit	6
2.3	Autonome ontwikkelingen	8
2.4	Samenhang met andere projecten	9
3.	Kenmerken van de potentiële effecten	10
3.1	Geluid	10
3.2	Luchtkwaliteit	13
3.3	Bodem en grondwater	16
3.4	Natuur en stikstof	19
3.5	Omgevingsveiligheid	23
3.6	Archeologie	26
3.7	Elektromagnetische velden	27
3.8	Klimaatbestendigheid, klimaatadaptatie en energietransitie	27
3.9	Windturbines	30
4.	Conclusies	33

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Ontwikkelplan Aalanderveld

De gemeente Almelo heeft plannen om aan de noordzijde van de stad, in het Aalanderveld, uit te breiden en nieuwe woningen te realiseren. Het plan voorziet in de creatie van een natuurinclusieve, moderne woonwijk aan de rand van een historische stad. Het gebied moet bij gaan dragen aan de woningvraag in Almelo door passende woningen voor families, starters en gevestigden op de huizenmarkt te realiseren. Door in te zetten op groen, en het behoud van het landelijke karakter moet het Aalanderveld een prettige woonomgeving worden. Daarnaast zoekt de ontwikkeling de verbinding met het historische hart van Almelo, om zo ook een brug tussen heden en verleden te slaan. Het Aalanderveld biedt Almelo een kans om op een duurzame manier uit te breiden en de behoefte aan woonruimte op een natuurinclusieve manier in te vullen.

In de eerste fase van deze uitbreiding gaat het om de realisatie van ongeveer 130 woningen, de Parkbuurt. Deze buurt komt te liggen rond de Bleskolk, een klein meer omringd door bomen gelegen tussen agrarische velden.

Het maken van een milieueffectrapportage, ofwel MER, is een verplichte procedure wanneer er ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die aanzienlijke effecten op het milieu kunnen hebben. De m.e.r.-beoordelingsprocedure is een lichtere variant van een m.e.r.-procedure en wordt gebruikt om te onderzoeken of er aanzienlijke negatieve milieueffecten aanwezig zijn in dit project en of er later een volwaardige m.e.r.-procedure nodig is.

Naast het in kaart brengen van eventuele negatieve effecten van de ontwikkeling op de omgeving kijken we ook naar de effecten van de omgeving op de ontwikkeling. Zo wordt de m.e.r. breder getrokken dan enkel de impact van een ontwikkeling op de omgeving maar kijken we ook naar het toekomstige leefmilieu in het plangebied. In het geval van de woningbouw in het Aalanderveld is gekozen voor een zogeheten Plan-m.e.r.-beoordeling. De reden dat er voor een plan-m.e.r. en niet voor een project-m.e.r. gekozen is, is het feit dat er een breder ontwikkelplan voor het gebied is opgesteld. We beoordelen het algehele ontwikkelplan in het gebied en kijken verder dan enkel de eerste ontwikkelfase en de realisatie van de Parkbuurt.

1.2 Waarom een plan-m.e.r.-beoordeling

In een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Almelo, besluiten of de voorgenomen ontwikkeling kan leiden tot aanzienlijke milieugevolgen voor het milieu, die zouden noodzaken tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure. Deze afweging om wel of geen m.e.r.-procedure te doorlopen moet expliciet afgewogen en besloten worden door het bevoegd gezag: het m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het uitgangspunt hierbij is dat er in beginsel geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden, tenzij het bevoegd gezag bepaalt dat er sprake kan zijn van aanzienlijke gevolgen voor het milieu. Voorliggende plan-m.e.r.-beoordeling geeft het bevoegde gezag de benodigde informatie voor het nemen van het m.e.r.-beoordelingsbesluit.

De plan-m.e.r.-beoordeling geeft een beoordeling van de milieuthema's op hoofdlijnen, passend bij het abstractieniveau van het ontwikkelplan. In een latere fase van de planvorming, bijvoorbeeld bij wijzigingsbesluiten van het omgevingsplan, wordt er nader onderzoek gedaan.

1.3 Aalanderveld in relatie tot m.e.r.-verplichtingen

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten en projecten uiteengezet. Afhankelijk van het type activiteit en de hoogte van de drempelwaarde is een activiteit m.e.r.-plichtig of geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Het plan bevat activiteiten uit kolom 1, maar de activiteiten blijven onder de drempelwaarde uit kolom 2 'gevallen' van onderdeel D: het bevoegd gezag moet beoordelen of het plan aanzienlijke milieugevolgen kan hebben. In het kaderstellende plan wordt beschreven in hoeverre de activiteiten waarvoor het plan de kaders vormt, zullen leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen.

In Bijlage V staat “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen” genoemd. Een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt hier bij aanleg, wijziging of uitbreiding.

Ook zijn ‘windparken’ opgenomen. Een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt hier bij oprichting, wijziging of uitbreiding van een windpark met drie of meer windturbines.

1.4 Inhoudelijke eisen aan de plan-m.e.r.-beoordeling

De plan-m.e.r.-beoordeling wordt gedaan aan de hand van drie hoofdcriteria die zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze drie hoofdcriteria zijn:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;
- kenmerken van het potentiële effect.

1.5 Iteratie plan-m.e.r.-beoordeling

Er is eerst een concept gebiedsvisie opgesteld. Vervolgens is op basis hiervan een analyse gemaakt van de mogelijke milieueffecten. De resultaten van deze plan-m.e.r. beoordeling zijn input geweest voor de definitieve gebiedsvisie.

1.6 Leeswijzer

Deze notitie m.e.r.-beoordeling is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op plaats en kenmerken van het project;
- Hoofdstuk 3 gaat in op kenmerken van de potentiële milieueffecten;
- Hoofdstuk 4 beschrijft de conclusie.

2. Plaats en kenmerken van de ontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt het plangebied en een ruimtelijke omschrijving uitgewerkt. Daarnaast worden zogeheten autonome ontwikkelingen omschreven. Autonome ontwikkelingen zijn ontwikkelingen in het gebied die ook zonder de voltrekking van dit project zouden plaatsvinden.

2.1 Plaats van de activiteit

Het Aalanderveld is de naam die gegeven is aan het zoekgebied voor woningen en windenergieopwek ten noorden van Almelo. In de huidige situatie wordt het Aalanderveld gebruikt voor agrarische doeleinden en zijn er twee zonneparken geplaatst: Aadijk 1 & Aadijk 2. Deze zonneparken dragen bij aan de wens van de gemeente Almelo om energie-onafhankelijk te zijn. Het zonnepark heeft een formaat van ongeveer 70 hectare.

Het gebied rond de Bleskolk, waar de Parkbuurt gebouwd gaat worden, is ook agrarisch van aard maar heeft inmiddels een woonbestemming gekregen. De Parkbuurt is de eerste woningbouwontwikkeling in het Aalanderveld, en de eerste stap in de uitvoering van de gebiedsvisie. De bomenrand rond de Bleskolk is gemarkeerd als bos. In het geldende bestemmingsplan is ook de geplande woningbouw in het gebied tussen de twee zonneparken reeds opgenomen.

2.2 Kenmerken van de activiteit

De gemeente heeft een gebiedsvisie van het noorden van de stad opgesteld in samenwerking met Kuiper Compagnons. In deze gebiedsvisie is op een groter schaalniveau aangegeven welke ambities de gemeente heeft voor het gebied. Hier is te zien waar toekomstige bouwvlakken zich bevinden en welke functies op welke locaties komen te staan. In deze gebiedsvisie is ook duidelijk de groene verbinding met het historische centrum van de stad te zien.

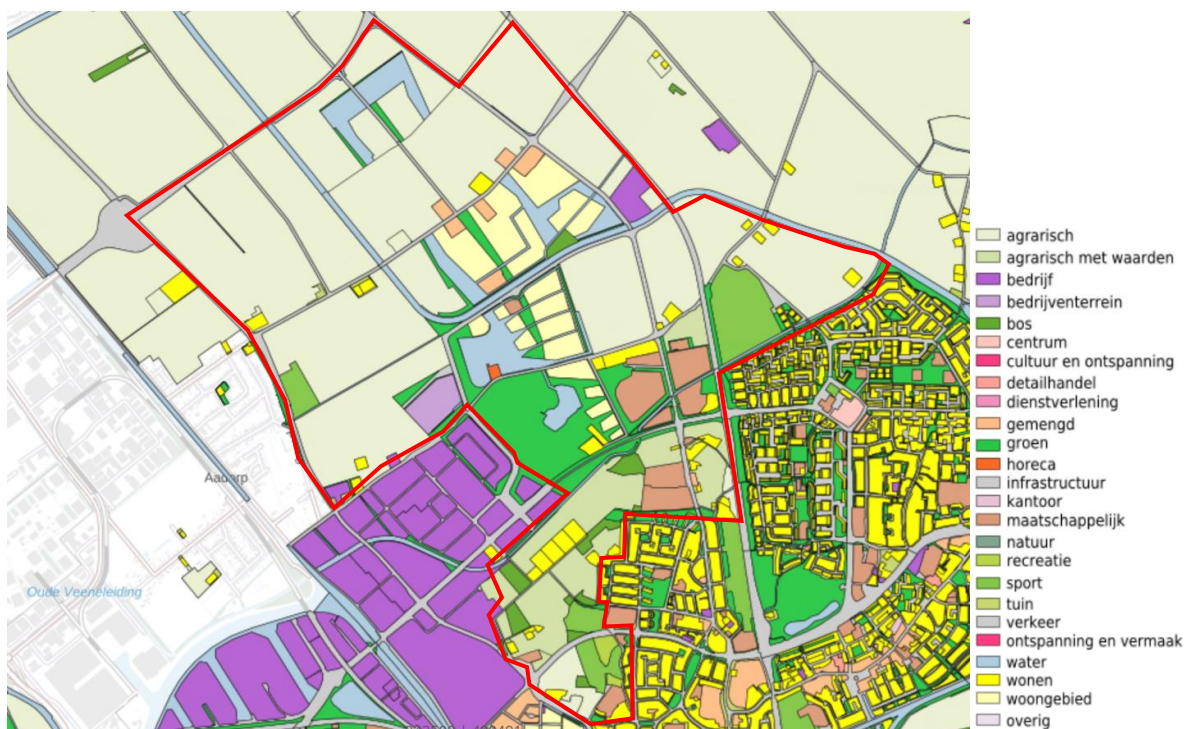
Enkel de deelontwikkeling 'Parkbuurt' bevindt zich in een concrete realisatiefase. De rol van de gebiedsvisie is dus expliciet nog geen gebiedsprogramma, maar enkel een visuele verkenning voor mogelijke ontwikkeling van het gebied.

De gebiedsvisie kenmerkt zich door de bouw van veelal grondgebonden woningen, in een met de natuur verweven omgeving. Het gebied ondergaat in de visie een transformatie van agrarisch gebied, naar een meer gemengd grondgebruik met zowel ruimte voor natuurinclusieve woningen als kleinschalige en regeneratieve landbouw. Daarnaast wordt er ook ruimte vrijgemaakt voor energie-opwek.

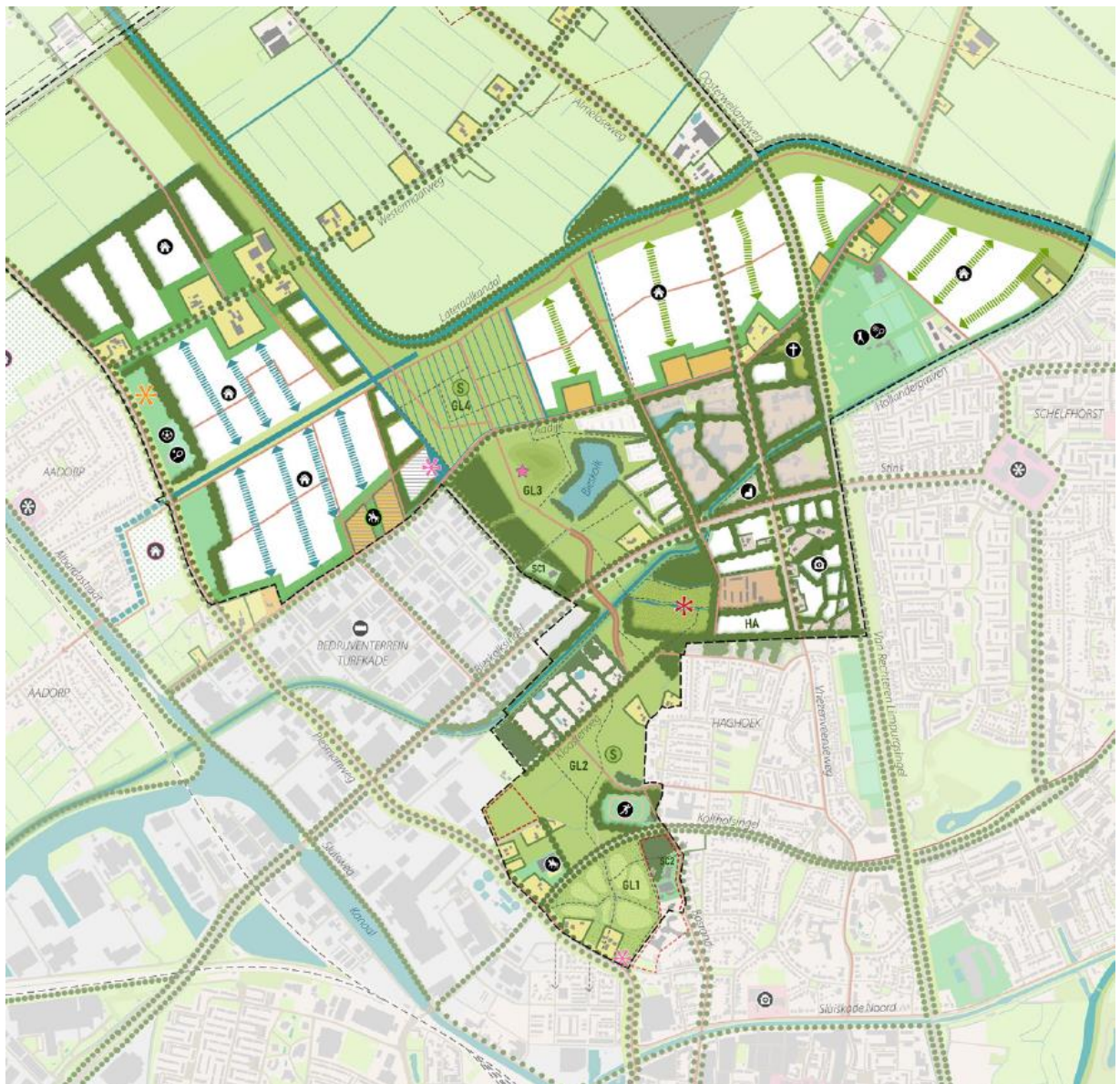
Aan de westzijde van Aalanderveld ligt Aadorp. Parallel aan de ontwikkeling van de gebiedsvisie Aalanderveld is ook een gebiedsvisie voor Aadorp opgesteld. Deze beide gebieden sluiten naadloos op elkaar aan. De belangrijkste ontwikkelingen in de gebiedsvisie voor Aadorp zijn twee uitleggebieden aan de noordzijde (tot 250 woningen) en de zuidzijde (tot 100 woningen).



Figuur 1.1: Luchtfoto van het plangebied met plangrens in wit aangegeven (bron: Google Earth, 2024)



Figuur 1.2: Bestemmingsplannen (Bron: Kadaster, 2022)



Figuur 1.3: Gebiedsvisie voor het noorden van Almelo ontworpen door KuiperCompagnons

In eerste instantie gaat het enkel om de realisatie van de Parkbuurt rondom de Bleskolk. Hier worden ca. 130 woningen gebouwd door Janssen De Jong Projectontwikkeling. In de bredere visie voor het gebied zijn er meer ontwikkelingen opgenomen. Het grotere Aalanderveld biedt ruimte aan verdere woningbouw en natuurontwikkeling. Het oppervlak van het totale plangebied bedraagt 6,7 vierkante kilometer, ofwel 670 hectare.

Naast de realisatie van woningen bestaat het plan om windturbines te bouwen in uiterste noordoosten van het plangebied. Hoewel er nog geen concrete locatie voor deze windturbines is aangewezen worden bij de relevante milieuthema's ook de mogelijke effecten van de plaatsing van een windturbines meegewogen. De exacte milieueffecten van de windturbines kunnen we echter nog niet concreet toetsen omdat er geen locatie voor deze windturbines is aangewezen.

2.3 Autonome ontwikkelingen

Nu beide zonneparken, Aadijk 1&2, gerealiseerd zijn komen ze in hun gebruiksfase terecht. De visie is dat de zonneparken na hun levensduur weer worden afgebroken om, indien nodig, ruimte te maken voor woningbouwontwikkeling. De zonneparken Aadijk 1&2 hebben een totale oppervlakte van ongeveer 70 hectare. Bij een energiepiek zou dit voldoende stroom moeten opleveren om een groot deel van de huishoudens in de

gemeente Almelo van stroom te voorzien. Deze zonneparken leveren daarmee een grote bijdrage aan de energietransitie en de energie-onafhankelijkheid van de gemeente.

De levensduur van een zonnepaneel in Nederland wordt ingeschat op 25 tot 40 jaar. De percelen waar de zonneparken nu op gerealiseerd zijn, zijn dus voor langere tijd niet beschikbaar. Voor de ontwikkelplannen op de korte termijn is dat geen belemmering. Op langere termijn is het een aandachtspunt.

In het oosten van het plangebied ligt Huize Alexandra. Huize Alexandra is een oud meisjesinternaat. Het terrein wordt hedendaags gebruikt als opvanglocatie voor Oekraïense vluchtelingen. Het complex is echter verkocht en gaat ontwikkeld worden tot nieuwbouwwijk. Er is een beoogde nieuwe locatie, een paar honderd meter verderop aan de Vriezenveenseweg en Bleskolsingel, voor opvang van Oekraïners. Het doel is het aanbieden van meer permanente woonplekken. Er wordt uitgegaan van zo'n 120 woningen die minstens 15 jaar bewoond kunnen worden (RTV Oost, september 2024).

Buiten de uiteindelijke afbraak van deze zonneparken zijn er geen autonome ontwikkelingen die in dit gebied spelen.

2.4 Samenhang met andere projecten

In Almelo speelt net als in de rest van Nederland een woningbouwopgave. E.e.a. is uitgewerkt in de Woondeal Twente. Twente speelt een belangrijke rol in de landelijke woningbouwopgave op korte termijn, maar biedt ook potentie voor duurzame groei de komende decennia. De kansen die de regio ziet voor groei en bijbehorende schaa sprong zijn vastgelegd in de Position Paper Twente 2050, de Regionale Stedelijke Investeringsagenda en worden verder uitgewerkt in de Verstedelijkingsstrategie voor Twente - waaraan provincie en Rijk meewerken - en de Nota Ruimte van het Rijk.

In de Woondeal 'Wonen met Kwaliteit' (december 2022) hebben provincie Overijssel en Twentse gemeenten vastgelegd welke bijdrage regio Twente in de periode tot en met eind 2030 levert aan de nationale ambities op het gebied van woningbouw - en wat daarvoor nodig is. De gemeente Almelo wil een extra bijdrage leveren aan de bovenregionale opgave met 2.200 woningen en daarmee tot en 2030 4.100 woningen toevoegen. De Woondeal Twente wordt begin 2025 herijkt.

De groeiende woningbouwopgave en de noodzaak tot samenwerking, knelpunten oplossen en versnellen, vragen om actualisatie van de bestaande Woondeal door het Rijk, provincie Overijssel en Twentse gemeenten. Het Rijk heeft de provincie Overijssel gevraagd om minimaal 5.000 woningen extra te bouwen in de periode tot en met 2030. Met de actualisatie wordt de grotere bijdrage van 5.000 woning toegekend aan Twente en worden de Almelose sleutelprojecten in lijn gebracht met het ambitie scenario van Almelo.

De sleutelprojecten in de Woondeal zijn: Binnenstad, Indiëterrein, Spoorzone (Almelo centraal), Stedelijke Vernieuwing en Aalanderveld.

