

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage	Doorkiesnummer	Behandeld door	Datum
2		S Engels	25 oktober 2023

Onderwerp
Startnotities gebiedsvisies Aadorp en Bornerbroek

Geachte leden van de raad,

Met de Omgevingsvisie als basis heeft het college een gerichte uitvoeringsagenda voor stadsontwikkeling opgesteld (B&W - 8674). Deze agenda geeft houvast en kader voor de ontwikkeling van stad en dorpen. In aansluiting daarop is de Ruimtelijk Programmatische Visie (B&W - 9609) vastgesteld waarin een aantal gebieden is benoemd als prioritaire ontwikkelopgaven voor de komende jaren, waar inmiddels uitwerking aan wordt gegeven. Daarnaast is ruimte geschetst voor (kleinschalige) in- en uitbreiding in de dorpen. Dit samen met de ambitieplannen uit de dorpen zelf, ontwikkelt de behoefte aan gebiedsvisies voor de dorpen. Hierin moet duidelijk worden gemaakt waar de toekomstige ontwikkelmogelijkheden voor de dorpen liggen.

Met deze raadsbrief informeren wij u over de opgestelde startnotities voor Aadorp (INTERN – 2385792) en Bornerbroek (INTERN – 2385797); deze zijn bedoeld voor het opstellen van de gebiedsvisies voor de beide dorpen. Met deze gebiedsvisies wordt richting gegeven aan de ontwikkeling van Aadorp en Bornerbroek door de gemeente in afstemming met de verschillende stakeholders.

Toekomstperspectief

De gebiedsvisie schetst het toekomstperspectief om initiatieven in en rond de dorpen te bevorderen. Het visiedocument wordt geen blauwdruk, maar geeft de gewenste ontwikkelingsrichting aan voor het dorp met een overzicht van de ontwikkelkansen en ambities.

Het opstellen van een gebiedsvisie geeft ook aanleiding om in gesprek te gaan met betrokkenen in het dorp over de toekomst. Het participeren van bewoners, eigenaren, ondernemers, ontwikkelaars, provincie en andere belanghebbenden uit het dorp en de directe omgeving. Het zorgt niet alleen voor draagvlak op de visie, maar is ook de basis voor samenwerkingsvormen. Het is de uitnodiging aan partijen om binnen de bepaalde koers met initiatieven te komen die de ontwikkeling van het dorp ten goede komen.

In de op te stellen gebiedsvisies is aandacht voor diverse opgaven zowel op fysiek als maatschappelijk terrein. De visies dragen bij aan het gebiedsgericht sturen op gewenste ontwikkelingen. Dit gaat om het verbinden, programmeren en in samenhang bekijken van individuele ontwikkellocaties binnen en rond de beide dorpen. 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 en Bornerbroek.

Planning

Voor het opstellen van de beide gebiedsvisies wordt één extern bureau geselecteerd. Naar verwachting kan het bureau begin 2024 starten en wordt de oplevering van de beide gebiedsvisies voorzien in het najaar van 2024.

Waar nodig wordt u als raad geïnformeerd over de voortgang van de gebiedsvisies en worden de beide eindproducten in kwartaal 4 van 2024 ter besluitvorming aan u voorgelegd.

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

J. Dijkstra

M. van 't Veld

Gemeente Almelo

Startnotitie

Gebiedsvisie Aadorp

Inhoud

1. Aanleiding	2
2. Behoeftte	2
3. Werkgebied	2
4. Opdracht en resultaat.....	3
5. Participatie en communicatie	4
6. Proces en planning	4
7. Organisatie.....	5
8. Kosten	6
9. Lopende trajecten en kaders	6
10. Risico's	6

1. Aanleiding

In Aadorp spelen verschillende ruimtelijke initiatieven. De initiatieven lopen uiteen van ontwikkelingen in woningaantallen tot recreatieve camperplaatsen. Deze ontwikkelingen vragen om een samenhangende visie voor het dorp om wildgroei aan plannen te voorkomen. Daarnaast wordt de noodzaak gevoeld om te anticiperen op andere ontwikkelingen in het dorp, zoals de vergrijzing en vertrekkende jeugd omdat passende woonruimte ontbreekt. Met andere woorden wat is er nodig om het dorp leefbaar en vitaal te houden? En wat betekent dit voor het dorp in groeimogelijkheden?