3. Kenmerken van de potentiële effecten

3.1 Geluid

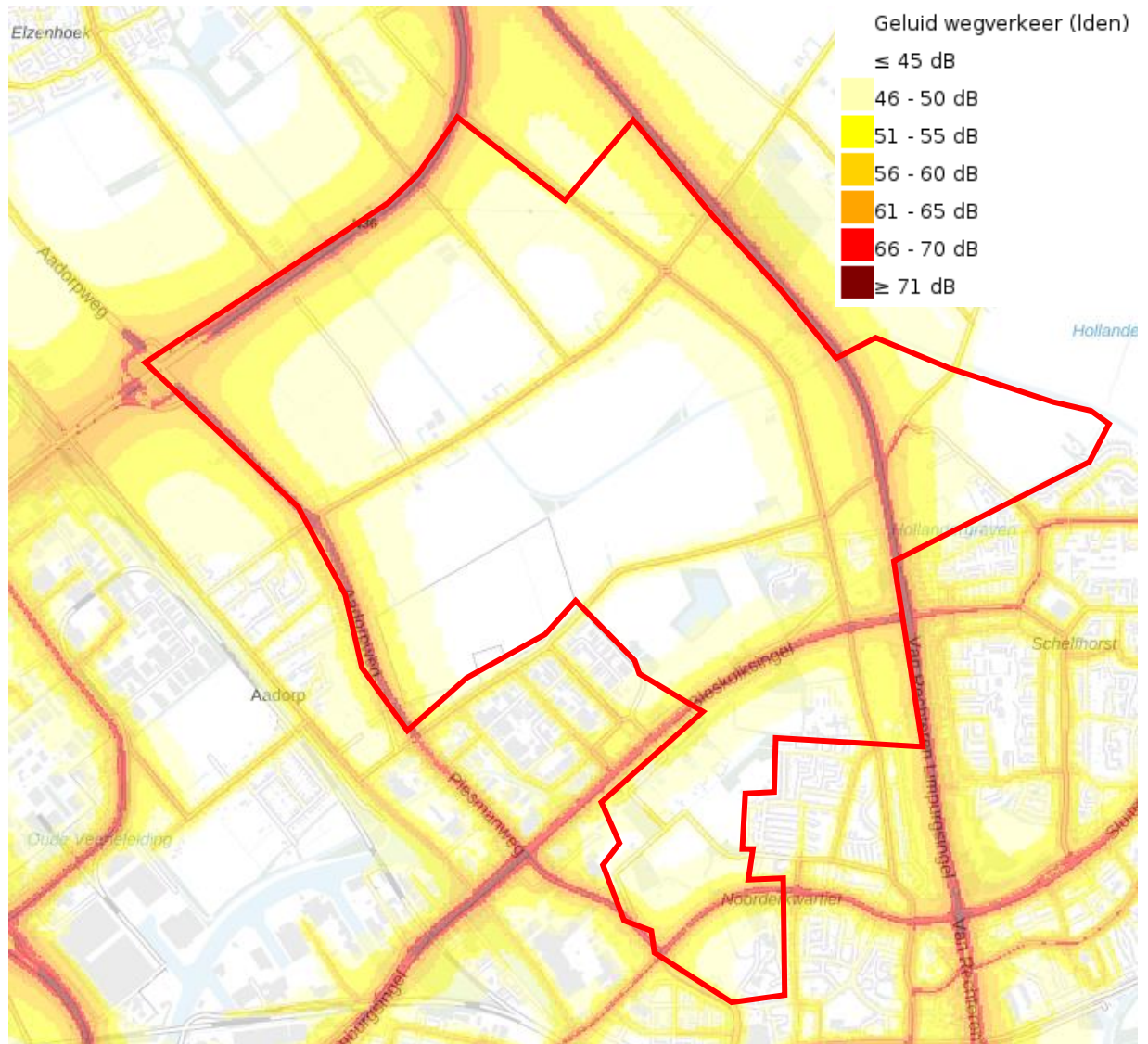
Wegverkeerslawaaï

De voornaamste bron van geluidsbelasting in het plangebied komt van wegverkeer. Het gebied wordt begrensd door een provinciale weg, de N36. Daarnaast zijn de Aadorpweg, de Aadijk en de Almelseweg bronnen van verkeerslawaaï.

Onder de Omgevingswet stelt de gemeente in het omgevingsplan gebiedsgerichte normen vast. Een geluidbelasting onder de standaardwaarde is in principe toelaatbaar. Het gebied tussen de standaardwaarde en de grenswaarde is het zogenoemde afwegingsgebied. Er zal, binnen dit gebied, een zorgvuldige afweging moeten plaatsvinden waarin nadrukkelijk aandacht wordt gegeven voor mogelijkheden om de geluidbelasting te reduceren. Een geluidbelasting boven de grenswaarde is slechts in uitzonderlijke situaties toelaatbaar, waarbij nog meer nadruk ligt op een zorgvuldige afweging. De volgende tabel laat de standaardwaarden en grenswaarden voor gemeentewegen zien die in het kader van de Omgevingswet worden gehanteerd. Geluidsdruk in Nederland wordt met name veroorzaakt door: (rail)verkeer, industrie en luchtvaart.

Geluidsbronnen	Standaardwaarde (voorkeurswaarde in dB Lden)	Grenswaarde (maximale waarde) in dB Lden	
		Projectie van geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige locaties	Vaststelling van geluidproductieplafonds en aanleg of wijziging gemeentelijke wegen, waterschapswegen en lokale spoorwegen
Gemeentewegen, waterschapswegen	50	70	70

De grenzen van het plangebied aan de west-, noord- en oostzijde lopen ongeveer gelijk met de eerdergenoemde wegen. Binnen die wegen is het gebied agrarisch van aard en ervaart vooralsnog weinig geluidsdruk. Aan de west- en zuidrand van het plangebied lopen de Aadorpweg en Bleskolsingel die voor enige geluidshinder zorgen. Hier vindt men ook vrachtverkeer dat van en naar het bedrijventerrein Turfkade West B rijdt. Vrachtverkeer veroorzaakt meer geluidsbelasting dan personenauto's.



Figuur 3.1: Geluidsbelasting wegverkeer Lden (Bron: RIVM, 2021)

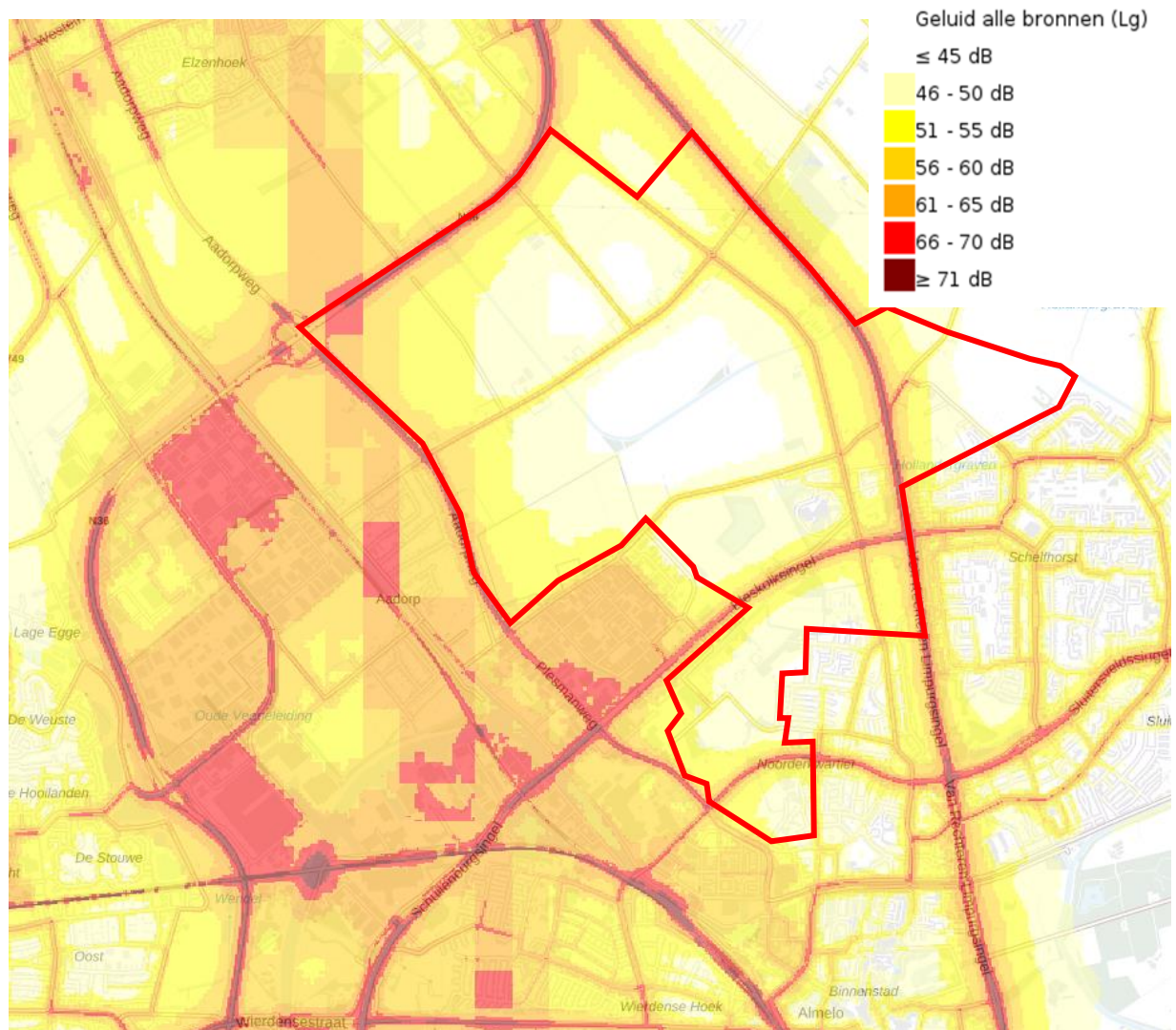
Het plangebied bevindt zich in een gebied met overwegend een geluidbelasting van minder dan 50 dB. Alleen aan de westzijde ligt een strook waar de geluidsbelasting 51-55 dB is.

Een mitigerende maatregel om mogelijk negatieve gevolgen van de geluidbelasting nabij de woningen te beperken is het toepassen van geluidsisolerende maatregelen, zoals toepassen van gevelisolatie, dubbele beglazing en andere geluidswerende constructies.

Het selecteren en implementeren van geschikte mitigatiemaatregelen hangt af van verschillende factoren, waaronder de specifieke kenmerken van de wegen, de bebouwde omgeving en de mate van geluidemissies vanaf de wegen. Dit vereist nader onderzoek.

Voor het bepalen van het geluidsniveau wordt ook gekeken naar de toename van verkeer. De verwachte toename van verkeer van de voorgenomen ontwikkeling is dusdanig laag dat dit niet leidt tot een significante (hoorbare) toename van geluid. In woonwijken ligt de snelheid van gemotoriseerd verkeer lager, en is er met name sprake van bestemmingsverkeer wat de hoeveelheid verkeer ook beperkt. Daarnaast is in de gebiedsvisie ingezet op alternatieve vormen van vervoer, waarbij langzaam verkeer voorrang krijgt. Deze factoren leiden naar verwachting bij elkaar opgeteld tot een minimale toename van de hoeveelheid autoverkeer en geluidsbelasting.

In het gebied worden geen grenswaarden voor industrieel of luchtverkeerslawaaï overschreden. Er bestaan geen normen voor cumulatief geluidsniveau. De gemeente dient zelf te beslissen wat een acceptabel cumulatief geluidsniveau is. Gezien de aard van de ontwikkeling is de verwachte geluidsbelasting na ontwikkeling relatief laag en worden er geen grote bronnen van geluid toegevoegd.



Laagfrequent geluid draagt verder dan hogere frequenties. Door voldoende afstand aan te houden tussen de nieuwe windturbineslocatie en toekomstige woningbouw kunnen de ervaren hinder en mogelijke negatieve gezondheidseffecten tot een minimum beperkt worden. Er wordt echter nog onderzocht wat de exacte effecten

van laagfrequent geluid zijn en wat een passende afstand zou zijn om gezondheidsproblemen te voorkomen. Een afstand die vaak gehanteerd wordt als absoluut minimum is 600 meter. Bij deze ontwikkeling wordt een voorkeursafstand van 1.000 meter gehanteerd. Logischerwijs geldt dat hoe verder weg van bebouwing de windturbines staat, hoe lager de ervaren overlast is.

De exacte locatie van de windturbines is nog niet bekend, maar binnen het plangebied is het mogelijk om voldoende afstand te houden van bebouwing. Mits bij het bepalen van de locatie rekening wordt gehouden met de benodigde afstanden tot bebouwing, kunnen aanzienlijke nadelige milieueffecten uitblijven.

Daarnaast ervaart de grens van het gebied ook geluidsdruk van de militaire laagvliegroute 10 die vlak langs het plangebied loopt. De laagvliegroute heeft een buffer van 1 zeemijl aan weerszijden, waardoor het soms voorkomt dat er militaire oefenvluchten plaatsvinden laag boven het plangebied. Het betreft een laagvliegroute specifiek voor oefeningen met jachtvliegtuigen die een minimale vlieghoogte van 75 meter aanhouden. De route wordt niet intens gebruikt, echter is bij vlieg oefeningen het piekgeluid, en dus de geluidsoverlast, erg hoog.

Conclusie geluid

Voor het aspect 'geluid' worden geen aanzienlijke milieugevolgen verwacht. Een acceptabel woon- en leefklimaat is mogelijk. De geplande activiteiten leiden niet tot een significante toename van geluid. Een mogelijk aandachtspunt is de plaatsing van windturbines aan de noordoostkant van het plangebied. Deze moeten op voldoende afstand van de bebouwing geplaatst worden om overlast te voorkomen.

3.2 Luchtkwaliteit

De stoffen in de lucht die schadelijk kunnen zijn voor onze gezondheid zijn onder andere fijnstof en stikstofoxiden. Fijnstof PM_{2,5}, en PM₁₀ en NO₂ zijn categorieën van luchtverontreinigende deeltjes die in de lucht zweven. De aanduidingen " PM_{2,5}" en " PM₁₀" verwijzen naar de grootte van de deeltjes, waarbij PM staat voor Particulate Matter (deeltjes). PM_{2,5} zijn deeltjes met een diameter van 2,5 micrometer of kleiner, terwijl PM₁₀ deeltjes zijn met een diameter van 10 micrometer of kleiner. Stikstofdioxide is een ander type luchtverontreiniging dat ontstaat door verbrandingsprocessen in voertuigen, industrieën en verwarmingsinstallaties.

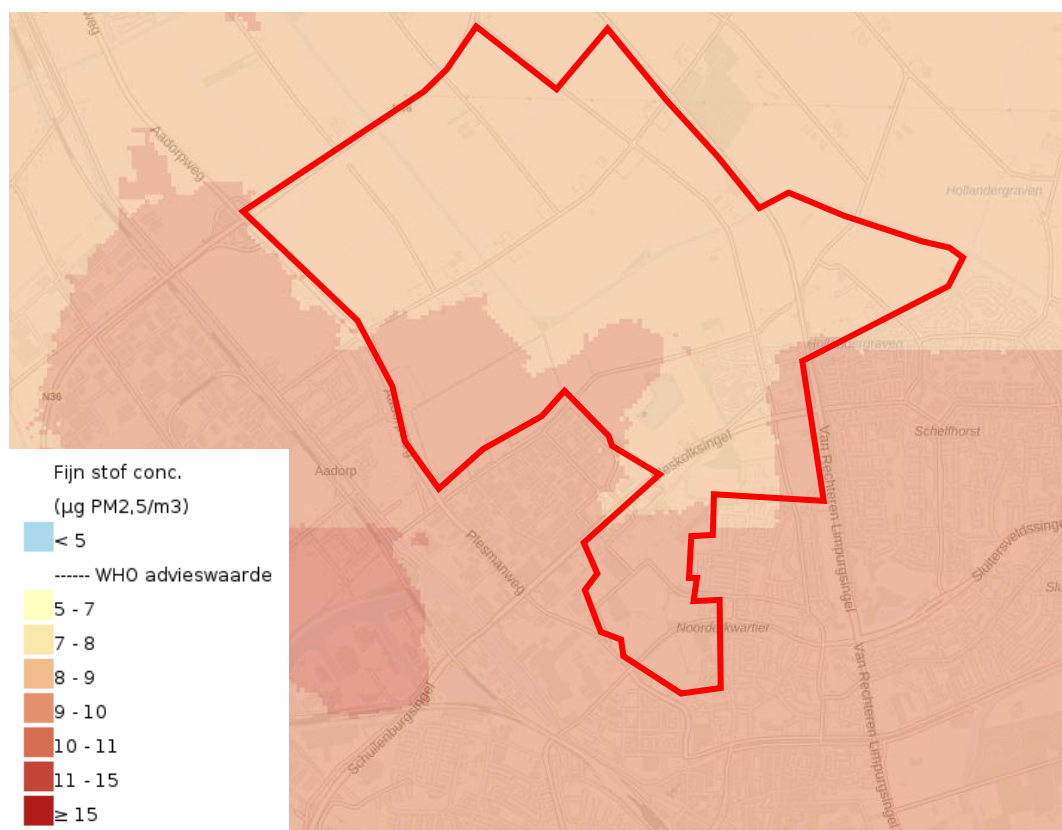
In de Omgevingswet is de belangrijkste wet- en regelgeving voor het milieuaspect luchtkwaliteit vastgelegd. De concentratie stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) zijn maatgevend voor de beoordeling van de luchtkwaliteit. De Omgevingswet bevat de rijksomgevingswaarden voor deze stoffen, deze zijn gebaseerd op de EU-richtlijn luchtkwaliteit 2008/50/EG.

De World Health Organization (WHO) heeft in 2005 advieswaarden gepubliceerd die gezondheidskundige Grenzen aangeven voor de concentratie van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. Op 22 september 2021 zijn door de World Health Organization (WHO) nieuwe advieswaarden voor de luchtkwaliteit gepubliceerd, deze zijn aanzienlijk verlaagd ten opzichte van de eerdere richtlijnen uit 2005. De herziene advieswaarden zijn gebaseerd op recent wetenschappelijk bewijs dat sterke verbanden heeft aangetoond tussen luchtverontreiniging en gezondheidseffecten.

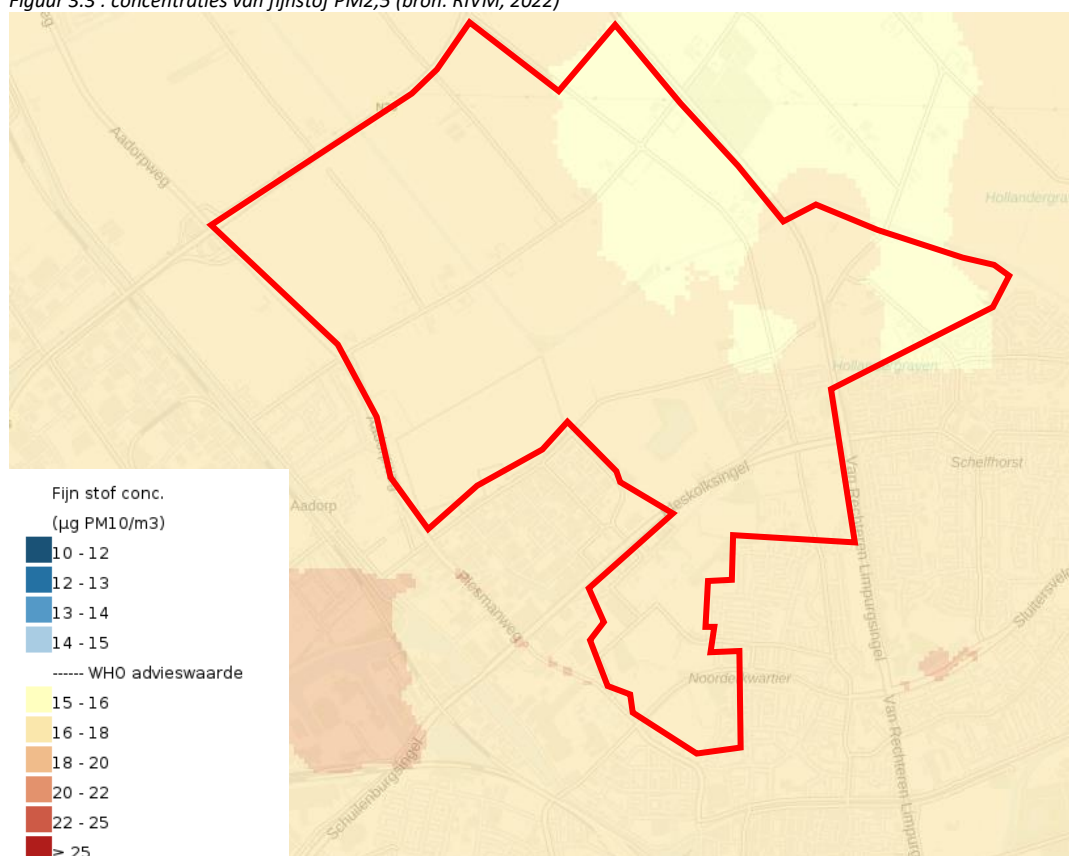
De Europese Commissie heeft een voorstel gepubliceerd voor de nieuwe richtlijn luchtkwaliteit voor 2030. Het naleven van deze advieswaarden is belangrijk om de negatieve gezondheidseffecten van luchtverontreiniging te verminderen en de algehele kwaliteit van de lucht te verbeteren.

In vergelijking met de rest van Nederland is de luchtkwaliteit in Almelo en omgeving vrij goed, en op sommige aspecten worden zelfs bijna de zeer strikte WHO-normen gehaald. Het planvoornemen leidt naar verwachting niet tot een wezenlijke toename van luchtverontreiniging. Woningen zelf leiden niet tot uitstoot, ervan uitgaande dat ze aardgasvrij en zonder haarden gerealiseerd worden.