Dit vraagt om een gebiedsvisie voor Aadorp waarin de ontwikkeling van het dorp wordt uitgewerkt en een kader wordt gegeven waaraan nieuwe initiatieven kunnen worden getoetst. Initiatieven op het gebied van woningbouw en mogelijk maatschappelijke voorzieningen. De urgentie rond het opstellen van de visie inclusief ontwikkelstrategie neemt toe omdat anders de kans bestaat dat het verval in het dorp toeneemt, met name rond de locatie van 't Aahoes.

De Dorpscoöperatie Aadorp heeft een *Dorpsambitieplan Aadorp 2022-2030* geschreven waarin haar eigen ideeën zijn opgenomen. Maar waarin tegelijkertijd wordt gevraagd aan de gemeente om dit proces te faciliteren. Een belangrijk moment dus om met elkaar in gesprek te gaan en gezamenlijk de route te bepalen voor de toekomst van Aadorp.

2. Behoeft

Het dorp Aadorp moet vitaal blijven. Daar hoort een passend woningaanbod bij en de juiste maatschappelijke voorzieningen. Deze ideeën zijn breed: van het vinden van een nieuwe plek voor maatschappelijk vastgoed tot nieuwe woningbouw, voor zowel de starters als senioren. Met als doel de leefbaarheid van het dorp op de lange termijn in stand te houden. Daarom is het belangrijk om die ontwikkeling te faciliteren en voldoende draagvlak voor het voorzieningenniveau te behouden.

Het coalitieakkoord 'Schouder aan schouder' (2023-2027) van de provincie Overijssel biedt mogelijkheden 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.'*

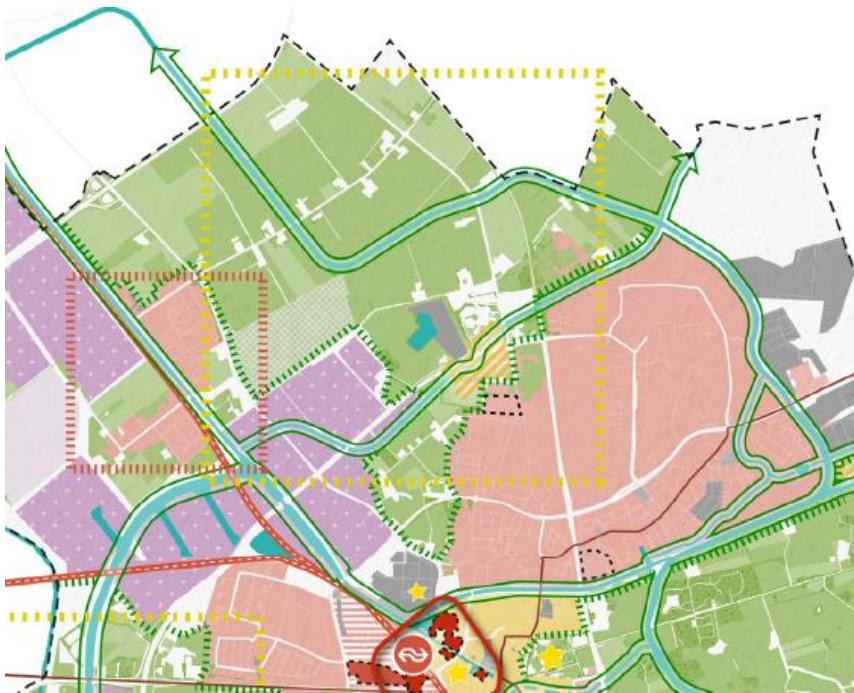
In het Dorpsambitieplan Aadorp zijn al verschillende initiatieven beschreven, deze initiatieven worden bij het opstellen van de gebiedsvisie meegenomen en afgewogen.

Daarnaast wordt ook een kloppend dorpshart gemist. Het huidige dorpshuis 't Aahoes is verouderd en voldoet niet meer aan de wensen. De behoefte om deze locatie te verbeteren groeit. In het dorp is een sterke wens om dit gebied te ontwikkelen en een nieuw dorpshuis te realiseren.

Deze behoeften en ontwikkelingen vragen om een gebiedsvisie voor Aadorp. Een eerste stap om te komen tot een uitwerken van de gebiedsvisie is deze startnotitie.

3. Werkgebied

Aadorp is gelegen aan de noordzijde van Almelo en wordt gekenmerkt door een natuurlijke omgeving en agrarisch productielandschap. Het gebied is indicatief weergegeven binnen het rode kader op de onderstaande tekening.