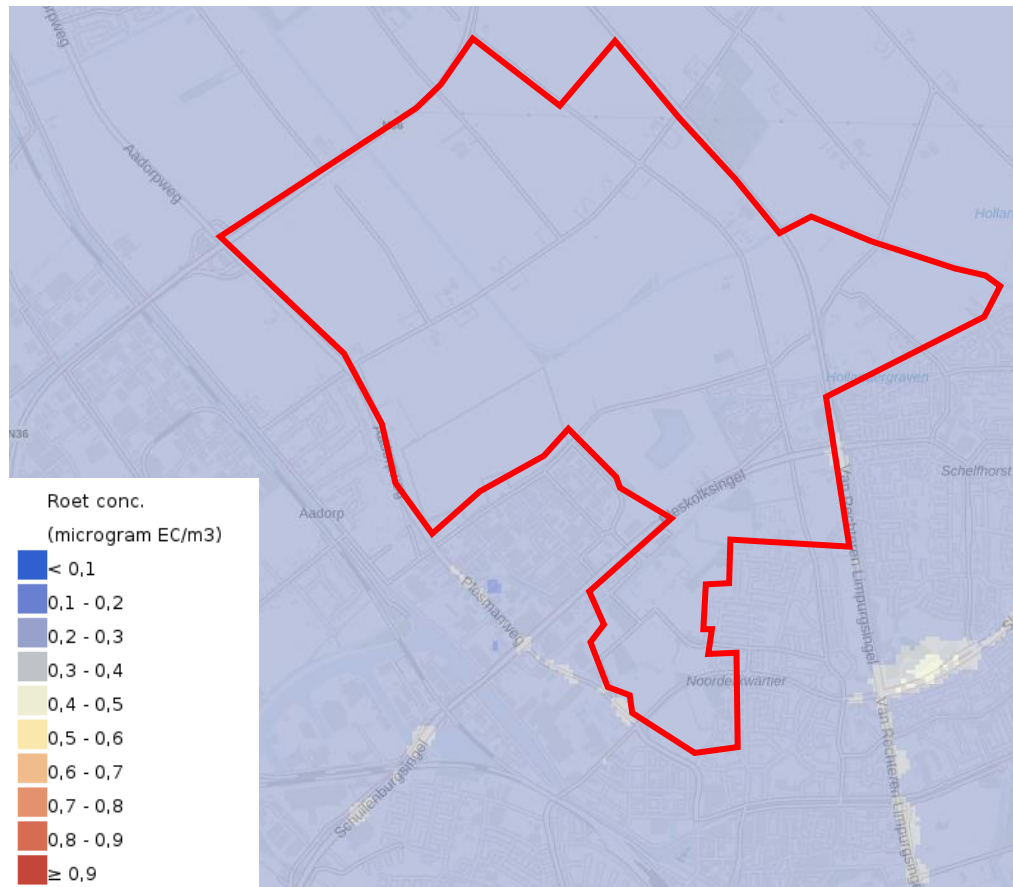
De toename van verkeersintensiteit door de planontwikkeling is beperkt en draagt dus niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging door wegverkeer. Tijdens de realisatiefase kan sprake zijn van een tijdelijke verslechtering van de luchtkwaliteit door de uitstoot van bouw materieel en aan/afvoer van materiaal door vrachtwagens.



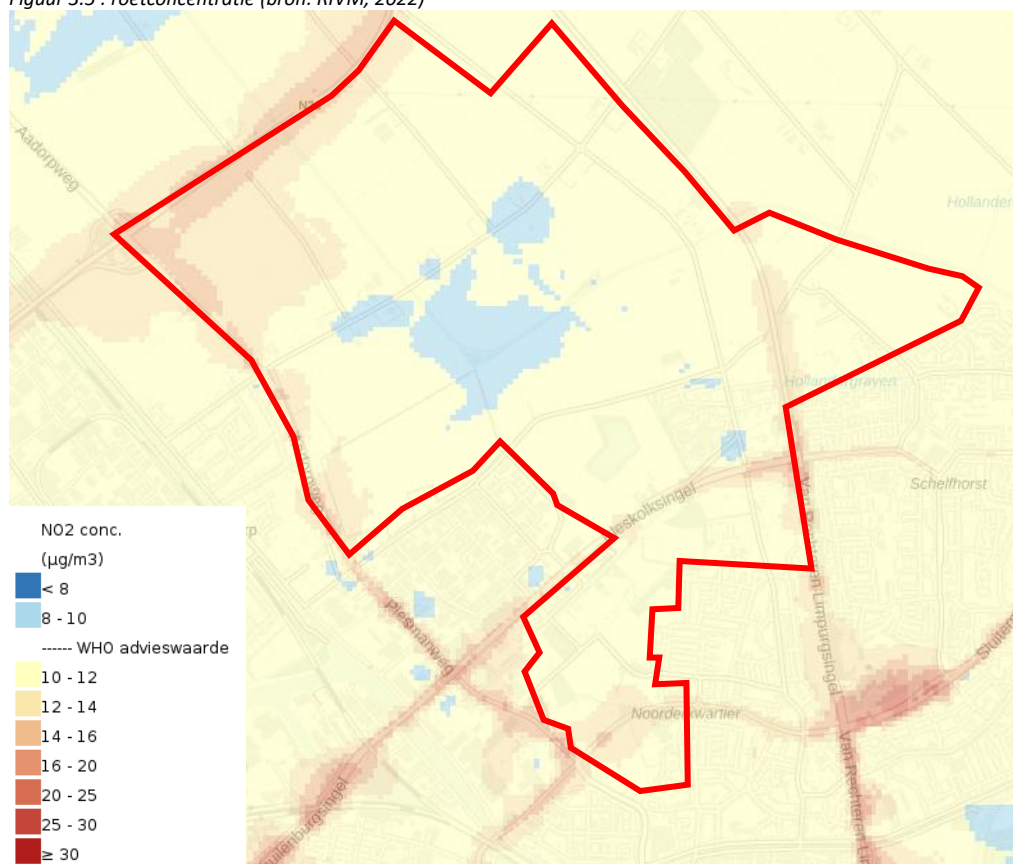
Figuur 3.3 : concentraties van fijnstof PM2,5 (bron: RIVM, 2022)



Figuur 3.4: Concentraties van fijnstof PM10 (bron: RIVM, 2022)



Figuur 3.5 : roetconcentratie (bron: RIVM, 2022)



Figuur 3.6: stikstofdioxideconcentratie(bron: RIVM, 2022)

Conclusie luchtkwaliteit

Voor het aspect 'luchtkwaliteit' worden geen aanzienlijke milieugevolgen verwacht. Het is niet de verwachting dat de gemiddelde jaarconcentraties hoger worden. Door de trend van beweging naar elektrische voertuigen en de sturing op meer alternatief vervoer in het plangebied is het verwachte negatieve effect gering.

3.3 Bodem en grondwater

Bodemkwaliteit

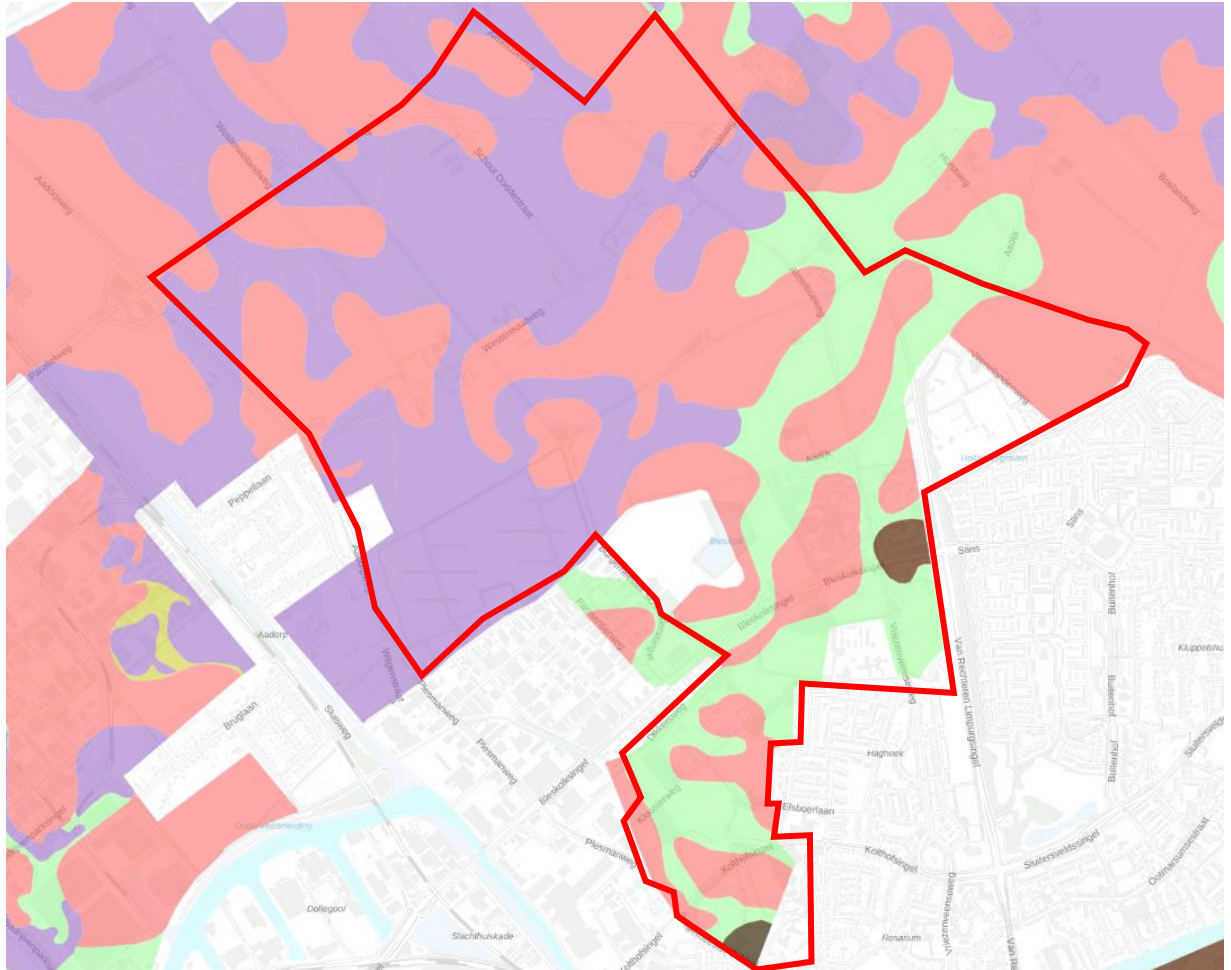
De kwaliteit van de bodem wordt gewaarborgd in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan een effect hebben op de gezondheid van mens en omgeving. Ter bescherming van toekomstige gebruikers worden bij nieuwe bestemmingen, of veranderingen van de huidige bestemmingen bepaalde eisen gesteld aan de kwaliteit van de bodem. Voor aanvang van de werkzaamheden zal nader onderzoek gedaan moeten worden naar de bodemgesteldheid.

De ontwikkelingen leiden zelf niet tot nieuwe bodemverontreiniging. Indien er (verder) gesaneerd wordt verbeterd de bodemkwaliteit. Er worden daarom voor het aspect bodem geen belangrijk nadelige gevolgen voor het milieu verwacht.

Bodemsoorten

Het Aalanderveld ligt voornamelijk op moerige eerdgrond, met een stuk rond het Bleskolk dat op dekzandgrond ligt. Moergrond vindt men in gebieden waar een overgang van veengronden naar ofwel klei- of zandgrond plaatsvindt. Moerige bodems bevatten meer mineralen en minder organisch materiaal dan pure veengrond, wat het een geschikte bodem maakt voor agrarische activiteit. Hoewel moerige eerdgronden beter geschikt zijn voor bebouwing dan veen vereist moergrond ook extra maatregelen vanwege het hoge vochtgehalte en de lage draagcapaciteit van de bodem. Bijgevoegd is een fragment uit de bodemkaart gemaakt door Wageningen University and Research waarop de verschillende bodemtypes te zien zijn. De volledige namen van de classificaties zijn: (paars) 'moerige eerdgronden met een zanddek en een moerige tussenlaag op zand', (rood) 'Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand', (groen) 'Beekeerdgronden; lemig fijn zand'. (Zie figuur 3.7)

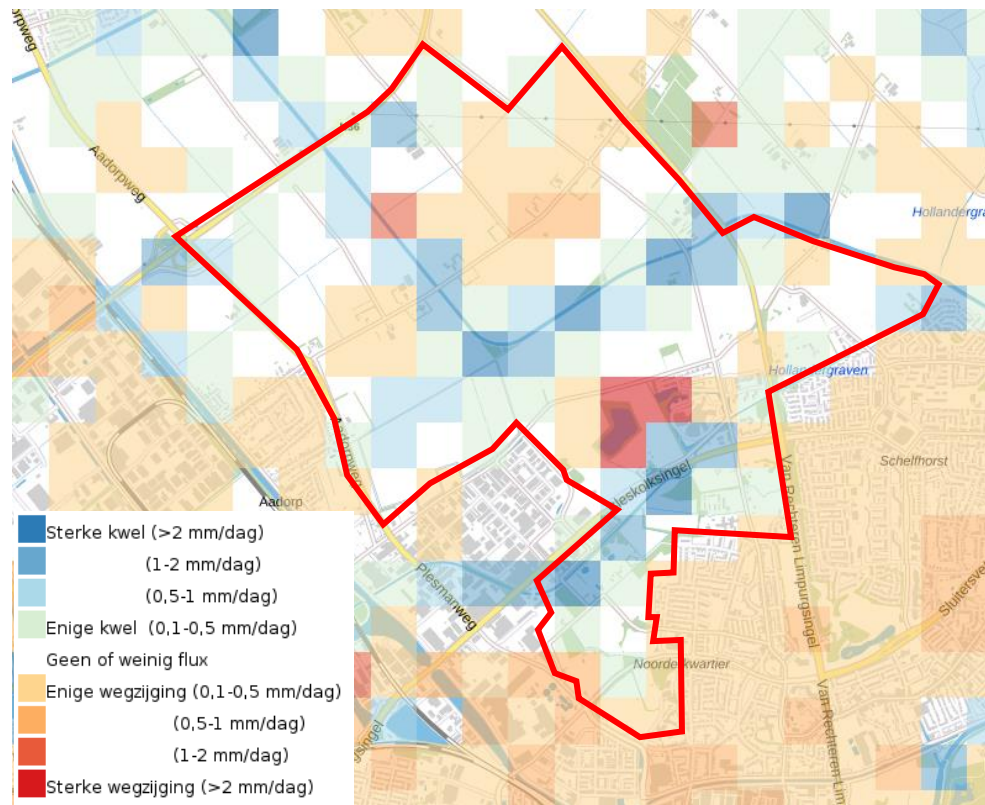
Niet overal is de bodemsoort in kaart gebracht. In gebieden waar al veel ontwikkeld is, of waar de bodem anderzijds verstoord is, is geen bodemclassificatie weergegeven.



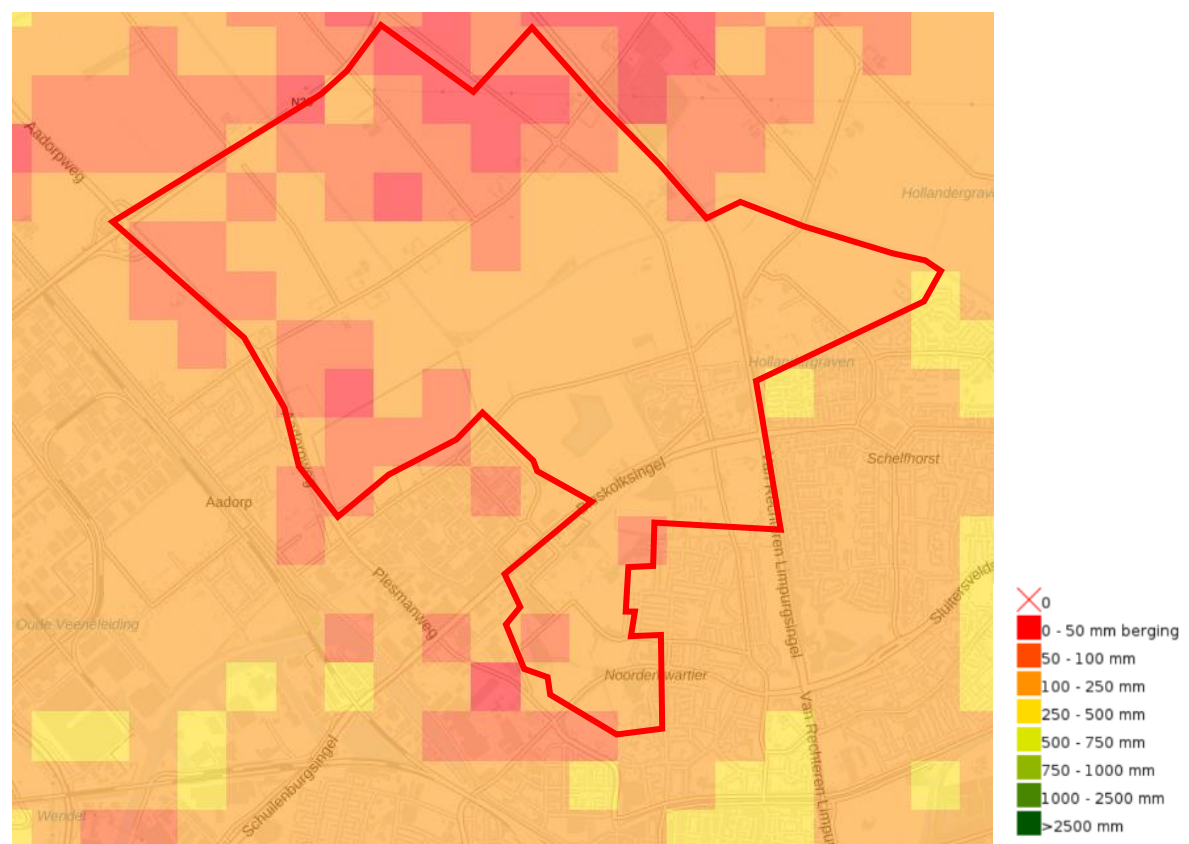
Figuur 3.7: Kaart met bodemsoorten in het plangebied. NB: een legenda in deze kaart ontbreekt; de kleuren zijn toegelicht onder het kopje "Bodemsoorten" op pagina 16 (Bron: Bodemkaart Nederland WUR)

Vanwege deze vochtige ondergrond is er ook sprake van relatief veel kwel, grondwater dat door de bodem stroomt en mogelijk uit de bodem omhoog komt. Hier moet bij de constructie van woningen rekening mee gehouden worden. Een voorbeeld van zo een maatregel is de aanleg van verticale drainagenetwerken om de natte grond bouwrijp te maken. Hier kleven echter ook weer nadelen aan. Het drastisch veranderen van de grondwaterspiegel kan als gevolg hebben dat de beschikbaarheid en kwaliteit van het grondwater achteruit gaan. Ook kan de grond uitdrogen en inklinken als gevolg van een daling van het grondwaterpeil

Met het oog op klimaatadaptief en toekomstbestendig bouwen kan hier ook gekozen worden voor een non-traditioneel type bouw dat lichter is en minder gevoelig voor verzakking bij langdurige droogte en een opdrogende bodem. Nederlandse huizen zijn vaak zwaar gebouwd, met gebruik van veel steen en beton. Staalbouw en met name houtbouw zijn lichter en minder gevoelig voor verzakking omdat er minder druk op de bodem wordt uitgeoefend. In dit specifieke plangebied is lichter bouwen ook gunstig vanwege de vochtige grond met lage draagcapaciteit waardoor minder ingrijpende maatregelen nodig zijn om de grond bouwrijp te maken.



Figuur 3.8: Indicatieve kaart kwel en infiltratie (bron: Nationaal Watermodel, 2016)



Figuur 3.9: Kaart met kwel en kaart met waterbergingscapaciteit van de bodem (Bron: Nationaal Watermodel, 2016)

Water

Risico van grootschalige bebouwing op vochtige ondergrond is mogelijke inklinking en daaropvolgende verzakking van gebouwen. Als er drainagenetwerken worden aangelegd bestaat ook de kans dat de grondwaterspiegel wordt aangetast wat beschikbaarheid van grondwater in het geding brengt. Het vasthouden van water is van groot belang.

Op het gebied van water spelen er ook risico's op bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden. Bij de aanleg van woonwijken, zeker in agrarisch gebied, wordt er veel versterking toegevoegd aan een voorheen open gebied. Dit benadeelt de infiltratie van regen in de grond wat voor wateroverlast kan zorgen in het geval van hevige regenbuien. In het Aalanderveld, waar de bergingscapaciteit van de bodem al relatief laag is, is dit risico nog groter.

De negatieve effecten van versterking kunnen verminderd worden door naast de nieuwe bebouwing voldoende groene en blauwe gebieden te handhaven of creëren. Er kan kritisch gekeken worden naar waar verharding nodig is op straat om zo overbodige verharding te beperken. Daarnaast is het aanleggen van extra oppervlaktewater in de vorm van sloten of vijvers een manier om waterberging op locatie mogelijk te maken en mogelijke wateroverlast te voorkomen. Dit kan ook helpen bij het bewateren van publiek groen in tijden van langdurige droogte. In het ontwikkelplan is de uitgraving van een nieuwe plas opgenomen. Daarnaast biedt de bestaande Bleskolk ruimte voor lokale waterberging.

Het plangebied ligt niet in of nabij een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Conclusie Bodem en Water

Het plangebied ligt op een natte bodem, met relatief weinig waterbergend vermogen en draagkracht. Om op deze grond te kunnen bouwen zijn goede funderingen en mogelijk drainagenetwerken nodig. De verwachte effecten van de ontwikkeling op de bodem en de waterhuishouding kunnen negatief zijn, mits maatregelen genomen worden. In de gebiedsvisie is een groene wijk met ruimte voor oppervlaktewater geschetst. De gemeente en ontwikkelaars lijken zich bewust te zijn van de noodzaak zorgvuldig met de bodem om te gaan en geven ruimte aan water om overlast zo veel mogelijk te voorkomen.

3.4 Natuur en stikstof

Natura 2000-gebieden

Binnen een straal van 25 kilometer van het plangebied zijn enkele Natura 2000 gebieden te vinden, namelijk: Engbertsdijkvennen, Sallandse Heuvelrug, Vecht- en Beneden-Reggegebied, Springendal & Dal van de Mosbeek, Landgoederen van Oldenzaal en Borkeld.

Vanwege de afstand tot Natura 2000-gebieden kunnen effecten zoals ruimtebeslag, versnippering, verdroging/vernatting, geluid, optische en lichtverstoring op soorten of habitattypen in de Natura 2000-gebieden op voorhand worden uitgesloten. Verzuring/vermesting door een toename van stikstof kan vanwege de afstand eveneens worden uitgesloten. Mogelijk kan de ontwikkeling van het Aalanderveld wel tot extra recreatiedruk op de omliggende natuurgebieden leiden.

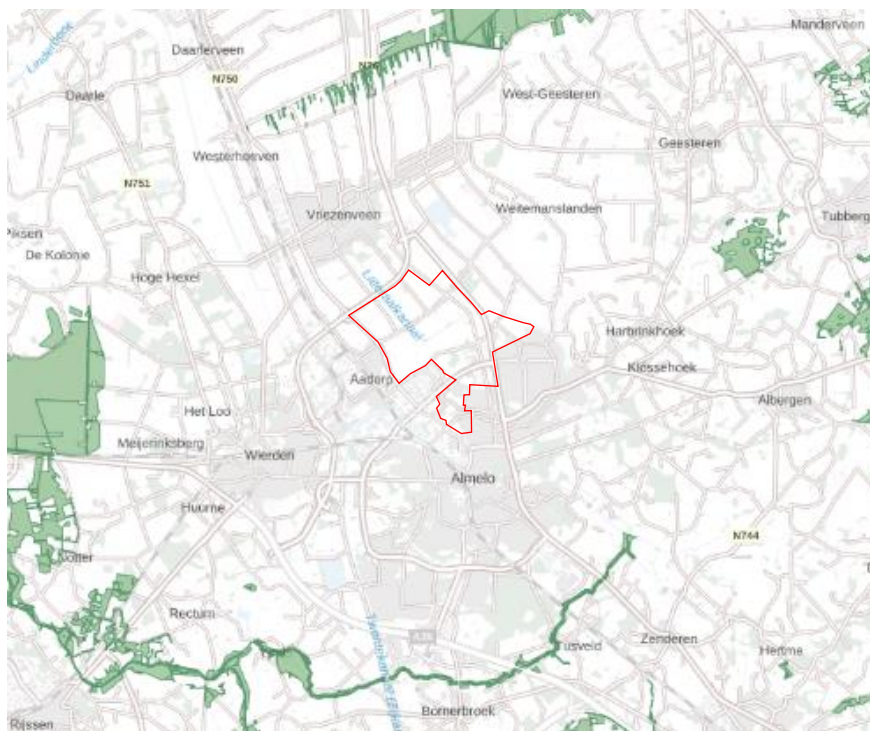
Aanzienlijke negatieve effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de omgeving van Aalanderveld kunnen niet volledig worden uitgesloten, omdat niet met zekerheid te zeggen is dat de stikstofdepositie die voortkomt uit de gebruiksfase van de voorgestelde ontwikkelingen uit de gebiedsvisie geen negatieve effecten veroorzaakt. In de planfase zijn nadere berekeningen met betrekking tot stikstofdepositie vereist. Naar verwachting zijn er op projectniveau mogelijkheden om eventuele belangrijke negatieve effecten te voorkomen.



Figuur 3.10: Stikstofgevoelig Nederlands Natura 2000-gebied binnen een straal van 25 km van het plangebied (Bron: AtlasLeefomgeving)

Natuurnetwerk Nederland

Er liggen binnen de invloedssfeer van het plangebied geen beschermde Natuurnetwerk Nederland-gebieden. Van zowel directe als indirecte aantasting van NNN-gebieden is, gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde NNN, geen sprake. (Significant) negatieve effecten op NNN-gebied worden niet verwacht.

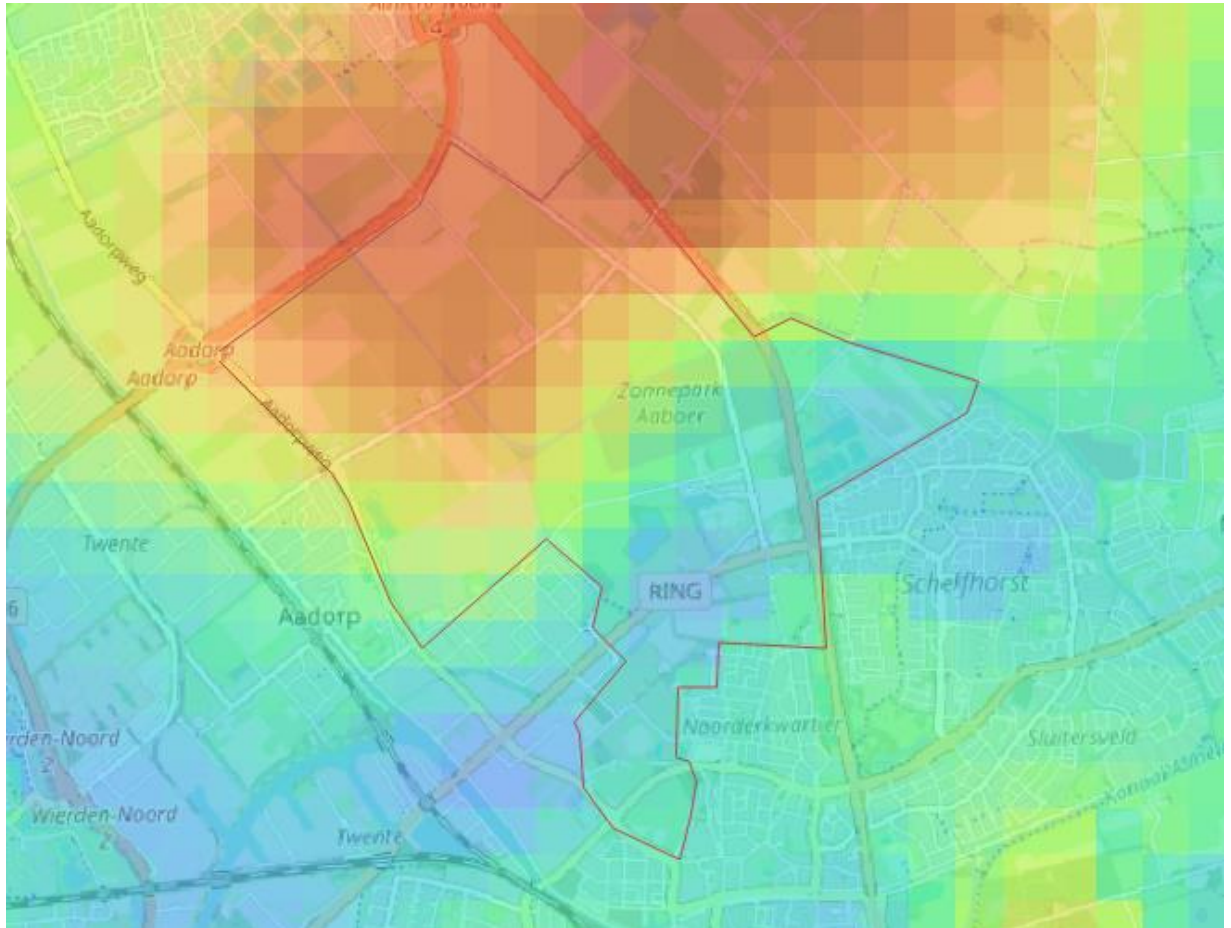


Figuur 3.11.: Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van Almelo (Bron: Interprovinciaal Overleg (IPO), 2022)

Beschermde soorten

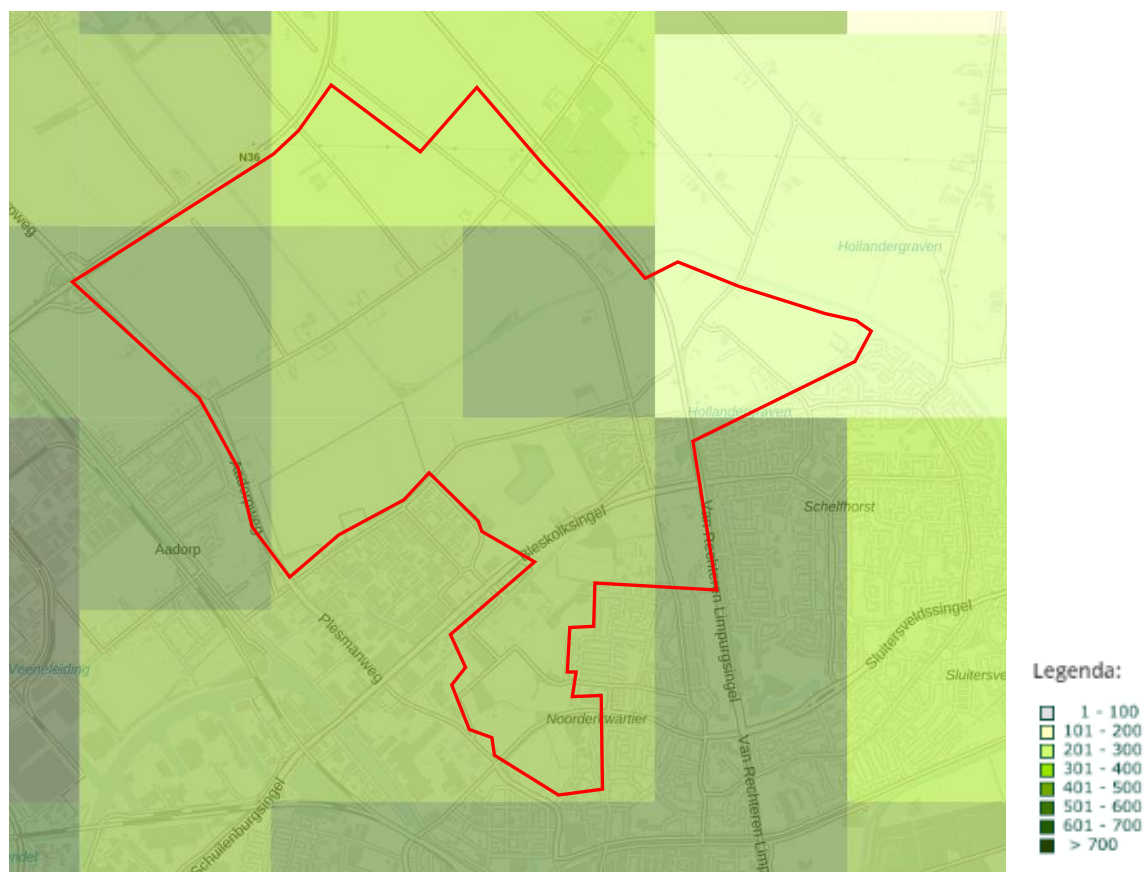
De werkzaamheden kunnen van invloed zijn op de aanwezige beschermde flora en fauna in het plangebied. Voor aanvang is een onderzoek naar de ecologische samenstelling van het gebied wenselijk. Een punt van aandacht is de waarschijnlijke gevoeligheid van broedvogelpopulaties in het agrarische gebied dat als potentiële locatie van windturbines in beeld is. De vogelgevoeligheidskaart van Sovon geeft de geschatte kans aan dat de ontwikkeling van een windturbines negatieve gevolgen heeft op lokale vogelpopulaties. Voor verwachte

Daarnaast is er een klein risico op hinder voor trekvogels bij de plaatsing van een windturbines. Almelo ligt in risicogebied met een risico op hinder voor trekvogels van 2 op een schaal van 5, waarbij 5 het hoogste risico op hinder van windturbines voor trekvogels weergeeft.

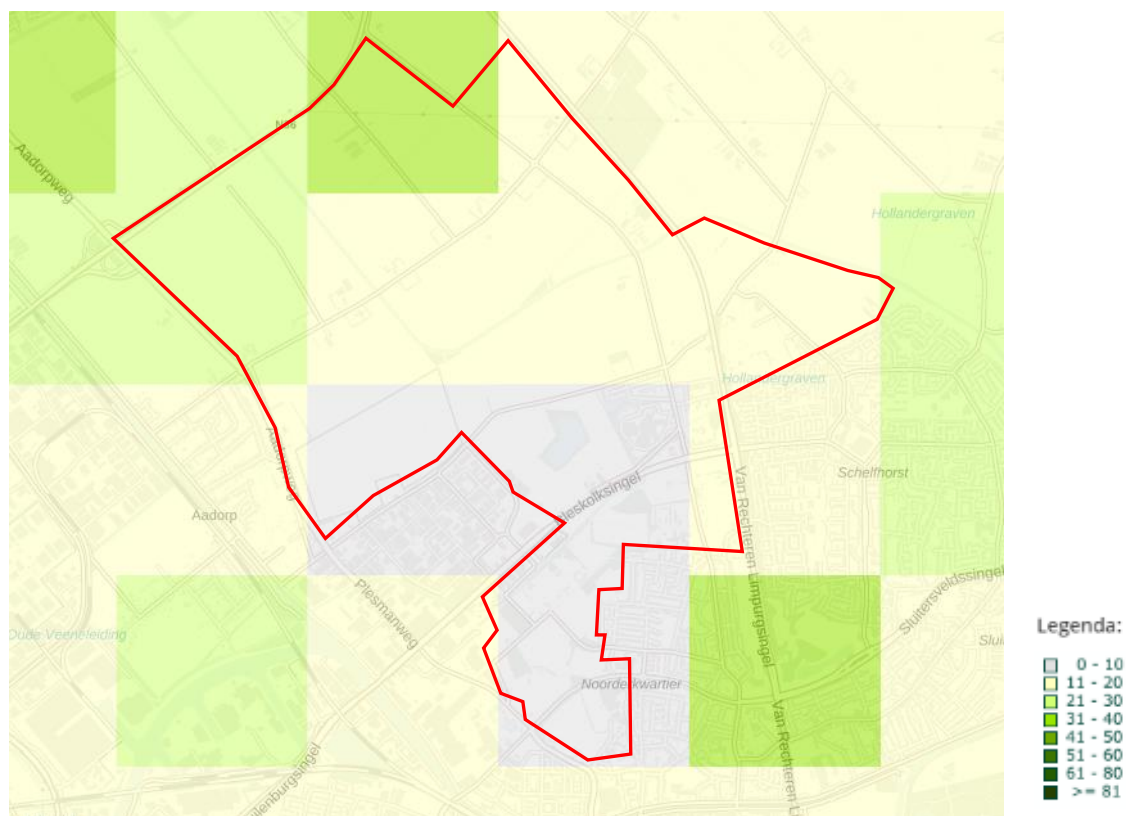


Nieuwbouw kan op een natuurinclusieve manier gerealiseerd worden. Door bestaand groen te waarborgen en nieuw groen aan te leggen krijgen diersoorten meer leefruimte. Het is bij aanleg van nieuw groen belangrijk inheemse plantensoorten te gebruiken, omdat die het best aangepast zijn aan het Nederlandse klimaat en ook meer lokale diersoorten aantrekken. Het converteren van agrarisch gebied naar een natuurinclusief woongebied is voor de soortendiversiteit waarschijnlijk een netto-positieve ontwikkeling. Nederlandse monocultuur-akkers hebben vaak een lagere soortendiversiteit waardoor een goed uitgedachte nieuwbouwontwikkeling nieuwe habitat kan creëren voor soorten die eerder niet in dit gebied leefden.

Pagina 21 van 34



Figuur 3.13 : Indicatieve kaart soortendiversiteit (bron: Nationale Databank Flora en Fauna, 2017)



Figuur 3.14.: Indicatieve kaart van de hoeveelheid rode lijst-soorten (Bron: Nationale Databank Flora en Fauna, 2017)

Conclusie natuur en ecologie

De aanwezigheid van bedreigde rode lijstsoorten is erg laag in het plangebied. Overige soorten zijn wel relatief vaak aanwezig. Nieuwbouw, mits natuurinclusief uitgevoerd, kan een verbetering en vergroting van de habitats voor sommige diersoorten betekenen. Natuurinclusief bouwen houdt in dat er in gebouwen en de openbare ruimte rekening wordt gehouden en ruimte wordt gegeven aan dieren. Nestkasten, bijenhôtels, ecologische verbindingzones en algemeen groen in de buitenruimte stimuleren aanwezigheid van dieren in het gebied.

Aandachtspunt is de gevoeligheid voor windenergie van broed- en niet-broedvogels in het plangebied. Voor de plaatsing van de windturbines moet hoe dan ook een ecologisch onderzoek uitgevoerd worden.

3.5 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid gaat over veiligheidsrisico's in de openbare ruimte voor mens en milieu als het gevolg van het gebruik, vervoer en opslag van gevaarlijke stoffen. Het enige aandachtspunt wat betreft omgevingsveiligheid in het Aalanderveld is de buisleiding die onder de Aadijk ligt, en het bijbehorende brandaandachtsgebied. Buisleidingen worden gebruikt voor vervoer van gassen of vloeistoffen, en dan met name aardgas.

Deze specifieke buisleiding wordt gebruikt voor het transport van aardgas en is eigendom van de Gasunie. Om deze buisleiding heen liggen een zogeheten brandaandachtsgebied en een pr-10-8 risicocontour. Het brandaandachtsgebied geeft aan dat er in deze zone een verhoogd risico op brand na een ongeval is. De pr-10-8 contour staat voor het plaatsgebonden risico. PR-10-8 is het laagste risiconiveau dat aangegeven wordt en staat voor een kans van 1 op 100 miljoen dat een persoon in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeluk. Bij het bouwen in een brandaandachtsgebied zal er door de gemeente besloten moeten worden beoordeeld of, en wat voor veiligheidsmaatregelen genoodzaakt zijn. Dit kunnen maatregelen als brandwerende gevels zijn, of er kunnen extra beschermende lagen rondom de buisleiding worden aangebracht.

In Nederland geldt een belemmeringsgebied rondom buisleidingen van 5 meter vanaf het hart van de buisleiding gemeten. In deze zone mag niks gebouwd worden. De buisleiding moet ter alle tijden makkelijk bereikbaar zijn om onderhoud te kunnen uitvoeren en om bij incidenten, bijvoorbeeld een lek of brand, snel bij de bron te kunnen zijn.

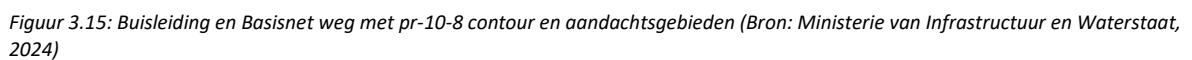
In de visie voor de Parkbuurt lijken er een aantal woningen binnen de risicocontouren en het brandaandachtsgebied van de buisleiding te vallen. De buisleiding loopt ook door het noordoosten van het plangebied.

Naast de buisleiding voor transport van aardgas maakt de N36 die de noordzijde van het gebied begrenst deel uit van het basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Bij het basisnet horen een brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied. Rond deze weg is geen verhoogd plaatsgebonden risico weergegeven, wat impliceert dat het risico op een ongeluk bijzonder laag is, waarschijnlijk door lage frequentie of volume van transport van gevaarlijke goederen.

Omdat woningen zonder zorgfunctie onder de categorie beperkt kwetsbare functies vallen, is woningbouw in deze zones in principe toegestaan. Desondanks kan het noodzakelijk zijn om aanvullende veiligheidsmaatregelen te treffen, afhankelijk van de exacte ligging en de specifieke omstandigheden van het gebied. Dit kan onder meer inhouden dat bouwtechnische maatregelen, zoals brandwerende gevels, worden toegepast, of dat de bescherming van de leiding zelf wordt verbeterd door het aanbrengen van extra beschermende lagen of het vergroten van de afstand tussen de leiding en de bebouwing.