Figuur 1: Aadorp en omgeving (rode kader)

Op dit moment is een aantal initiatieven binnen Aadorp bekend, onder andere:

- de ontwikkeling rondom 't Aahoës;
- verschillende initiatieven in en rond het dorp;
- de verbinding Aadorp met de sportvelden i.r.t. verkeersveiligheid Aadorpweg;
- de ontwikkeling van de gebiedsvisie Aalanderveld en de aanhechting op deze visie.

4. Opdracht en resultaat

Opdracht

De opdracht bestaat uit het uitwerken en (laten) opstellen van een integrale gebiedsvisie voor Aadorp.

Het dorp Aadorp moet vitaal blijven. Daar hoort een passend woningaanbod bij en de juiste maatschappelijke voorzieningen. Deze ideeën zijn breed: van het vinden van een nieuwe plek voor maatschappelijk vastgoed tot nieuwe woningbouw. Maar ook andere ideeën om de leefbaarheid van het dorp op de lange termijn in stand te houden, moeten in ogenschouw genomen worden. Uiteindelijk draagt de ontwikkeling van Aadorp ook bij aan de (woningbouw)opgave die Almelo als totaal heeft.

Uitgangspunt is een integrale visie met oog voor en ontwikkeling van woningbouw, werken, maatschappelijke voorzieningen, duurzame energieopwekking, landschap, water, recreatie en mobiliteit. Dit alles wordt in samenhang gezien, met aandacht voor de korte termijn woningbouwproblematiek alsook de lange termijn ontwikkeling van het dorp.

Onderdeel van deze visie is ook het uitwerken van een ontwikkelstrategie en de wijze van participatie in het dorp.

Parallel aan het opstellen van deze visie wordt wegens toenemende urgentie ook de ontwikkeling rond 't Aahoës opgepakt. Deze locatieontwikkeling wordt apart opgepakt maar wel in de visie geïntegreerd.

Resultaat

Het eindresultaat vormt uiteindelijk een gebiedsvisie voor Aadorp, om het dorp vitaal te houden. Aan de hand van de gebiedsvisie kunnen nieuwe initiatieven worden afgewogen of deze wel of niet wenselijk en passend zijn in de ontwikkeling van Aadorp.

In de gebiedsvisie wordt uitwerking gegeven aan:

- een analyse van de ruimtelijke structuur, bodem, groen, water;
- een kansen- en belemmeringenkaart;
- de ambities en doelen voor de leefomgeving;
- een visiekaart met wonen, maatschappelijke- en sociale voorzieningen, energie, landschap, water, recreatie en mobiliteit;
- de kaders / randvoorwaarden;
- de kansen / knelpunten / risico's;
- een MER-beoordeling;
- de gewenste deeluitwerkingen;
- de (financiële) haalbaarheid;
- een tijdspad.

Daarnaast geeft de gebiedsvisie inhoud aan mogelijkheden waarmee de ontwikkelingen vorm kunnen krijgen. De ontwikkelstrategie inclusief samenwerkingsvorm(en) is onderdeel van het resultaat.

De stakeholders in het gebied worden op een actieve wijze betrokken in de participatie over de gebiedsvisie.

5. Participatie en communicatie

Voor ruimtelijke projecten in en rondom de stad en het dorp werken ééndimensionale oplossingen vaak niet meer. De uitdagingen waar de gemeente en haar partners voor staan bevinden zich op een grotere schaal; meer, sneller en toekomstbestendige woningen, een veranderend klimaat, de leefbaarheid en een dynamische economie. De gemeente speelt op verschillende opgaven in door steeds gebiedsgericht te gaan werken. Dit is ook noodzakelijk omdat ruimtelijke ontwikkelingen veel afstemming vragen aan de randen van de projecten. Hoe denkt de omgeving over een project? Hoe is de omgeving betrokken bij het maken van de plannen? Wat zijn de ontwikkelkansen in het onderzoeksgebied?

De gebiedsvisie gaat over de ontwikkeling van Aadorp en raakt daarmee alle Aadorpers. Het gemeentebestuur heeft de taak alle (en vaak tegenstrijdige) maatschappelijke en particuliere belangen te wegen en te komen tot een weloverwogen en gemotiveerd besluit. Daarom worden inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties in Aadorp in een vroeg stadium actief bij het schrijven van de gebiedsvisie betrokken. Zo komen belangen, meningen en creatieve ideeën op tijd op tafel. Hierdoor wordt de besluitvorming en uitvoerbaarheid van de gebiedsvisie verbeterd en versneld, en zal het draagvlak voor de gebiedsvisie groeien. Participatie heeft echter niet als doel absoluut draagvlak te realiseren of bezwaar en beroep te voorkomen.