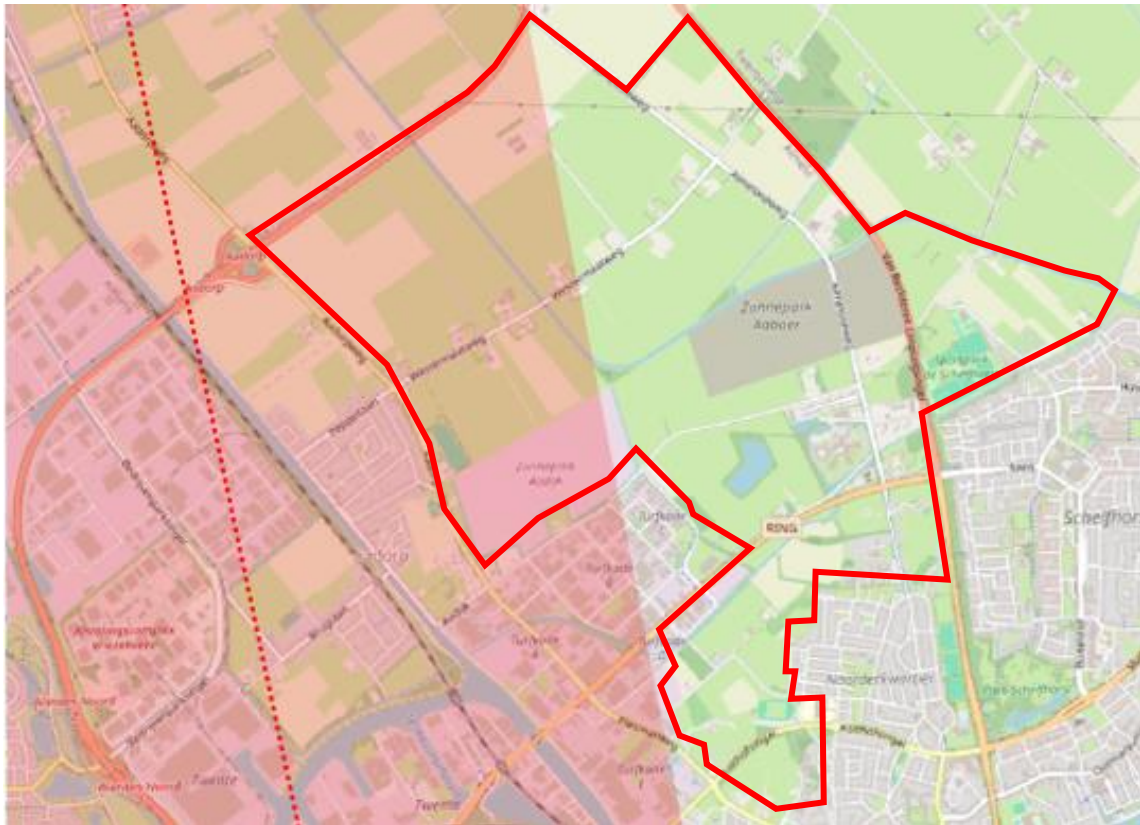
Onder de Omgevingswet geldt groepsrisico niet langer als een harde norm, maar als een verantwoordings- en beoordelingsplicht. Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen in een brandaandachtsgebied een zorgvuldige afweging moet worden gemaakt tussen het risico voor toekomstige bewoners, de potentiële impact van een incident en de mogelijkheden voor risicobeperkende maatregelen. Hoewel een groepsrisicoberekening formeel niet verplicht is, kan een dergelijke analyse bijdragen aan de onderbouwing van een acceptabel veiligheidsniveau en inzicht bieden in eventuele mitigerende maatregelen. De resultaten van deze beoordeling

Het verwachte groepsrisico is naar verwachting niet hoog vanwege het relatief lage aantal woningen dat geplaatst wordt, het lage plaatsgebonden risico van de buisleiding en de beschikbare ruimte om veiligheidsmaatregelen te treffen.



Zoals in het hoofdstuk geluid benoemd loopt de Militaire Laagvliegroute 10 voor jachtvliegtuigen over het plangebied. In deze corridor is het niet toegestaan windturbines te bouwen. De functie van de laagvliegcorridor is het bieden van realistische oefenruimte aan straaljagerpiloten van defensie. De noodzaak hiervoor ligt in het feit dat piloten in gevechtssituaties soms ook laag moeten vliegen, en dat is iets dat men moet oefenen.

Pagina 24 van 34



Figuur 3.16: Ligging laagvliegroute 10 met buffer van 1 zeemijl ten opzichte van het plangebied

Vanwege het feit dat de bijna vier kilometer brede corridor van de laagvliegroute flink overlapt met het Aalanderveld zijn de mogelijke locaties van de windturbines beperkter. Aan de oostkant van het plangebied is er ruimte voor een windturbines naast het laagvlieggebied.

Windturbines

Windturbines creëren ook een extern veiligheidsrisico. De voornaamste veiligheidsrisico's zijn het afbreken en wegvliegen van rotorbladen, mastbreuk en het risico op ijsworp bij winterse omstandigheden. Daarnaast bestaat er een risico op brand in de gondel van de turbine, waarbij brandende onderdelen naar beneden kunnen vallen. Dit risico beperkt zich tot de directe omgeving van de windturbine. In bijlage VII, D. 1 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving staat aangegeven dat bij plaatsing van windmolens de gemeente zelf bepaalt wat een veilige afstand voor bebouwing van windmolens is en hoe om te gaan met veiligheidsrisico's.

Om deze risico's beheersbaar te maken, worden veiligheidsafstanden tot gevoelige functies gehanteerd, conform de richtlijnen uit de Handreiking Risico's Windturbines. Bij de locatiekeuze zal rekening moeten worden gehouden met de afstand tot woningen, bedrijventerreinen en wegen, om de impact van een mogelijk incident te minimaliseren. Verder kunnen mitigerende maatregelen, zoals automatische stilstandsystemen bij extreme weersomstandigheden en regelmatige inspecties, de kans op incidenten verder verkleinen. Dit zijn maatregelen die in Nederland reeds verplicht zijn bij het plaatsen van windmolens.

Conclusie Omgevingsveiligheid

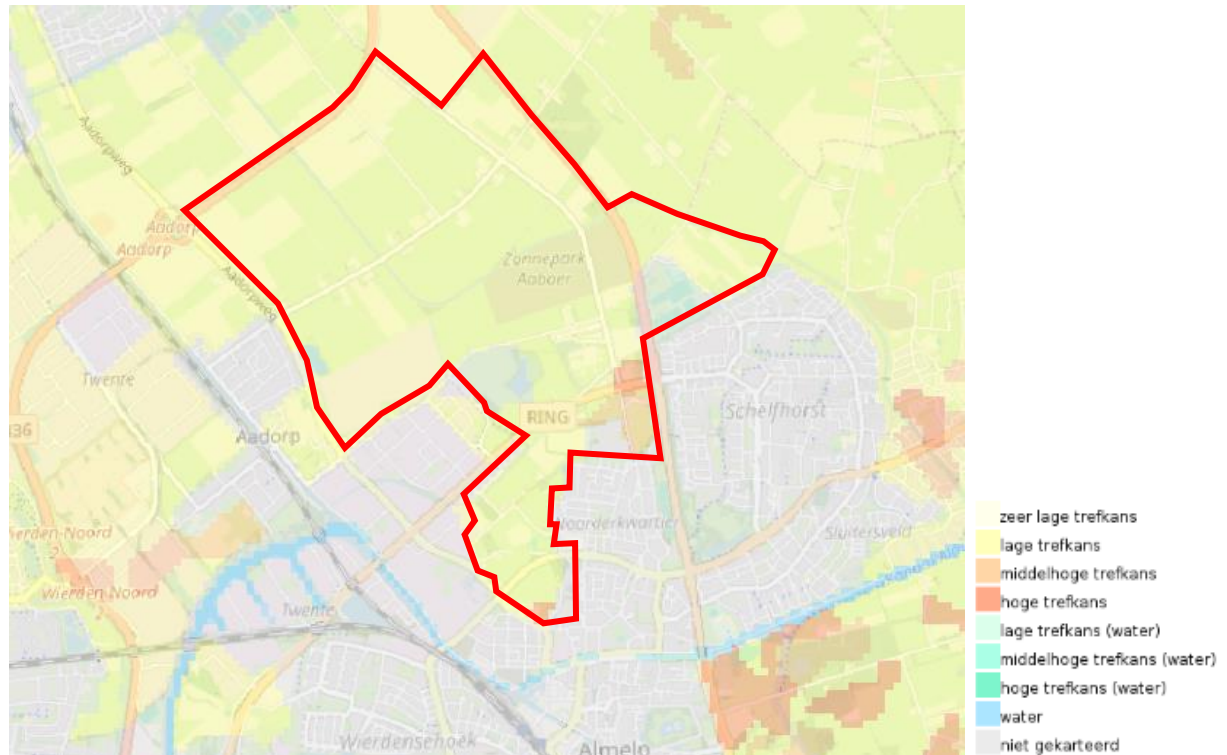
Voor het aspect 'omgevingsveiligheid' worden geen aanzienlijke milieugevolgen verwacht. De planontwikkeling van woningbouw zelf leidt niet tot nieuwe risicobronnen. Bij de bouw van woningen binnen het aandachtsgebied moeten mogelijk veiligheidsmaatregelen getroffen worden.

De plaatsing van een windturbines in het gebied creëert wel een nieuwe contour met veiligheidsrisico. Bij de

locatiekeuze dient hier rekening mee te worden gehouden. Een onderzoek naar de veiligheidsrisico's en een afweging van een acceptabel veiligheidsniveau dienen gemaakt te worden door de gemeente Almelo.

3.6 Archeologie

Volgens de indicatieve kaart archeologische waarde (links) is de vindkans van archeologische objecten vrij laag in het Aalanderveld.



Figuur 3.17: Indicatieve kaart trefkans archeologische waarde (IKAW) (Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)

Bij grootschalige bouwprojecten is een archeologisch vooronderzoek wel altijd verplicht. Echter, gezien de lage vindkans, zal eventuele vertraging wegens archeologische vondsten minder waarschijnlijk zijn. Een archeologische vondst is hoe dan ook geen showstopper, hooguit een vertragende en kostenverhogende factor.

Beschermde cultuurhistorische en monumentale waarden

In de directe omgeving van het Aalanderveld zijn er geen beschermde dorps- of stadsgezichten om rekening mee te houden bij de bouw van een nieuwe woonwijk. Er staat een boerderij met de status van rijksmonument aan de Almelseweg 85. Deze ligt aan de rand van het beoogde bouwgebied. Er zijn geen monumenten of beschermde landschappen in het plangebied gesitueerd.

De redelijke verwachting is dat de realisatie van windturbines nabij het Aalanderveld het beschermde historische stadsgezicht van Almelo niet aantast. De afstand tussen de beoogde locatie van de windturbines en het beschermde stadsgezicht van Almelo is vrij groot.

Conclusie archeologie en erfgoed

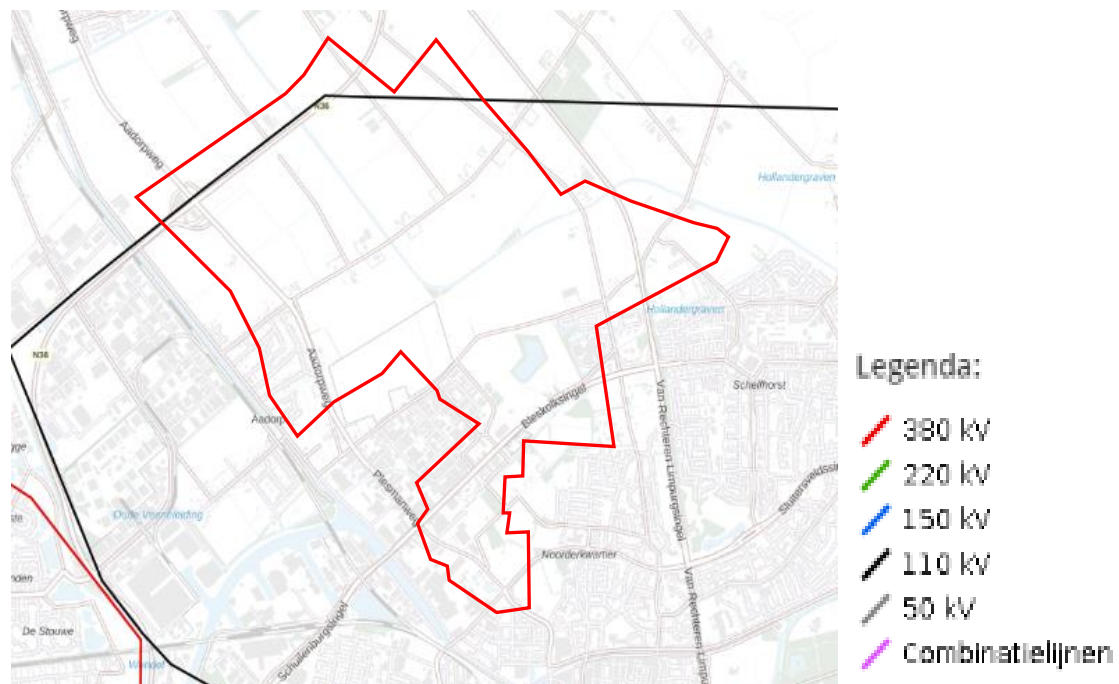
De verwachte kans op het vinden van archeologisch waardevolle objecten is laag in het gebied. Bij elke ontwikkeling waarbij dieper dan 30 centimeter in de bodem gegraven wordt is een archeologisch bureauonderzoek noodzakelijk. Gezien de lage trefkans is er naar verwachting geen archeologisch veldonderzoek nodig.

Er liggen geen gemeente- of rijksmonumenten in het plangebied. Het historische centrum van Almelo ligt op een afstand die naar verwachting groot genoeg is om geen beeldvervuiling te ervaren bij de realisatie van windturbines.

3.7 Elektromagnetische velden

Er loopt een hoogspanningslijn op de gemeentegrens van Almelo en Twenterand. Hoogspanningslijnen creëren een elektromagnetisch veld. Er zijn in onderzoeken aanwijzingen, maar nog geen concrete bewijzen, gevonden dat langdurige blootstelling aan elektromagnetische velden met name bij kinderen leukemie zou kunnen veroorzaken. Om die reden is in 2005 een voorzorgbeleid opgesteld (GGD, 2025). De hoogspanningslijn ten noorden van het Aalanderveld betreft een 110 kV (kilovolt) lijn met een corresponderende rekenafstand van 2 keer 50 meter. Dit betekent dat om aan het voorzorgsprincipe te voldoen huizen en voorzieningen op een afstand van minstens 50 meter van de hoogspanningslijn gebouwd moeten worden. In de gebiedsvisie is reeds rekening gehouden met het voorzorgsprincipe en de benodigde afstand tot de hoogspanningsleiding. Aanzienlijke nadelige milieueffecten zijn dus niet te verwachten.

Aandachtspunt bij ontwikkeling van het gebied is de landelijke trend dat om aan de toegenomen vraag naar elektriciteit te voldoen er meer transformatorhuisjes geplaatst moeten worden. Mogelijk ook in woonwijken en dichterbij woningen in de buurt. De landelijke GGD heeft richtlijnen voor omgang met elektromagnetische straling transformatorhuisjes opgesteld. Het advies is om niet langdurig blootgesteld te worden aan elektromagnetische straling met een sterkte van 0,4 microtesla. Het advies is om transformatorhuisjes op meer dan 4 meter afstand van woningen en andere functies waar mensen langere tijd verblijven te plaatsen (GGD, 2025).



Figuur 3.18: Ligging hoogspanningslijnen (Bron: RIVM, 2023)

Conclusie elektromagnetische velden

Het gebied wordt aan de noordkant begrensd door een bovengrondse 110 kV hoogspanningslijn. Hiervoor geldt een minimale afstand tot woningen van 50 meter. Algemeen aandachtspunt is de plaatsing van transformatorhuisjes in de woonwijken. Vanwege de energietransitie en elektrificatie van huizen en vervoer zullen er meer transformatorhuisjes nodig zijn dan tot nu toe gebruikelijk was. Deze dienen minimaal 4 meter van woningen of andere functies waar mensen langdurig verblijven geplaatst te worden.

3.8 Klimaatbestendigheid, klimaatadaptatie en energietransitie

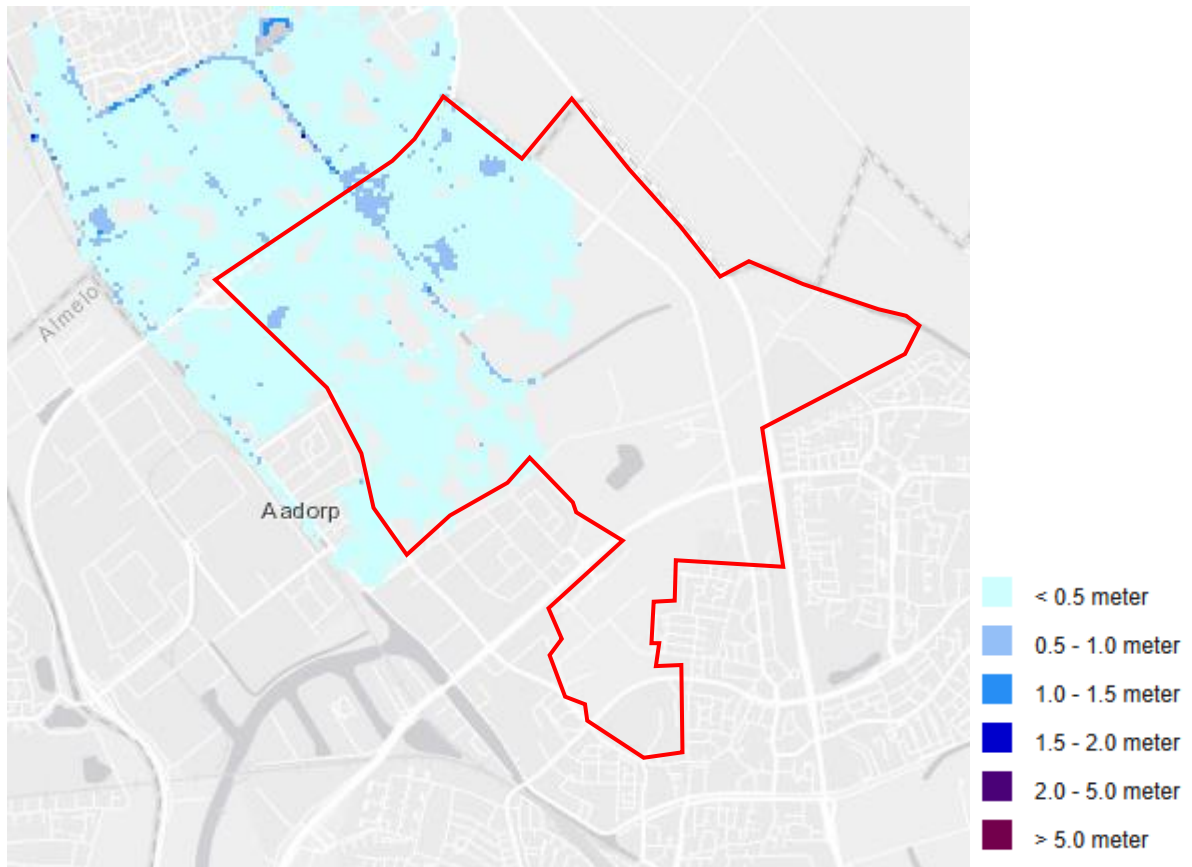
Op de kaart is te zien dat door de grotere afstand tot rivieren of ander water de kans op overstroming in Aalanderveld erg klein is. Wel is er in een extreem onwaarschijnlijk rekenaarscenario (p=eens in de 100.000 jaar) sprake van een overstromingsrisico in het Aalanderveld. Zelfs dan is de maximale waterdiepte bij overstroming minder dan 50 centimeter.

Op de bijgevoegde kaarten zien we een beeld van de wateroverlast in het gebied bij zeer extreme regenval (140 mm in 2 uur) en bij een overstroming met middelgrote kans (p =eens in de 100 jaar). In de huidige situatie, waarbij de grond een agrarische bestemming heeft is de wateroverlast laag. Wanneer dit gebied ontwikkeld wordt tot woongebied en er onvermijdelijk verharding wordt toegevoegd neemt de overlast bij regenval toe. In de gebiedsvisie wordt hier al enigszins rekening mee gehouden, en is er relatief veel ruimte voor groen en water. Dit zorgt ervoor dat water beter kan infiltreren en overlast bij extreme buien beperkt blijft en minder toeneemt dan wanneer er voor een meer traditionele straatinrichting gekozen wordt.

Bij overstromingen met een middelgrote kans op overstroming ervaart het noordwesten van het gebied enige overlast, met waterdieptes tot een halve meter. In de scenario's met een kleine (eens in de 1.000 jaar) en extreem kleine kans (eens in de 100.000 jaar) blijft de verwachte wateroverlast gelijk.