Op basis van een stakeholdersanalyse wordt een gericht participatie- en communicatieconcept ontwikkeld. Uitgangspunten voor communicatie en participatie zijn:

- transparantie en participatie gedurende het proces;
- inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties in Aadorp met een mening, belang of idee over de gebiedsvisie krijgen daadwerkelijk de kans om mee te denken en mee te doen;
- vooraf wordt inzicht gegeven in het te doorlopen proces en over hoe inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties worden geïnformeerd over wat er met de uitkomst wordt gedaan.
- een speciale adviseursrol is weggelegd voor Dorpscoöperatie Aadorp.

6. Proces en planning

Deze startnotitie vormt de aanzet voor de gebiedsvisie Aadorp. Na instemming door de gemeenteraad zal op basis van dit document de gebiedsvisie worden opgesteld.

De gebiedsvisie vormt uiteindelijk een kader waaraan nieuwe initiatieven kunnen worden getoetst. Initiatieven op het gebied van woningbouw en maatschappelijke voorzieningen, uiteindelijk met als doel om daarmee Aadorp toekomstbestendig te maken en vitaal te houden.

Uiteindelijk lopen de verschillende initiatieven op de diverse locaties een eigen proces met achtereenvolgens:

- het uitwerken van een (Stedenbouwkundig) Programma van Eisen;
- het uitwerken van stedenbouwkundige plannen;
- en het uitwerken van het omgevingsplan.

De gebiedsvisie wordt in een aantal stappen ontwikkeld. Hieronder zijn de stappen uitgezet in de tijd. Uiteindelijk zal in overleg met het te selecteren stedenbouwkundige bureau de planning worden verfijnd.

Projectfase	Inhoud	Doorlooptijd
Initiatief	❖ Opstellen startnotitie ❖ Vaststellen startnotitie en aanvullende budgetaanvraag door B&W ❖ Informeren gemeenteraad	september / november '23
Definitie	❖ Project Start-up met project team ❖ Opstellen uitvraag stedenbouwkundig bureau ❖ Selectie stedenbouwkundig bureau ❖ Uitvoeren mogelijke (ruimtelijke) onderzoeken ❖ Start opstellen gebiedsvisie ❖ Financiële kaders en uitgangspunten (exploitatie) ❖ Opstellen participatie-/communicatieplan ❖ Stakeholdersanalyse en eerste contact met stakeholders	november '23 / januari '24
Ontwerp	❖ Uitwerken gebiedsvisie ❖ Financiële haalbaarheid ❖ Uitwerken ontwikkelstrategie ❖ Participatie/communicatie	februari / september '24
Vorbereiding	❖ Voorbereiden besluitvorming gebiedsvisie en ontwikkelstrategie door Stuurgroep en B&W	oktober '24
Uitvoering	❖ Besluitvorming gebiedsvisie en ontwikkelstrategieën in gemeenteraad	kwartaal 4 '24
Afronding	❖ Evaluatie proces	kwartaal 1 '25

7. Organisatie

Bestuurlijk opdrachtgever van de Gebiedsvisie Aadorp is wethouder Jan Martin van Rees. De ambtelijk opdrachtgever is Arend Sick, Hoofd Eenheid Stedelijke Ontwikkeling, opdrachtnemer is Stan Engels.

De gebiedsvisie voor Aadorp wordt aangestuurd door een projectteam. Dit team bestaat uit diverse ambtelijke disciplines, benodigd om de juiste input te leveren voor het kunnen opstellen van een gebiedsvisie.

Een stedenbouwkundig bureau wordt geselecteerd om de gebiedsvisie, samen met de gemeente, vorm te geven. Door de externe kennis vanuit het bureau en de eigen kennis in de projectgroep ontstaat de juiste mix van input en kwaliteit om de visie te kunnen opstellen.

Vanuit het communicatie- en participatieplan volgt welke stakeholders worden betrokken bij de ontwikkeling van deze visie. Met deze stakeholders wordt nader afgestemd hoe de participatie organisatorisch wordt ingericht.