Figuur 3.19: Waterdiepte na extreme regenval (140 mm in 2 uur) (Bron: Deltares / Richtlijn Overstromingsrisico's, 2024)



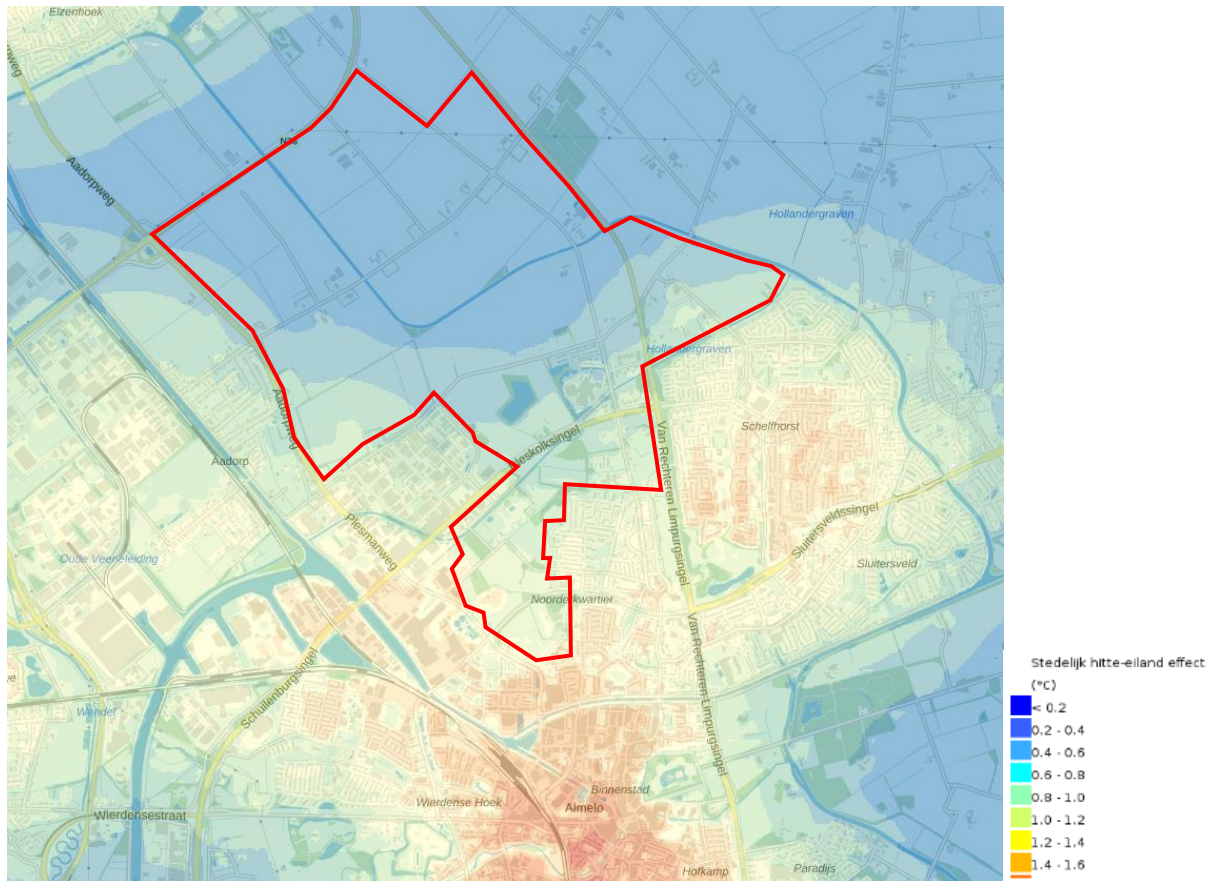
Figuur 3.20 : waterdiepte na overstroming met middelgrote kans ($P=$ eens in 100 jaar) (bron: Landelijk Informatiesysteem Water en Overstromingen (LIWO), 2024)

In de huidige situatie, waar het gebied voornamelijk voor agrarische doeleinden gebruikt wordt is de kans op overlast na extreme regenbuien ook vrij klein.

Met vaker voorkomende extreem hoge temperaturen in Nederland is het ook belangrijk rekening te houden met het stedelijk hitte-eiland effect. Bebouwde en versteende gebieden houden meer warmte vast, wat er op warme dagen voor kan zorgen dat het in steden een aantal graden warmer is dan in omliggende buitenstedelijke gebieden. Het stedelijk hitte-eiland effect is in Almelo al relatief laag in vergelijking met andere steden.

Bij de aanleg ontwikkeling van een nieuw huizenbouwproject, en dus toevoeging meer verharding, kan dit hitte-eiland effect gemitigeerd worden door het planten van bomen die voor schaduw zorgen, behoud of aanleg van oppervlaktewater en het minimaliseren van verharding. Dit zorgt voor een aangename leefklimaat voor de toekomstige bewoners. Daarnaast is het leven in een omgeving met groen en blauw beter voor de (mentale) gezondheid van de bewoners.

Een andere maatregel die getroffen kan worden om huizen koel te houden en het energieverbruik te beperken is het implementeren van 'passief-huis'-principes. Een passief huis is een huis dat netto 0 energie verbruikt of zelfs energie terug levert aan het energienet. Een van de belangrijkste ontwerpprincipes van een passief huis heeft te maken met de oriëntatie van het huis. Door een gebouw zo te plaatsen dat het op bepaalde momenten in bepaalde seizoenen meer of minder zonlicht binnenlaat kan de gebruikte hoeveelheid energie significant worden teruggebracht. Op een locatie als deze, waar woningdichtheid een minder grote rol speelt en er meer ruimte is om te experimenteren met het optimaal plaatsen van bebouwing, is het waardevol om na te denken over passief huisontwerp als mogelijke manier om het energieverbruik terug te dringen en de bebouwing duurzamer en meer klimaatbestendig te maken.



Figuur 3.21: Stedelijk hitte-eilandeffect (Bron: RIVM)

Zoals het er nu voor staat is de bebouwing in Almelo en omgeving niet in acuut gevaar door verdroging van de bodem. Bodemverdroging is in een opwarmend klimaat met een grilliger weerpatroon een reëel risico in veel gebieden van Nederland. Bij hogere temperaturen en lange periodes van droogte daalt het grondwaterpeil en kan de grond inzakken, wat verzakking van gebouwen kan veroorzaken. Hoewel dit in Aalanderveld dus (nog) geen risico is kan hier bij nieuwbouw alsnog op geanticipeerd worden door lichter te bouwen, met minder gebruik van steen en beton (zeer vervuilend om te produceren) en meer staal- of houtbouw. Met name houtbouw, mits hout van duurzame bron gebruikt wordt, is een relatief schone manier van bouwen en gezien het lagere totaalgewicht van een gebouw beter bestand tegen verzakking als een gevolg van eventuele verdroging van de bodem.

Conclusie klimaatbestendigheid

Vanwege de ruime opzet van het plangebied is er de mogelijkheid om het een zeer klimaatbestendig gebied te maken. Er is weinig gevaar op grote overstromingen en verdroging van de bodem is naar verwachting ook geen probleem dat speelt in het gebied. Door ruimte te geven aan water en bomen heeft dit gebied potentie water op locatie te bergen en habitats te creëren voor vogels en andere dieren. Daarnaast hebben water en groen ook de capaciteit het gebied te beschermen tegen extreme hitte. Door slim om te gaan met de plaatsing en oriëntatie van gebouwen kan het energieverbruik voor verwarming en koeling ook gelimiteerd worden. Het hoge vochtgehalte in de bodem is een mogelijk gevaar bij extreme regenval. Echter is dit ook te beperken door ruimte te geven aan oppervlaktewater en mogelijkheden tot waterberging in het gebied te realiseren.

3.9 Windturbines

De verwachte milieu-effecten van het plaatsen van windturbines zijn reeds besproken in de paragraaf over geluid, ecologie en omgevingsveiligheid. Windturbines hebben echter nog meer milieueffecten. De exacte beoordeling en waardering van de milieueffecten zullen in een later, concreter stadium gemaakt moeten worden. Er geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht bij de plaatsing van twee of meer windturbines, of bij een gezamenlijk vermogen van meer dan 15 MW. Er geldt een volledige m.e.r.-plicht bij windparken met meer dan 20 windmolens of bij een gezamenlijk vermogen boven de 100 MW (Commissie MER, 2025). Na een uitspraak

van de Raad van State uit 2021 moeten gemeenten zelf bij windparken van 3 of meer bepalen welke milieueffecten acceptabel zijn, mogelijk door middel van een milieueffectrapportage (Informatiepunt voor de Leefomgeving (IPLO), 2025). Het plaatsen van 1 of 2 windturbines wordt nog niet gezien als het realiseren van een windpark en vereist dus een m.e.r.-beoordeling. Mogelijk zullen in de concrete vergunningsfase ook plaatsgebonden en/of groepsrisicoberekeningen nodig zijn.

Deze paragraaf vat kort de belangrijkste milieueffecten van het plaatsen van windturbines samen.

Geluid

Windturbines produceren geluid door zowel de draaiende rotorbladen als de mechanische componenten in de gondel. Dit kan hinder veroorzaken voor omwonenden, vooral in rustige landelijke gebieden waar weinig achtergrondgeluid is. Een specifiek aandachtspunt is laagfrequent geluid, dat minder hoorbaar is maar over langere afstanden kan doordringen en door sommige mensen als hinderlijk wordt ervaren. Om geluidsoverlast te beperken, gelden in Nederland strikte geluidsnormen en kan de draaisnelheid van turbines worden aangepast in de avond en nacht om het geluidsniveau te verlagen. De afstand van windturbines tot woningen speelt daarnaast een cruciale rol in het minimaliseren van de impact op de leefomgeving.

Bij deze ontwikkeling wordt een voorkeursafstand van 1000 meter afstand tot bebouwing, zowel bestaand als nieuw, aangehouden. Waar dit in realiteit niet mogelijk blijkt te zijn hanteert men een absolute minimumafstand van 600 meter van windturbines vandaan.

Omgevingsveiligheid

Windturbines veroorzaken veiligheidsrisico's voor de nabije omgeving. De grootste risico's ontstaan bij het afbreken van wieken, mastbreuk en brand. Daarnaast is ijsworp bij winterse omstandigheden een klein risico. Dit is echter makkelijk te voorkomen door stilstandsmechanismes te installeren die bij lage temperaturen automatisch de windturbines uitschakelen.

De gemeente dient in de planvoorbereiding bij plaatsing van de windturbines zelf een afweging te maken over een acceptabel veiligheidsniveau en afstand tot woningen.

Vogelpopulaties

Windturbines kunnen een negatief effect hebben op vogelpopulaties door aanvaringen met de draaiende rotorbladen, vooral bij trekvogels en roofvogels die minder snel uitwijken. Daarnaast vermijden sommige vogels gebieden met windturbines, wat hun leefgebied en broedmogelijkheden verkleint. In bepaalde ecosystemen kan dit leiden tot een verstoring van de voedselketen en lokale populatieafnames. Moderne technieken, zoals stilstandregelingen en vogelradars, kunnen helpen om de impact te verminderen.

Zoals is weergegeven in paragraaf 3.1.4 over ecologie is het verwachte effect op trekvogels relatief laag. Het verwachte effect van de windturbines op broedvogels is hoger. In de vergunningsfase zal ecologisch veldonderzoek, en eventuele habitatcompensatie, nodig zijn om negatieve effecten op weidebroedvogelpopulaties uit te sluiten.

Slagschaduw

De ronddraaiende wieken van een windmolen veroorzaken slagschaduw op de grond. Slagschaduw is een bewegende schaduw als gevolg van de draaiende wieken. Door omwonenden kan dit als hinderlijk ervaren worden wanneer deze slagschaduw zich bijvoorbeeld over hun huis beweegt. Hogere windmolens hebben logischerwijs een groter gebied waarover slagschaduw geworpen wordt. Het is een fenomeen waar helaas niks aan te doen is. Plaatsing verder van bebouwing vandaan kan helpen de ervaren hinder te verminderen. Plaatsing waarbij rekening wordt gehouden met de baan van de zon en waar de slagschaduw zich bevindt kunnen ook helpen de ervaren hinder te verminderen. Wanneer de turbines op een locatie geplaatst wordt waar de schaduw met name op agrarisch gebied geworpen wordt zorgt bijvoorbeeld voor een lager aantal gehinderden.

Daarnaast is slagschaduw in Nederland gereguleerd en beperkt tot een maximum van 17 dagen per jaar op een gevel met ramen. Daarnaast mag er ook niet meer dan 20 minuten per dag slagschaduw op een gevel met ramen vallen.

Horizonvervuiling

Horizonvervuiling is het fenomeen dat de plaatsing van windturbines leidt tot een ervaren afgenomen kwaliteit van het landschap. Men kan door de windmolen een afgenomen openheid van het landschap ervaren. In een open agrarisch landschap zoals in de omgeving van Almelo zijn de windturbines van kilometers ver zichtbaar. Plaatsing van bomen aan de randen van de woonwijken kunnen de zichtlijnen naar de windturbine doorbreken en de ervaren 'verleelijking' van het landschap verminderen.

De visuele impact die windmolens hebben kan zorgen voor grote maatschappelijke discussie. Het Aalanderveld is geen gebied met beschermde landschappelijke waarden. Zodoende zorgt de plaatsing van een windmolen niet direct tot negatieve milieueffecten. Hoe om te gaan met de mogelijke maatschappelijke weerstand tegen de plaatsing van windturbines is een politieke kwestie.

Lichthinder

Windturbines kunnen 's nachts lichthinder veroorzaken door de verplichte waarschuwingsverlichting voor de luchtvaart. Vooral in landelijke gebieden met weinig achtergrondverlichting kunnen de rode knipperlichten als storend worden ervaren en de beleving van het landschap aantasten. Om de impact van lichthinder te beperken, kan gebruik worden gemaakt van radargestuurde verlichting, waarbij de waarschuwingslichten alleen inschakelen als een vliegtuig nadert. Dit systeem wordt al toegepast bij sommige windparken in Nederland en helpt de visuele verstoring voor omwonenden en de natuur aanzienlijk te verminderen.

4. Conclusies

De gebiedsvisie voor het Aalanderveld schetst de ontwikkeling van een groene, natuurinclusieve wijk met ruimte voor water en groen. De transformatie van agrarisch gebied naar natuurinclusieve woningbouw kan mogelijk een impuls geven aan de lokale fauna.

Bij de ontwikkeling worden geen nieuwe activiteiten met extern veiligheidsrisico geplaatst. De verwachte effecten op geluidsgeneratie en de luchtkwaliteit zijn ook laag. Vanwege de ruime opzet van de wijk en de ruimte die wordt gegeven aan groen en blauw kan het gebied klimaatbestendig worden ingericht met beperkte effecten op wateroverlast en het stedelijk hitte-eilandeffect.

Bij de vergunningsverlening van deelprojecten dienen mogelijke stikstofdepositie en veiligheidsrisico's bij plaatsing van woningen in het brandaandachtsgebied van de aardgastransportleiding meegewogen te worden. Bij plaatsing van woningen nabij de omliggende wegen is het belangrijk te kijken naar geluidsbelasting op de ontwikkellocatie.

Aanzienlijke negatieve effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de omgeving van Aalanderveld kunnen niet volledig worden uitgesloten, omdat niet met zekerheid te zeggen is dat de stikstofdepositie die voortkomt uit de gebruiksfase van de voorgestelde ontwikkelingen uit de gebiedsvisie geen negatieve effecten veroorzaakt. In de planfase zijn nadere berekeningen met betrekking tot stikstofdepositie vereist. Naar verwachting zijn er op projectniveau mogelijkheden om eventuele belangrijke negatieve effecten te voorkomen.

Daarbij moet rekening worden gehouden met de uitspraak van de Raad van State op 18 december 2024 dat intern salderen niet meer mag worden betrokken bij de voortoets die bepaalt of een natuurvergunning nodig is voor een project. Dit betekent dat activiteiten *op zichzelf* worden beoordeeld, en als significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden niet kunnen worden uitgesloten, is een natuurvergunning vereist, ongeacht eerder vergunde stikstofruimte of compenserende maatregelen.

De plaatsing van windturbines vereist extra onderzoek naar de milieueffecten in de vergunningsfase. Voor een wijziging van het omgevingsplan en de ruimtelijke onderbouwing is onderzoek nodig naar geluid, ecologie, veiligheid, slagschaduw en stikstof. Hoewel een m.e.r. (beoordelings)-procedure gezien de schaal (1 of 2 windturbines) niet verplicht is, is het gezien de maatschappelijke gevoeligheid en grootte van de verwachte milieueffecten van windturbines raadzaam in ieder geval een m.e.r.-beoordelingsprocedure te doorlopen. In die beoordeling kan ook een beknopte locatiestudie gedaan worden.

Uit de plan-m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot belangrijk nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Er is dan ook geen aanleiding om een volledige m.e.r.-procedure uit te voeren.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1700 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
Postbus 40
4900 AA Oosterhout

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@antegroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl

Raadsvergadering:
Registratienummer:

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van;

Besluit:

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

Gedaan in de openbare vergadering van

de griffier,

de burgemeester,

drs. J.W. Scherpenzeel

R.T.A. Korteland

Datum: 8 april 2025
Team/teamonderdeel:

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Portefeuillehouder

Gebiedsvisie 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 woningbouw mogelijkheden 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.

Kanttekeningen

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 ontwerpfasen 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.

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

Bijlagen

1. Gebiedsvisie Aalanderveld (D/25/742209)
2. Plan-mer-beoordeling Aalanderveld (D/25/742210)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland

Collegevoorstel

Onderwerp	Collegevoorstel Regeling Recreatieschap Twente
Eenheid/team	CZ Adviespool
Zaakkenmerk	Z/25/237354
Documentkenmerk	D/25/740375
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Vanaf 1 juli 2022 is de Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr) aangepast. Vanwege deze wijziging moet de Regeling Recreatieschap Twente worden aangepast. De uitgangspunten van het ontwerpvoorstel zijn besproken in de vergaderingen van het algemeen bestuur. Het college heeft besloten om de gemeenteraad op de hoogte te brengen van het proces en de uitgangspunten met betrekking tot de wijziging van de Regeling Recreatieschap Twente.

Voorgesteld besluit

1. De raad informeren over het proces en de uitgangspunten van het ontwerpvoorstel voor de wijziging van de Regeling Recreatieschap Twente, middels bijgevoegde raadsbrief (D/25/740441).

Inleiding

Vanaf 1 juli 2022 is de Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr) aangepast. Door deze wijziging moeten de gemeenschappelijke regelingen worden herzien, waaronder de Regeling Recreatieschap Twente.

Tijdens de bestuurlijk overleggen op 24 oktober 2024 en 13 februari 2025 is het ontwerpvoorstel van de vernieuwde regeling opiniërend besproken. Op 13 februari 2025 heeft het bestuur, conform het meerderheidsprincipe, de uitgangspunten en het proces voor de wijziging van de Regeling Recreatieschap Twente vastgesteld. Op 10 april 2025 vindt het volgende bestuurlijk overleg plaats, waarin op basis van het meerderheidsprincipe wordt besloten of het ontwerpvoorstel wordt voorgelegd voor de zienswijzeprocedure aan de gemeenteraden.

In lijn met de andere gewijzigde Twentse gemeenschappelijke regelingen, zoals van het GBT en SamenTwente, neemt het college het standpunt in dat er een gelijksoortige uittredingsbepaling wordt opgenomen, zoals in die gemeenschappelijke regelingen is opgenomen. Dit houdt onder meer in dat de kosten van uittreding worden berekend over een periode van maximaal 5 jaar. Het hanteren van een termijn van 5 jaar heeft de gemeenteraad, middels een zienswijzeprocedure, bij de overige gemeenschappelijke regelingen ingebracht welke bij alle gemeenschappelijke regelingen is overgenomen.

Beoogd effect

Door de gemeenteraad te informeren, wordt deze op de hoogte gesteld van de standpunten van het college met betrekking tot de vastgestelde uitgangspunten van het ontwerpvoorstel en het proces voor de wijziging van de Regeling Recreatieschap Twente.

Argumenten voor

1.1 Het delen van de raadsinformatiebrief zorgt ervoor dat de gemeenteraad geïnformeerd is over de vastgestelde uitgangspunten van het ontwerpvoorstel, het proces en het bestaande verschil van inzicht.

Bij het verstrekken van de raadsinformatiebrief worden de volgende uitgangspunten van de uittredingsbepaling uit het ontwerpvoorstel met de Raad gedeeld:

Bij een voorgenomen uittreding wordt een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd naar de financiële, juridische en organisatorische gevolgen. De kosten van dit onderzoek komen volledig voor rekening van de uittredende gemeente. Een belangrijk onderdeel hiervan is de vaststelling van de uittreedsom, die wordt berekend op basis van alle directe en indirecte kosten over een periode van minimaal vijf en maximaal tien jaar. Hieronder vallen onder andere frictiekosten, overheadkosten en de afwikkeling van bestaande schulden en verplichtingen, waarbij de gemeentelijke bijdrage in het laatste jaar als uitgangspunt wordt genomen.

Het ontwerp-uittredingsplan biedt daarnaast inzicht in de bredere financiële impact op de publieke dienstverlening en recreatieve voorzieningen. Het bestuur stelt uiteindelijk de uittreedsom vast en beoordeelt of aanpassing van de regeling noodzakelijk is, waarbij de financiële belangen van de overige deelnemers zorgvuldig worden gewaarborgd.