8. Kosten

De visie wordt opgesteld door een adviesbureau. De inzet van dit bureau en de begeleiding door een interne projectgroep vragen om een projectbudget. De middelen hiervoor worden beschikbaar gesteld door het instellen van een meerjarig project (2023-2024), dit wordt gedekt uit de begroting Stedelijke Ontwikkeling.

9. Lopende trajecten en kaders

Het vigerende beleid geeft kaders waarbinnen Aadorp zich kan ontwikkelen. Het betreft onder meer de Omgevingsvisie, de Woonvisie, de Ruimtelijk programmatische visie Wonen-Werken en de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling. Maar ook beleid op gebied van bijvoorbeeld wonen, werken, groen, duurzaamheid, mobiliteit en leefbaarheid wordt betrokken. Dit beleid vormt voor nu het uitgangspunt, echter het is van belang dat nieuwe inzichten of landelijke ontwikkelingen die de gebiedsontwikkeling raken de mogelijkheid bieden om het gemeentelijke beleid te herijken en indien mogelijk aan te passen. Dit kan betekenen dat de gebiedsvisie Aadorp tot een actualisatie van bijvoorbeeld de Omgevingsvisie leidt.

Verder worden lopende projecten als het initiatief Kanaalfront en de ontwikkelingen uit het Dorpsambitieplan als input beschouwd en geïntegreerd in de visie.

10. Risico's

Het maken van een gebiedsvisie is een intensief traject met complexe opgaves waar veel actoren zowel binnen als buiten de gemeente bij worden betrokken. De eerste en grootste risico's zijn in onderstaand schema aangeven.

Risico	Effecten	Maatregel
Invloedsfeer milieucontouren	Beperkte(re) bouwmogelijkheden	Milieuonderzoek en mogelijkheden aan de bron onderzoeken
Invloedsfeer geluid wegverkeer	Beperkte(re) bouwmogelijkheden	Geluidsonderzoek en mogelijkheden geluidsreductie onderzoeken
Marktwijzigingen (bouwkosten)	Exploitatie onder druk	Opbrengst maximeren Subsidie mogelijkheden onderzoeken
Onvoldoende draagvlak stakeholders	Vertraging besluitvorming	Frequente gesprekken met stakeholders en in gesprek over het hoe en waarom
Onvoldoende tot beperkt beschikbare project teamleden	Onvoldoende continuïteit, langere doorlooptijd	Externe inhuur

Gemeente Almelo

Startnotitie

Gebiedsvisie Bornerbroek

Inhoud

1. Aanleiding	2
2. Behoeftte	2
3. Werkgebied	2
4. Opdracht en resultaat.....	3
5. Participatie en communicatie	4
6. Proces en planning	4
7. Organisatie.....	5
8. Kosten	6
9. Lopende trajecten en kaders	6
10. Risico's	6

1. Aanleiding

In en om Bornerbroek spelen verschillende ruimtelijke initiatieven, waarover op verschillende niveaus binnen de gemeente wordt gesproken. De initiatieven lopen uiteen van ontwikkelingen op de eigen kavel binnen de kern tot grotere ontwikkelingen buiten de kern op agrarische gronden. Deze ontwikkelingen vragen om een samenhangende visie voor het dorp om wildgroei aan plannen te voorkomen. Daarnaast wordt de noodzaak gevoeld om te anticiperen op andere ontwikkelingen in het dorp, zoals de vergrijzing en vertrekkende jeugd omdat passende woonruimte ontbreekt. Hetgeen weer uitwerking heeft op de positie van de middenstand. Met andere woorden wat is er nodig om het dorp levensvatbaar te houden? En wat betekent dit voor het dorp in groeimogelijkheden?

Dit vraagt om een gebiedsvisie voor Bornerbroek waarin de ontwikkeling van het dorp wordt uitgewerkt en een kader wordt gegeven waaraan nieuwe initiatieven kunnen worden getoetst. Initiatieven op het gebied van woningbouw en mogelijk maatschappelijke functies. De urgentie rond het opstellen van de visie inclusief ontwikkelstrategie neemt toe omdat ontwikkelende partijen posities innemen of zich daarop oriënteren.

De Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek heeft zelf ook ideeën over de ontwikkeling van Bornerbroek en heeft aangegeven daarover mee te willen praten. Een belangrijk moment dus om met elkaar in gesprek te gaan en gezamenlijk de route te bepalen voor de toekomst van Bornerbroek.