Verder geldt dat een gemeente in de eerste vijf jaar na toetreding tot het recreatieschap niet kan uittreden. Na deze periode is uittreding uitsluitend mogelijk per 1 januari, met een opzegtermijn van twee kalenderjaren.

1.2 In lijn met de overige gewijzigde Twentse gemeenschappelijke regelingen zal het standpunt worden ingenomen dat er een gelijksoortige uittredingsbepaling wordt opgenomen zoals deze ook, naar aanleiding van een zienswijze van de gemeenteraad, in de overige Twentse gemeenschappelijke regelingen is opgenomen.

De Wgr schrijft voor dat er voorwaarden moeten worden geregeld waaronder kan worden uitgetreden. Daartoe dient een uitgebreide uittredingsregeling in de gemeenschappelijke regeling te worden opgenomen. Belangrijk is dat de uittredende partij de kosten betaalt die toerekenbaar zijn aan de uittredende partij. Het gaat om de strikt noodzakelijke kosten die toerekenbaar zijn aan de uittredende partij. De uittredingssom moet geen boete zijn om uittreding praktisch onmogelijk te maken. Mochten de overige deelnemers ook kosten hebben - financieel nadeel ondervinden vanwege de uittreding van een partij mag dat er niet per definitie toe leiden dat de uittreding geen doorgang zou kunnen vinden.

De termijn van maximaal 5 jaar, voor het in beeld brengen van de kosten, volgt uit de jurisprudentie. Er moet reëel bekeken worden hoe lang een samenwerkingsverband nodig heeft om zich aan te passen in geval een partij uittreedt.

1.3 De vastgestelde uitgangspunten van het ontwerpvoorstel wijken af van het door ons ingewonnen advies en van de beschikbare jurisprudentie.

Uit extern ingewonnen advies blijkt dat de uitgangspunten van het ontwerpvoorstel niet in lijn zijn met de geldende jurisprudentie van de Raad van State inzake uittredingsbepalingen. Volgens de beschikbare jurisprudentie geldt het volgende:

- Deelnemers aan een gemeenschappelijke regeling hebben de vrijheid om eenzijdig te besluiten om uit de gemeenschappelijke regeling te treden.
- De uitredende deelnemer dient de schade te vergoeden die het rechtstreekse gevolg is van de uittreding uit een gemeenschappelijke regeling.
- Bij het bepalen van de hoogte van de toekomstige schade dient in beginsel een overbruggingsperiode van maximaal vijf jaren te worden gehanteerd.
- Daarbij mag verwacht worden dat een gemeenschappelijke regeling zich binnen die periode (van vijf jaar) kan aanpassen aan de ten gevolge van de uitreding gewijzigde omstandigheden en het inhoudelijke en financiële beleid daarop afstemmen.
- De uittredingsschade dient bepaald te worden door de directe, onvermijdelijke en niet te mitigeren schade te berekenen.

1.3 Voor het wijzigen van een regeling is unanieme instemming van alle gemeenteraden vereist.

De Wet op de gemeenschappelijke regelingen (artikel 1, lid 4 Wgr) bepaalt dat een regeling slechts kan worden gewijzigd na verkregen toestemming van de gemeenteraden van de deelnemende gemeenten in die regeling.

Kanttekeningen

1.1 Door de gemeenteraad niet tijdig te informeren, bestaat het risico dat zij verrast wordt door het verschil van inzicht.

Het wijzigen van een regeling valt binnen de bevoegdheid van de gemeenteraad. Dit betekent dat de raad goed geïnformeerd moet worden over alle relevante ontwikkelingen en eventuele verschillen van inzicht.

Kosten, opbrengsten en dekking

n.v.t.

Uitvoering

Besluitvorming ontwerp

1. 10 april 2025: vaststelling ontwerpvoorstel voor de gewijzigde Regeling Recreatieschap Twente.
2. Tot 24 april 2025: collegebehandeling ontwerpvoorstel GR i.v.m. zienswijzeprocedure raden.
3. 24 april tot 24 augustus 2025: zienswijze raden aan de colleges. Indien gewenst vragen de raden het college aan Recreatieschap Twente om aanvullende informatie of gelegenheid om met elkaar in gesprek te gaan.
4. 25-29 augustus 2025: terugkoppeling colleges n.a.v. zienswijzen raden op het ontwerp, met een reactie hierop van de colleges.
5. Tot 1 september 2025: AO informeren over zienswijze en voorstel hoe ermee om te gaan.

Definitieve besluitvorming

1. 25 september 2025 AO: bespreken definitief voorstel in bestuur.
2. 16 oktober 2025 BO: vaststellen definitieve Regeling Recreatieschap Twente door bestuur voor unanieme instemming colleges na toestemming raad.
3. 17 oktober 2025: start collegebehandeling en procedure toestemming raad.
4. Q1 2026: collegebesluiten.

Implementatie

1. Q2 2026: indien unaniem: bekendmaking Regeling Recreatieschap Twente.
2. Q2 2026: werkprocessen (intern en extern) aanpassen waar nodig.

Bijlage(n)

- Raadsinformatiebrief (D/25/740441)
- Ontwerp Regeling Recreatieschap Twente (D/25/740399)

Procesinformatie

- Intern overleg
- Afstemming met portefeuillehouder
- Directie-advies

Communicatie over het besluit

Regulier

Regeling Recreatieschap Twente – Ontwerp versie 2.01

Concept t.b.v. BO Recreatieschap Twente 10 april 2025

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. regeling: de ~~bedrijfsvoeringsorganisatie~~ onderhavige Regeling Recreatieschap Twente;
- b. Recreatieschap Twente: de rechtspersoonlijkheid bezittende bedrijfsvoeringsorganisatie, bedoeld in artikel 2 van de regeling;
- c. deelnemer: een aan deze regeling deelnemend college;
- d. college: college van burgemeester en wethouders van een deelnemende gemeente;
- e. bestuur: het bestuur van het Recreatieschap Twente als bedoeld in artikel 14a van de Wet;
- f. raad: gemeenteraad van een deelnemende gemeente;
- g. deelnemende gemeente: de gemeente van de deelnemer;
- h. wet: Wet gemeenschappelijke regelingen.

HOOFDSTUK 2 RECHTSPERSOONLIJKHEID BEZITTENDE BEDRIJFSVOERINGSORGANISATIE

Artikel 2 Bedrijfsvoeringsorganisatie

1. Er is een bedrijfsvoeringsorganisatie als bedoeld in artikel 8, lid 3 van de wet, dat is genaamd Recreatieschap Twente.
2. Recreatieschap Twente is gevestigd te Enschede.
3. Het rechtsgebied van het Recreatieschap Twente omvat het grondgebied van de deelnemende gemeenten.

Artikel 3 Deelnemers

De deelnemers aan deze regeling zijn de colleges van Almelo, Borne, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo (O), Hof van Twente, Losser, Oldenzaal, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand en Wierden.

HOOFDSTUK 3 DOEL, TE BEHARTIGEN BELANGEN, TAKEN EN BEVOEGDHEDEN

Artikel 4 Doel en te behartigen belangen

Recreatieschap Twente heeft tot doel, met inachtneming van hetgeen in deze regeling is bepaald, het bevorderen van een evenwichtige ontwikkeling van recreatieve voorzieningen in zijn rechtsgebied.

Artikel 5 Taken

1. Recreatieve voorzieningen:
 - a. bevordering van totstandkoming en instandhouding van publieke recreatieve/ toeristische infrastructuur in Twente;
 - b. aanleg, onderhoud en beheer van publieke recreatieve/ toeristische voorzieningen die hetzij op zichzelf, hetzij in routeverband, hetzij door opname in arrangementen, een bovenlokaal karakter hebben.
2. Overig:
 - a. het oprichten van onderscheidenlijk deelnemen in stichtingen, maatschappen, vennootschappen, verenigingen, coöperaties en onderlinge waarborgmaatschappijen, voor zover dit betreft de taken en bevoegdheden als bedoeld onder 1.
3. Een besluit tot uitbreiding van activiteiten als bedoeld in lid 1 en lid 2 van dit artikel wordt unaniem genomen door het bestuur onder vermelding van de wijze van kostenverrekening en de overige voorwaarden waaronder dit geschiedt.

HOOFDSTUK 4 BESTUUR

Artikel 6 Bestuur

1. ~~Het~~ Recreatieschap Twente heeft een bestuur.
2. Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter en één of meer plaatsvervangers aan. Op de voorzitter is artikel 33d van de wet van toepassing.
3. De voorzitter leidt de vergaderingen van het bestuur.
4. In de eerste vergadering van elke zittingsperiode regelt het bestuur onderling de werkzaamheden.
5. De stukken die van het bestuur uitgaan worden door de voorzitter ondertekend en door de secretaris medeondertekend.

Artikel 7 Samenstelling

1. Elke deelnemer heeft in het bestuur een lid van het college.
2. Het in het eerste lid bedoelde lid kan bij afwezigheid worden vervangen door een daartoe door de betreffende deelnemer aangewezen plaatsvervangend lid. Op het plaatsvervangende lid zijn de bepalingen van dit hoofdstuk van overeenkomstige toepassing.

Artikel 8 Aanwijzing

1. Het college beslist uiterlijk drie maanden na aanvang van elke zittingsperiode van de gemeenteraad over de aanwijzing van het lid en het plaatsvervangende lid. Aftredende (plaatsvervangende) leden kunnen opnieuw als (plaatsvervangend) lid worden aangewezen.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 13 van de wet eindigt het (plaatsvervangend) lidmaatschap van het bestuur op de dag aangegeven in artikel C4, lid 2 van de Kieswet. Aftredende leden blijven hun functie waarnemen totdat opnieuw in de benoeming is voorzien, tenzij betrokkene geen zitting meer heeft in de deelnemer.
3. De voorziening in een tussentijdse vacature geschiedt binnen acht weken.
4. Het (plaatsvervangend) lidmaatschap van het bestuur eindigt eveneens op het moment van uittreding uit deze regeling van een deelnemer die door het (plaatsvervangend) lid wordt vertegenwoordigd.

Artikel 9 Bevoegdheden bestuur

Het bestuur is in ieder geval bevoegd:

- a. Tot het aanwijzen, schorsen en ontslaan van de directeur/secretaris van ~~het~~ Recreatieschap Twente;
- b. Regels vast te stellen over de ambtelijke organisatie;
- c. Tot privaatrechtelijke rechtshandelingen te besluiten;
- d. Te besluiten namens Recreatieschap Twente rechtsgedingen, bezwaarschriftenprocedures of administratief beroepsprocedures te voeren of rechtshandelingen ter voorbereiding daarop te verrichten.
- e. Tot het beheer van activa en passiva van Recreatieschap Twente;
- f. De zorg, voor zover die niet aan anderen toekomt, voor de controle op het geldelijke beheer en de boekhouding;
- g. Tot het houden van een gedurig toezicht op al wat Recreatieschap Twente aangaat.
- h. Tot het beheren en onderhouden van de gebouwen, werken en inrichtingen welke Recreatieschap Twente bezit of op enigerlei wijze onder zich heeft; en
- i. Het vaststellen van de plannen en voorwaarden van aanbesteding van werken en leveranties ten behoeve van Recreatieschap Twente.

Artikel 10 Stemrecht

1. Een lid van het bestuur beschikt over één stem.
2. Indien het gaat om de vaststelling van de begroting, wijzigingen daarvan en de jaarrekening alsmede om besluiten over investeringen op basis van een gemeentelijke bijdrage worden beslissingen in het bestuur genomen op basis van het inwonertal bij aanvang van het kalenderjaar waarin de stemming plaatsvindt.
3. Bij overige beslissingen geldt een gewone meerderheid van stemmen, welke gewone meerderheid tevens minimaal de helft van de inwoners van Twente vertegenwoordigt, behoudens indien in deze regeling anders is bepaald.
4. De stemprocedure wordt bepaald in het reglement van orde.

Artikel 11 Werkwijze

1. Het bestuur stelt voor zijn vergaderingen een reglement van orde vast.
2. De artikelen 22 en 23 van de wet zijn van toepassing op het bestuur.

Artikel 12 Zienswijzen

1. Bij besluiten met een aanzienlijk financieel belang, politiek gevoelige besluiten of beleidsmatige keuzes, besluit het bestuur hoe en wanneer de raden in het besluitvormingsproces betrokken worden.
2. Indien het bestuur besluit dat de raden in het besluitvormingsproces om zienswijzen zullen worden gevraagd, dan is op de zienswijzeprocedure artikel 35 eerste tot en met vierde lid van de wet van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de termijn acht weken bedraagt.
3. Onverminderd het bepaalde in lid 2, worden raden van de deelnemende gemeenten in de gelegenheid gesteld op besluiten van het bestuur voorafgaand zienswijzen naar voren te brengen als een meerderheid van de raden van de deelnemende gemeenten hierom verzoekt.

Artikel 13 Inspraak

Bij de totstandkoming van (eigen) beleid kan aan ingezetenen van de deelnemende gemeenten en belanghebbenden inspraak worden verleend. Hiertoe stelt het bestuur een verordening vast.

Artikel 14 Commissies

1. Het bestuur kan een commissie van advies als bedoeld in artikel 24 van de wet instellen.
2. Het bestuur stelt een reglement vast waarin de samenstelling, taken en bevoegdheden van de commissie worden opgenomen.

HOOFDSTUK 5 ONDERSTEUNING BESTUUR

Artikel 15 Ambtelijke organisatie

1. Recreatieschap Twente heeft een ambtelijke organisatie met aan het hoofd een directeur, die tevens secretaris van het bestuur is.
2. De secretaris is bij de vergaderingen van het bestuur aanwezig en staat het bestuur bij in de uitvoering van zijn taken.
3. Het bestuur regelt de vervanging van de secretaris.

HOOFDSTUK 6 INFORMATIE- EN VERANTWOORDINGSPLICHT

~~Paragraaf 1 Tussen Recreatieschap Twente en deelnemende gemeenten~~

~~Artikel 14 Actieve informatieplicht~~

~~Het bestuur verstrekt de raad ongevraagd alle informatie die voor een juiste beoordeling van het door hem gevoerde en te voeren bestuur nodig is.~~

~~Artikel 15 Passieve informatieplicht~~

- ~~1. Het bestuur verstrekt aan de raad de door één of meer leden daarvan overeenkomstig het reglement van orde van die raad verlangde inlichtingen, een en ander voor zover zulks niet in strijd is met het openbaar belang.~~
- ~~2. Een verzoek om inlichtingen kan schriftelijk of mondeling worden ingediend bij het betreffende orgaan.~~
- ~~3. Het betreffende orgaan verstrekt de gevraagde inlichtingen binnen een maand na ontvangst van het verzoek.~~

~~Paragraaf 2 Tussen lid bestuur en gemeenteraad~~

~~Artikel 16 Actieve informatieplicht~~

- ~~1. Een lid van het bestuur voorziet de raad van zijn gemeente van alle informatie die voor een juiste beoordeling van het door het lid in het bestuur gevoerde en te voeren bestuur noodzakelijk is.~~

- ~~2. Het college verleent daartoe de nodige medewerking door onder meer tijdig de agenda's van vergaderingen van het bestuur ter inzage te leggen voor de raad.~~
- ~~3. Een lid van het bestuur geeft de raad van zijn gemeente de door één of meer leden daarvan, overeenkomstig het reglement van orde van die raad verlangde inlichtingen waarvan het verstrekken niet in strijd is met het openbaar belang.~~

Artikel 16 Informatieplicht

1. Een verzoek om inlichtingen wordt schriftelijk ingediend bij het bestuur.
2. Het betreffende bestuur geeft de raden de door een of meer leden van die raden gevraagde inlichtingen:
 - a. binnen één maand na ontvangst van het verzoek en
 - b. overeenkomstig het reglement van orde van die raad voor zover dit niet in strijd is met het openbaar belang.
3. Een lid van het bestuur geeft het college dat hem heeft aangewezen en de raad van zijn gemeente mondeling of schriftelijk de door een of meer leden van het college onderscheidenlijk de raad gevraagde inlichtingen, op de in die gemeente gebruikelijke wijze.
4. Inlichtingen als bedoeld in artikel 17, tweede lid van de wet, wordt mondeling, schriftelijk of digitaal verstrekt.

Artikel 17 Verantwoordingsplicht

1. Een lid van het bestuur is aan de raad van zijn gemeente verantwoording verschuldigd voor het door hem in het bestuur gevoerde bestuur.
2. Een raadslid heeft het recht de raad te verzoeken om het lid van het bestuur te interpellieren of vragen te stellen tijdens een raadsvergadering.
3. De interpellatie of vragenstelling als bedoeld in lid 2 vindt plaats op de wijze, geregeld in het reglement van orde voor de vergaderingen van de betreffende raad.

Artikel 18 Ontslag

1. Het college kan een door hem aangewezen (plaatsvervangend) lid van het bestuur ontslag verlenen indien deze het vertrouwen van het college niet meer bezit.
2. Op het ontslag is artikel 50 van de Gemeentewet van overeenkomstige toepassing, doch artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht is niet van toepassing.

HOOFDSTUK 7 FINANCIËLE BEPALINGEN

Artikel 19 Begrotingswijziging

Als begrotingswijzigingen, waarop het bepaalde in de laatste zin van artikel 35, lid 5, van de wet van toepassing is, worden aangewezen die, welke niet leiden tot een verhoging van de deelbijdragen van de deelnemende gemeenten.

Artikel 20 Betalingstermijn geraamde bijdrage

1. In de begroting wordt aangegeven de naar raming door elke deelnemende gemeente verschuldigde bijdrage voor het jaar, waarop de begroting betrekking heeft.
2. De in lid 1 bedoelde bijdrage bestaat uit een bedrag per inwoner van de deelnemende gemeenten voor de instandhouding van Recreatieschap Twente opgenomen vergoeding.
3. De deelnemende gemeenten nemen het in de begroting van Recreatieschap Twente voor hun gemeente geraamde bedrag op in de gemeentebegroting.
4. De deelnemende gemeenten betalen bij wijze van voorschot jaarlijks voor 16 januari, 16 april, 16 juli en 16 oktober, telkens een kwart van de in het vorige lid bedoelde bijdrage.

Artikel 21 Verrekening bijdrage

1. In de jaarrekening wordt het door elk der deelnemende gemeenten over het desbetreffende jaar werkelijk verschuldigde bedrag opgenomen.
2. Verrekening van het verschil tussen de op grond van artikel 20, lid 1, verschuldigde bijdrage en het werkelijk verschuldigde vindt plaats terstond na de vaststelling van de jaarrekening.

Artikel 22 Aangaan geldleningen

1. Recreatieschap Twente is bevoegd tot het aangaan van geldleningen en van rekening-courantovereenkomsten en het uitlenen van geld.

2. De deelnemende gemeenten staan gezamenlijk garant voor de juiste betaling van rente, aflossing, boeten en kosten van de op grond van het in het vorige lid bepaalde opgenomen en op te nemen gelden, zulks op basis hun procentuele bijdrage in de begroting van het betreffende jaar.

HOOFDSTUK 8 ARCHIEF

Artikel 23 Archiefbeheer

1. Het bestuur is belast met de zorg voor archiefbescheiden en het toezicht op de bewaring en het beheer van de archiefbescheiden van Recreatieschap Twente en zijn organen overeenkomstig een, met inachtneming van artikel 30, lid 1 van de Archiefwet 1995, vast te stellen verordening.
2. Voor de bewaring van de op grond van de artikelen 12, lid 1 en 13, lid 1 van de Archiefwet 1995 over te brengen archiefbescheiden wijst het bestuur een archiefbewaarplaats aan.
3. De secretaris is belast met de bewaring en het beheer van de archiefbescheiden als bedoeld in het eerste lid, overeenkomstig de door het bestuur nader vast te stellen regelen.

HOOFDSTUK 9 GESCHILLEN EN KLACHTEN

Artikel 24 Geschillen

1. Onverminderd artikel 28 van de wet worden geschillen over deze regeling, in de ruimste zin, onderworpen aan een niet bindend deskundigenadvies.
2. Voordat wordt overgegaan tot het vragen van een deskundigenadvies, bedoeld in lid 1, wordt het geschil besproken tussen afgevaardigden van het bestuur en de betreffende deelnemer(s).
3. Indien het overleg, bedoeld in lid 2, niet tot een oplossing leidt, benoemen het bestuur en de betreffende deelnemer(s) elk een onafhankelijke deskundige. Beide deskundigen benoemen gezamenlijk een derde deskundige, die als voorzitter van de adviescommissie optreedt.
4. Het bestuur en de betreffende deelnemer(s) treden gezamenlijk op als opdrachtgever van de adviescommissie. Zij zetten in hun opdracht aan deze commissie in ieder geval het probleem uiteen, formuleren de te beantwoorden vragen en bepalen de termijn waarbinnen de adviescommissie haar advies uitbrengt.
5. De adviescommissie regelt de wijze waarop zij haar advies tot stand brengt. Het advies wordt toegezonden aan het bestuur en de betreffende deelnemer(s).
6. Na ontvangst van het advies treden de afgevaardigden, als bedoeld in lid 2, nogmaals in overleg om te trachten tot een oplossing van het geschil te komen. Indien het overleg niet tot een oplossing leidt, is elk der partijen vrij het geschil, overeenkomstig artikel 28 van de wet, voor te leggen aan gedeputeerde staten van Overijssel.
7. De kosten van de adviescommissie worden door Recreatieschap Twente en de betreffende deelnemer(s) voor een gelijk deel gedragen.