2. Behoeft

De vraag naar woningen is groot in het dorp. Starters kunnen onvoldoende passende woningen vinden en zoeken daardoor noodgedwongen naar woonruimte elders. Dit veroorzaakt, naast de autonome vergrijzing, een sterkere leegloop. Dit kan in de toekomst negatieve effecten hebben op de ontwikkeling van bijvoorbeeld de school en de middenstand in het dorp. Gevolg kan zijn dat die ontwikkeling zichzelf verder versterkt. Belangrijk is om die ontwikkeling voor te zijn en de leefbaarheid van het dorp minimaal te bestendigen dan wel te verbeteren en voldoende draagvlak voor het voorzieningenniveau te behouden. Dit vraagt om een ruimer aanbod van woningen waardoor onder andere starters in het dorp passende woonruimte vinden. En ook passende ruimte wordt gevonden voor de wijkers van het voorgenomen XL Businesspark 2.

Het coalitieakkoord 'Schouder aan schouder' (2023-2027) van de provincie Overijssel biedt mogelijkheden 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.'*

Daarnaast is ook de verwachting dat de ontwikkelingen van nieuwe woningen in en rondom Bornerbroek wellicht sneller tot stand kunnen komen dan nieuwe ontwikkelingen rond (bijvoorbeeld) Leemslagen (t.g.v. belemmeringen en daardoor waarschijnlijk beperkte mogelijkheden voor woningbouw) waardoor eerder aan de gevraagde totale woningbouwproductie binnen de gemeente Almelo kan worden voldaan.

In en rond Bornerbroek zijn al verschillende initiatieven ontstaan, deze initiatieven worden bij het opstellen van de gebiedsvisie meegenomen en afgewogen.

Deze behoeften en ontwikkelingen vragen om een gebiedsvisie voor Bornerbroek. Een eerste stap om te komen tot een uitwerken van de gebiedsvisie is deze startnotitie.

3. Werkgebied

Bornerbroek is gelegen aan de zuidzijde van Almelo en wordt gekenmerkt door een natuurlijke omgeving en agrarisch productielandschap. Het gebied is indicatief weergegeven binnen het rode kader op de onderstaande tekening.



Figuur 1: Bornerbroek en omgeving (rode vierkante kader)

Op dit moment is een aantal initiatieven binnen Bornerbroek bekend, onder andere:

- het Maatschappelijk Vastgoed Bornerbroek, de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek heeft onderzoek laten doen naar plannen voor het maatschappelijk vastgoed in het dorp (kultuurhus, sportzaal, sportvelden, kerk, school, etc.);
- de uitbreidingsplannen t.b.v. woningbouw: Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek heeft naar aanleiding van een woonbehoefteonderzoek (2022) ideeën over uitbreidingslocaties;
- de opgave voor de uitplaatsing van de wijkers binnen het plangebied van het voorgenomen XL Businesspark 2;
- de ontwikkeling van het Maatveld;
- diverse particuliere inbreidingslocaties.

4. Opdracht en resultaat

Opdracht

De opdracht bestaat uit het uitwerken en (laten) opstellen van een integrale gebiedsvisie voor Bornerbroek.

Het dorp Bornerbroek moet vitaal blijven. Daartoe moet een passend woningaanbod worden ontwikkeld en moet ruimte worden geboden aan innovatieve ideeën, die passen bij het dorp en buitengebied. Deze ideeën zijn breed: van het vinden van een nieuwe plek voor maatschappelijk vastgoed tot nieuwe woningbouw. Maar ook andere ideeën om de leefbaarheid van het dorp op de lange termijn in stand te houden, moeten in ogenschouw genomen worden. Uiteindelijk draagt de ontwikkeling van Bornerbroek ook bij aan de (woningbouw)opgave die Almelo als totaal heeft.

Uitgangspunt is een integrale visie met oog voor en ontwikkeling van woningbouw, werken, maatschappelijke voorzieningen, duurzame energieopwekking, landschap, water, recreatie en mobiliteit. Dit alles wordt in samenhang gezien, met aandacht voor de korte termijn woningbouwproblematiek alsook de lange termijn ontwikkeling van het dorp.

Onderdeel van deze visie is ook het uitwerken van een ontwikkelstrategie en de wijze van participatie in het dorp.

Resultaat

Het eindresultaat vormt uiteindelijk een gebiedsvisie voor Bornerbroek, om het dorp vitaal te houden. Aan de hand van de gebiedsvisie kunnen nieuwe initiatieven worden afgewogen of deze wel of niet wenselijk en passend zijn in de ontwikkeling van Bornerbroek.

In de gebiedsvisie wordt uitwerking gegeven aan:

- een analyse van de ruimtelijke structuur, bodem, groen, water;
- een kansen- en belemmeringenkaart;
- de ambities en doelen voor de leefomgeving;
- een visiekaart met wonen, maatschappelijke- en sociale voorzieningen, energie, landschap, water, recreatie en mobiliteit;
- de kaders / randvoorwaarden;
- de kansen / knelpunten / risico's;
- een MER-beoordeling;
- de gewenste deeltuitwerkingen;
- de (financiële) haalbaarheid;
- een tijdspad.

Daarnaast geeft de gebiedsvisie inhoud aan mogelijkheden waarmee de ontwikkelingen vorm kunnen krijgen. De ontwikkelstrategie inclusief samenwerkingsvorm(en) is onderdeel van het resultaat.

De stakeholders in het gebied worden op een actieve wijze betrokken in de participatie over de gebiedsvisie.

5. Participatie en communicatie

Voor ruimtelijke projecten in en rondom de stad en het dorp werken ééndimensionale oplossingen vaak niet meer. De uitdagingen waar de gemeente en haar partners voor staan bevinden zich op een grotere schaal; meer, sneller en toekomstbestendige woningen, een veranderend klimaat, de leefbaarheid en een dynamische economie. De gemeente speelt op verschillende opgaven in door steeds gebiedsgericht te gaan werken. Dit is ook noodzakelijk omdat ruimtelijke ontwikkelingen veel afstemming vragen aan de randen van de projecten. Hoe denkt de omgeving over een project? Hoe is de omgeving betrokken bij het maken van de plannen? Wat zijn de ontwikkelkansen in het onderzoeksgebied?

De gebiedsvisie gaat over de ontwikkeling van Bornerbroek en raakt daarmee alle Bornerbroekers. Het gemeentebestuur heeft de taak alle (en vaak tegenstrijdige) maatschappelijke en particuliere belangen te wegen en te komen tot een weloverwogen en gemotiveerd besluit. Daarom worden inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties in Bornerbroek in een vroeg stadium actief bij het schrijven van de gebiedsvisie betrokken. Zo komen belangen, meningen en creatieve ideeën op tijd op tafel. Hierdoor wordt de besluitvorming en uitvoerbaarheid van de gebiedsvisie verbeterd en versneld, en zal het draagvlak voor de gebiedsvisie groeien. Participatie heeft echter niet als doel absoluut draagvlak te realiseren of bezwaar en beroep te voorkomen.

Op basis van een stakeholdersanalyse wordt een gericht participatie- en communicatieconcept ontwikkeld. Uitgangspunten voor communicatie en participatie zijn:

- transparantie en participatie gedurende het proces;
- inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties in Bornerbroek met een mening, belang of idee over de gebiedsvisie krijgen daadwerkelijk de kans om mee te denken en mee te doen;
- vooraf wordt inzicht gegeven in het te doorlopen proces en over hoe inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties worden geïnformeerd over wat er met de uitkomst wordt gedaan.
- een speciale adviseursrol is weggelegd voor Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek.

6. Proces en planning

Deze startnotitie vormt de aanzet voor de gebiedsvisie Bornerbroek. Na instemming door de gemeenteraad zal op basis van dit document de gebiedsvisie worden opgesteld.

De gebiedsvisie vormt uiteindelijk een kader waaraan nieuwe initiatieven kunnen worden getoetst. Initiatieven op het gebied van woningbouw en maatschappelijke voorzieningen, uiteindelijk met als doel om daarmee Bornerbroek toekomstbestendig te maken en vitaal te houden.

Uiteindelijk lopen de verschillende initiatieven op de diverse locaties een eigen proces met achtereenvolgens:

- het uitwerken van een (Stedenbouwkundig) Programma van Eisen;
- het uitwerken van stedenbouwkundige plannen;
- en het uitwerken van het omgevingsplan.

De gebiedsvisie wordt in een aantal stappen ontwikkeld. Hieronder zijn de stappen uitgezet in de tijd. Uiteindelijk zal in overleg met het te selecteren stedenbouwkundige bureau de planning worden verfijnd.