~~Artikel 25 Externe ombudsman~~

~~Tot behandeling van verzoekschriften als bedoeld in artikel 9:18 van de Algemene wet bestuursrecht is bevoegd de Stichting De Overijsselse Ombudsman voor zover één van de deelnemende gemeenten eveneens deze stichting als ombudsman heeft aangewezen.~~

HOOFDSTUK 10 TOETREDING, UITTREDING, WIJZIGING, OPHEFFING

Artikel 25 Toetreding

1. Toetreding door een andere gemeente kan plaatsvinden wanneer het bestuur daarin bewilligt.
2. In een besluit van het bestuur als bedoeld in het vorige lid, kan de toetreding afhankelijk worden gesteld van de voldoening aan bepaalde voorwaarden door de betrokken gemeente.
3. De toetreding treedt in werking op de datum die in het besluit van het bestuur is bepaald.
4. Het college van de toegetreden gemeente doet zo spoedig mogelijk de nodige benoemingen overeenkomstig artikel 8.

~~Artikel 27 Uittreding~~

- ~~1. Een deelnemer kan uittreden door toezending aan het bestuur van een daartoe strekkend besluit van deze deelnemer.~~
- ~~2. De uittreding kan, behoudens door het bestuur toe te stane afwijking, slechts plaatsvinden tegen 1 januari, doch niet eerder dan tegen 1 januari van het tweede jaar volgende op dat waarin het in lid 1 bedoelde besluit is genomen.~~
- ~~3. Het bestuur stelt nadere regels over de uittreding.~~

Artikel 26 Voornemen tot uittreding

1. Een deelnemer die het voornemen heeft om uit te treden uit de regeling, maakt dit schriftelijk kenbaar bij het bestuur.
2. Na ontvangst van de kennisgeving tot voorgenomen uittreding geven de deelnemers, in overleg met de voornemende uittredende deelnemer, opdracht aan onafhankelijke externe deskundigen, waarvan minimaal één financieel deskundige en één juridisch deskundige, om een ontwerp uittredingsplan op te stellen waarin de gevolgen van de mogelijke uittreding in kaart worden gebracht.

Artikel 27 Opstellen ontwerp-uittredingsplan

1. De kosten voor het opstellen van het ontwerp-uittredingsplan zijn voor rekening van de deelnemer die het voornemen tot uittreding schriftelijk heeft kenbaar gemaakt.
2. Het ontwerp-uittredingsplan geeft ten minste inzicht in:
 - a. alle kosten, die direct of indirect - gedurende een periode van minimaal vijf en maximaal tien jaren - samenhangen met de uittreding, waarbij als uitgangspunt geldt dat de uittredende deelnemer op basis van redelijkheid en billijkheid:
 - i. de (frictie)kosten draagt die het rechtstreekse gevolg zijn van de uittreding inclusief overheadkosten die daarvan het gevolg zijn;
 - ii. aansprakelijk blijft voor alle schulden en de overige verplichtingen van het openbaar lichaam op het tijdstip van uittreden, zulks in verhouding van de verdeling van de gemeentelijke bijdragen, in het laatste jaar van deelname, mits dit niet is verdisconteerd in het plan.
 - b. alle juridische, personele en organisatorische consequenties die direct of indirect samenhangen met de uittreding;
 - c. de consequenties voor de publieke dienstverlening, de consequenties voor de publieke routenetwerken voor het grondgebied van de uittredende deelnemer en de consequenties voor alle overige publieke (recreatieve/toeristische) voorzieningen met een bovenlokaal karakter, die direct of indirect samenhangen met de uittreding.
3. Het ontwerp-uittredingsplan bevat de uittreedsom die betaald moet worden door de uittredende deelnemer.
4. Het bestuur maakt tevens in een voorstel inzichtelijk in hoeverre de mogelijke uittreding noodzaakt tot wijziging van de regeling.
5. Het ontwerp-uittredingsplan en het voorstel zoals bedoeld in lid 3 worden besproken en vastgesteld in het bestuur. Het bestuur kan hierbij een voorafgaande zienswijze van de raden vragen overeenkomstig artikel 12 van de regeling.

Artikel 28 Definitief besluit tot uittreding

1. Na ontvangst van het ontwerp-uittredingsplan maakt de voornemende uittredende deelnemer binnen 3 maanden aan het bestuur bekend of zij definitief uit wil treden middels een daartoe strekkend besluit. De datum van ontvangst van het besluit tot uittreding is bepalend voor het tijdstip van uittreding.
2. Na ontvangst van het besluit tot uittreding stelt het bestuur het definitieve uittredingsplan vast. De in het plan vastgelegde afspraken zijn voor alle partijen bindend.
3. Uittreding kan niet plaatsvinden gedurende de eerste vijf jaren na de toetreding.
4. Uittreding vindt plaats per 1 januari, met inachtneming van een opzegtermijn van twee kalenderjaren.

Artikel 29 Aanpassing van de regeling

1. Uittreding van een deelnemer noodzaakt tot aanpassing van de regeling.
2. In het uittredingsplan is omschreven op welke manier de regeling aangepast dient te worden.
3. Het voorstel tot aanpassing van de regeling wordt gelijktijdig met het voorstel tot vaststelling van het uittredingsplan aangeboden aan het bestuur.

4. Aanpassing van de regeling gaat op zijn vroegst in op de dag nadat de uittreding daadwerkelijk is geëffectueerd.

Artikel 30 Geschillen

Indien de toepassing van de uittreedregels leidt tot onduidelijkheid of onenigheid tussen twee of meer partijen is de geschillenregeling zoals opgenomen in artikel 24 van de regeling onverkort van toepassing.

Artikel 31 Wijziging

1. Deze regeling kan worden gewijzigd bij daartoe strekkende besluiten van alle deelnemers.
2. Indien het bestuur wijzigingen in de regeling wenselijk acht, doet het een daartoe strekkend voorstel aan de deelnemers.
3. Het bepaalde in de voorgaande leden is niet van toepassing op een wijziging van de regeling die uitsluitend betrekking heeft op aanpassingen aan veranderde wettelijke bepalingen. Tot dergelijke wijzigingen kan worden besloten door middel van een besluit van het bestuur met een meerderheid van twee derde van het aantal uitgebrachte stemmen.

Artikel 32 Opheffing

1. De regeling wordt opgeheven wanneer twee derde van de deelnemers daartoe besluiten.
2. Een besluit als bedoeld in lid 1, kan niet eerder worden genomen dan nadat het bestuur daarover zijn mening kenbaar heeft gemaakt.
3. In geval van opheffing van de regeling besluit het bestuur tot liquidatie en stelt het daarvoor de nodige regelingen vast. Hierbij kan van de bepalingen van deze regeling worden afgeweken.
4. Het liquidatieplan wordt door het bestuur vastgesteld.
5. Het liquidatieplan voorziet in de verplichting van de deelnemende gemeenten tot het bijdragen in de financiële gevolgen van de beëindiging. Het liquidatieplan voorziet ook in de gevolgen die de opheffing heeft voor het personeel.
6. Zo nodig blijven de bestuursorganen van Recreatieschap Twente ook na het tijdstip van de opheffing in functie, totdat de liquidatie is beëindigd.

HOOFDSTUK 11 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 33 Overnemen verordeningen, ~~overdracht rechten en plichten~~

1. De verordeningen en andere besluiten, vastgesteld door het algemeen bestuur van Regio Twente en/of Openbaar Lichaam Gezondheid, blijven [vanaf 1 januari 2022](#) van kracht en worden geacht te zijn vastgesteld onder de huidige regeling, totdat hierin op andere wijze [is of](#) wordt voorzien.
- ~~2. De Regio Twente/OLG draagt per 1 januari 2022 de rechten en verplichtingen van Regio Twente/OLG over aan BVR Recreatieschap Twente, een en ander — voor zover van toepassing — overeenkomstig een door het dagelijks bestuur vastgesteld overdrachtsplan.~~

Artikel 34 Citeerwijze en inwerkingtreding

1. Deze regeling ~~treedt is~~ in werking [getreden](#) op 1 januari 2022 en ~~wordt is~~ aangegaan voor onbepaalde tijd. [Een wijziging van de regeling treedt in werking op de dag na bekendmaking, voor het eerst omstreeks 1 januari 2026.](#)
2. De regeling kan worden aangehaald als “Regeling Recreatieschap Twente”.
3. De regeling wordt uiterlijk een maand voorafgaande aan het eind van elke zittingsperiode van de gemeenteraad geëvalueerd, voor het eerst in ~~2026~~[2029/2030](#). Deze evaluatie geschiedt door het bestuur, gehoord de raden.

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage
Ontwerp Regeling Recreatieschap Twente

Datum
26 maart 2025

Onderwerp
Wijziging Regeling Recreatieschap Twente

Geachte leden van de raad,

Vanaf 1 juli 2022 is de Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr) aangepast. Vanwege deze wijziging zijn de gemeenschappelijke regelingen waaraan de gemeente Almelo verbonden is al aangepast, behalve de gemeenschappelijke regeling Recreatieschap Twente. Deze gemeenschappelijke regeling dient nog aangepast te worden.

Via deze raadsinformatiebrief informeren wij u over het proces voor de wijziging van de Regeling Recreatieschap Twente en de standpunten van het college met betrekking tot de vastgestelde uitgangspunten van het ontwerpvoorstel.

Ontwerpvoorstel

De meest ingrijpende wijziging in het bijgevoegde ontwerpvoorstel betreft de artikelen 26 tot en met 30, waarin het proces en de voorwaarden voor een gemeentelijke uittreding uit het recreatieschap zijn vastgelegd.

Bij een voorgenomen uittreding wordt een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd naar de financiële, juridische en organisatorische gevolgen. De kosten van dit onderzoek komen volledig voor rekening van de uittredende gemeente. Een belangrijk onderdeel hiervan is de vaststelling van de uittreedsom, die wordt berekend op basis van alle directe en indirecte kosten over een periode van minimaal vijf en maximaal tien jaar. Hieronder vallen onder andere frictiekosten, overheadkosten en de afwikkeling van bestaande schulden en verplichtingen, waarbij de gemeentelijke bijdrage in het laatste jaar als uitgangspunt wordt genomen.

Het ontwerp-uittredingsplan biedt daarnaast inzicht in de bredere financiële impact op de publieke dienstverlening en recreatieve voorzieningen. Het bestuur stelt uiteindelijk de uittreedsom vast en beoordeelt of aanpassing van de regeling noodzakelijk is, waarbij de financiële belangen van de overige deelnemers zorgvuldig worden gewaarborgd.

Verder geldt dat een gemeente in de eerste vijf jaar na toetreding tot het recreatieschap niet kan uittreden. Na deze periode is uittreding uitsluitend mogelijk per 1 januari, met een opzegtermijn van twee kalenderjaren.

Verschillen van inzicht

Wij hebben in een vroeg stadium bij het bestuur van het recreatieschap kenbaar gemaakt dat wij ons niet kunnen vinden in het ontwerpvoorstel.

Eerder door uw raad ingediende zienswijze

In lijn met de overige gewijzigde Twentse gemeenschappelijke regelingen zullen wij het standpunt innemen dat er een gelijksoortige uittredingsbepaling wordt opgenomen zoals deze ook, naar aanleiding van een zienswijze van uw gemeenteraad, in de overige Twentse gemeenschappelijke regelingen is opgenomen. Deze zienswijze kwam er in het kort op neer dat de uittredende partij de kosten betaalt die toerekenbaar zijn aan de uittredende partij. Het gaat om de strikt noodzakelijke kosten die toerekenbaar zijn aan de uittredende partij. En dat er een termijn van maximaal 5 jaar gehanteerd wordt voor het bepalen van de kosten voor uittreding.

Naar onze mening zijn de voorgestelde bepalingen onduidelijk en onevenwichtig. De financiële voorwaarden voor uittreding – een uittredingssom gebaseerd op een periode van minimaal vijf en maximaal tien jaar, een verplichte lidmaatschapsduur van vijf jaar en een opzegtermijn van twee jaar – vormen in de praktijk een vrijwel onneembare drempel voor gemeenten die willen uittreden, doordat de uittredingssom aanzienlijk oploopt.

Daarnaast voorzien wij dat de regeling onvermijdelijk tot juridische en bestuurlijke discussies zal leiden zodra een deelnemer daadwerkelijk tot uittreding overgaat. Zo wordt voorgesteld dat een ontwerp-uittredingsplan wordt opgesteld, volledig op kosten van de uittredende deelnemer, waarin alle directe en indirecte kosten van de uittreding over een periode van minimaal vijf en maximaal tien jaar worden gespecificeerd. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de uittredende deelnemer op basis van redelijkheid en billijkheid de frictiekosten draagt. Echter, de invulling van wat als redelijk en billijk wordt beschouwd, is subjectief en vatbaar voor interpretatieverschillen. Het is aannemelijk dat een uittredende partij hier een ander perspectief op heeft dan de achterblijvende deelnemers binnen de gemeenschappelijke regeling.

Wij hebben het ontwerpvoorstel tevens extern juridisch laten toetsen. Onze zorgen worden onderschreven en concluderen daarnaast dat het voorstel niet in lijn is met de geldende jurisprudentie.

Op basis van de uitspraak van de Raad van State in de zaak tussen het Rijk en Recreatieschap Midden-Delfland (ABRvS 15 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1198) is vastgesteld dat bij het opstellen van een uittredingsbepaling en het vaststellen van de hoogte van de uittredssom de volgende uitgangspunten moeten worden gehanteerd:

- Deelnemers aan een gemeenschappelijke regeling hebben de vrijheid om eenzijdig te besluiten om uit de gemeenschappelijke regeling te treden.
- De uittredende deelnemer dient de schade te vergoeden die het rechtstreekse gevolg is van de uittreding uit een gemeenschappelijke regeling.
- Bij het bepalen van de hoogte van de toekomstige schade dient in beginsel een overbruggingsperiode van maximaal vijf jaren te worden gehanteerd.
- Daarbij mag verwacht worden dat een gemeenschappelijke regeling zich binnen die periode (van vijf jaar) kan aanpassen aan de ten gevolge van de uittreding gewijzigde omstandigheden en het inhoudelijke en financiële beleid daarop afstemmen.
- De uittredingsschade dient bepaald te worden door de directe, onvermijdelijke en niet te mitigeren schade te berekenen.

Collegevoorstel

Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen TGO Bellavistastraat
Eenheid/team	CZ Adviespool
Zaakkenmerk	Z/25/238791
Documentkenmerk	D/25/745617
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	E.J.F.M. van Mierlo
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

De raadsfractie Democraten.Nu heeft schriftelijke vragen gesteld over de TGO locatie aan de Bellavistastraat. Het college heeft besloten bijgevoegde schriftelijke vragen te beantwoorden.

Voorgesteld besluit

1. De vragen van raadsfractie Democraten.NU te beantwoorden zoals verwoord in bijgaande antwoordbrief (D/25/741702).
2. De antwoordbrief ter kennisname van de overige raadsfracties op iBabs te plaatsen.

Inleiding

De raadsfractie Democraten.Nu heeft heeft schriftelijke vragen gesteld over de TGO locatie aan de Bellavistastraat. Met een brief worden de vragen beantwoord.

Beoogd effect

De schriftelijke vragen beantwoorden.

Argumenten voor

1. Om zijn controlerende taak uit te voeren heeft de gemeenteraad informatie nodig. Het beantwoorden van vragen komt hieraan tegemoet.

Kanttelingen

nvt

Kosten, opbrengsten en dekking

nvt

Uitvoering

nvt

Bijlage(n)

uitgaande brief D/25/741702

Procesinformatie

De beantwoording is 9 april besproken met de portefeuillehouder.

Communicatie over het besluit
regulier

Democraten.Nu
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Bezoekadres:
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo

telefoon: **(0546) 54 11 11**
e-mail: **gemeente@almelo.nl**
internet: **www.almelo.nl**

Uw brief
14 maart 2025

Uw kenmerk

Ons kenmerk
D/25/741702

Datum
10 april 2025

Bijlage(n)
-

Doorkiesnummer
0546-541111

Behandeld door
B. Greven

Zaaknummer
Z/25/238791

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen TGO / Democraten.Nu

Geachte heer Zwerink,

Namens de fractie Democraten.Nu heeft u op 14 maart jl. schriftelijke vragen gesteld aan het college m.b.t. het agendapunt 14. " *Tijdelijke gemeentelijke opvang voor ca. 70 personen aan de Bellavistastraat 5.*" Middels deze brief beantwoordt het college deze vragen.

1. Het gerespecteerde bureau Witteveen en Bos heeft de mogelijkheden aan de Bellavistastraat onderzocht maar de namen van de onderzoeker staan niet in het rapport vermeld. Democraten.Nu wil graag op zeer korte termijn de namen van de onderzoekers vernemen, anders zijn we genooddaakt de vraag op een zeer ongelegen moment te stellen en dat heeft niet onze voorkeur.

Het college kent geen ongelegen momenten en het beantwoorden van vragen heeft altijd onze voorkeur. Het noemen van de namen van de onderzoekers doet voor onze besluitvorming niet ter zake. Witteveen+Bos kiest bewust voor anonieme producten bij stukken die openbaar worden gemaakt, dit doen ze ter bescherming van de medewerkers.

2. Wil het college een meer gestructureerde aanpak ontwikkelen voor 1 opvanglocatie en als die vol zit dan is de maximale opvangcapaciteit in Almelo bereikt. Vanzelfsprekend moet de opvanglocatie niet komen aan de Schelfhorstdwarsweg.

Het college voorziet in een gestructureerde aanpak voor opvang, zoals regelmatig met u besproken.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

J.H. Dijkstra

R.T.A. Korteland

Collegevoorstel

Onderwerp	Ter inzagelegging taxatierapport Trefhoek
Eenheid/team	BV Financiën
Zaakkenmerk	Z/25/238486
Documentkenmerk	D/25/745065
Vertrouwelijkheid	Niet openbaar
Portefeuillehouder	E.J.F.M. van Mierlo
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Het college heeft besloten om het taxatierapport van de Trefhoek, onder geheimhouding, ter inzage te leggen bij de griffie. Dit ten behoeve van de raadsvergadering op 15 april 2025.

Voorgesteld besluit

1. Op grond van artikel 87 Gemeentewet, in samenhang met artikel 5.1 tweede lid onder b van de Wet open overheid geheimhouding op het taxatierapport (D/25/736002) behorende bij het collegebesluit (D/25/736006)
2. De presentatie, zoals bedoeld in het eerste beslippunt onder vermelding van geheimhouding te verstrekken aan de raad (artikel 88, tweede lid, Gemeentewet.)

Inleiding

Ten behoeve van de raadsvergadering op 15 april 2025 heeft de gemeenteraad gevraagd om inzage in het taxatierapport van de Trefhoek. Vanwege economische belangen van de gemeente wordt geheimhouding opgelegd op het taxatierapport. Het taxatierapport wordt tevens onder deze geheimhouding beschikbaar gesteld aan de gemeenteraad.

Beoogd effect

Geheimhouding opleggen op het taxatierapport en deze ten behoeve van de raadsvergadering beschikbaar te stellen aan de gemeenteraad.

Argumenten voor

1.1. Het belang bij openbaarmaking van het taxatierapport weegt niet op tegen het belang van de financiële positie van de gemeente

en de onderhandelingspositie van de gemeente.

Het taxatierapport bevat informatie die bij openbaarmaking ervan de financiële positie van de gemeente zou kunnen schaden.

1.2. Het niet nakomen van geheimhouding kan leiden tot een sanctie tot het niet mogen ontvangen van geheime informatie voor maximaal drie maanden en is een strafbaar feit, op basis van art. 272

van het Wetboek van Strafrecht (schending ambtsgeheim).

De sanctie ten aanzien van het schenden van een geheimhoudingsplicht is geregeld in artikel 89, lid 5,

van de Gemeentewet. Een dergelijke sanctie staat geheel los van eventuele strafbaarheid op grond van artikel 272 van het Wetboek van Strafrecht.

2.1 Informatie waarop door het college geheimhouding is gelegd kan, onder deze geheimhouding, worden verstrekt aan de gemeenteraad.

Een verplichting tot geheimhouding wordt in acht genomen door allen die van de informatie kennis dragen. De verplichting tot geheimhouding duurt voort, totdat de gemeenteraad deze geheimhouding weer opheft.

Kanttekeningen

N.v.t.

Kosten, opbrengsten en dekking

N.v.t.

Uitvoering

Het taxatierapport zal ter inzage worden gelegd bij de griffie.

Bijlage(n)

1. Taxatierapport Trefhoek (D/25/736002). Geheimhouding opgelegd op grond van artikel 5.1 tweede lid onder b van de Wet open overheid

Procesinformatie

- Intern overleg

Het voorstel is afgestemd met een concernjurist.

- Afstemming met portefeuillehouder

Het voorstel is afgestemd met de portefeuillehouder

- Directie-advies

N.v.t.

Communicatie over het besluit

Regulier