Projectfase	Inhoud	Doorlooptijd
Initiatief	❖ Opstellen startnotitie ❖ Vaststellen startnotitie en aanvullende budgetaanvraag door B&W ❖ Informeren gemeenteraad	september / november '23
Definitie	❖ Project Start-up met project team ❖ Opstellen uitvraag stedenbouwkundig bureau ❖ Selectie stedenbouwkundig bureau ❖ Uitvoeren mogelijke (ruimtelijke) onderzoeken ❖ Start opstellen gebiedsvisie ❖ Financiële kaders en uitgangspunten (exploitatie) ❖ Opstellen participatie-/communicatieplan ❖ Stakeholdersanalyse en eerste contact met stakeholders	november '23 / januari '24
Ontwerp	❖ Uitwerken gebiedsvisie ❖ Financiële haalbaarheid ❖ Uitwerken ontwikkelstrategie ❖ Participatie/communicatie	februari / september '24
Vorbereiding	❖ Voorbereiden besluitvorming gebiedsvisie en ontwikkelstrategie door Stuurgroep en B&W	oktober '24
Uitvoering	❖ Besluitvorming gebiedsvisie en ontwikkelstrategieën in gemeenteraad	kwartaal 4 '24
Afronding	❖ Evaluatie proces	kwartaal 1 '25

7. Organisatie

Bestuurlijk opdrachtgever van de Gebiedsvisie Bornerbroek is wethouder Eugène van Mierlo. De ambtelijk opdrachtgever is Arend Sick, Hoofd Eenheid Stedelijke Ontwikkeling, opdrachtnemer is Stan Engels.

De gebiedsvisie voor Bornerbroek wordt aangestuurd door een projectteam. Dit team bestaat uit diverse ambtelijke disciplines, benodigd om de juiste input te leveren voor het kunnen opstellen van een gebiedsvisie.

Een stedenbouwkundig bureau wordt geselecteerd om de gebiedsvisie, samen met de gemeente, vorm te geven. Door de externe kennis vanuit het bureau en de eigen kennis in de projectgroep ontstaat de juiste mix van input en kwaliteit om de visie te kunnen opstellen.

Vanuit het communicatie- en participatieplan volgt welke stakeholders worden betrokken bij de ontwikkeling van deze visie. Met deze stakeholders wordt nader afgestemd hoe de participatie organisatorisch wordt ingericht.

8. Kosten

De visie wordt opgesteld door een adviesbureau. De inzet van dit bureau en de begeleiding door een interne projectgroep vragen om een projectbudget. De middelen hiervoor worden beschikbaar gesteld door het instellen van een meerjarig project (2023-2024), dit wordt gedekt uit de begroting Stedelijke Ontwikkeling.

9. Lopende trajecten en kaders

Het vigerende beleid geeft kaders waarbinnen Bornerbroek zich kan ontwikkelen. Het betreft onder meer de Omgevingsvisie, de Woonvisie, de Ruimtelijk programmatische visie Wonen-Werken en de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling. Maar ook beleid op gebied van bijvoorbeeld wonen, werken, groen, duurzaamheid, mobiliteit en leefbaarheid wordt betrokken. Dit beleid vormt voor nu het uitgangspunt, echter het is van belang dat nieuwe inzichten of landelijke ontwikkelingen die de gebiedsontwikkeling raken de mogelijkheid bieden om het gemeentelijke beleid te herijken en indien mogelijk aan te passen. Dit kan betekenen dat de gebiedsvisie Bornerbroek tot een actualisatie van bijvoorbeeld de Omgevingsvisie leidt.

Verder worden lopende initiatieven en projecten als input beschouwd en geïntegreerd in de visie.

10. Risico's

Het maken van een gebiedsvisie is een intensief traject met complexe opgaves waar veel actoren zowel binnen als buiten de gemeente bij worden betrokken. De eerste en grootste risico's zijn in onderstaand schema aangeven.

Risico	Effecten	Maatregel
Invloedsfeer milieucontouren	Beperkte(re) bouwmogelijkheden	Milieuonderzoek en mogelijkheden aan de bron onderzoeken
Invloedsfeer geluid wegverkeer	Beperkte(re) bouwmogelijkheden	Geluidsonderzoek en mogelijkheden geluidsreductie onderzoeken
Marktwijzigingen (bouwkosten)	Exploitatie onder druk	Opbrengst maximeren Subsidie mogelijkheden onderzoeken
Onvoldoende draagvlak stakeholders	Vertraging besluitvorming	Frequente gesprekken met stakeholders en in gesprek over het hoe en waarom
Onvoldoende tot beperkt beschikbare project teamleden	Onvoldoende continuïteit, langere doorlooptijd	Externe inhuur