

Gemeente Almelo

Startnotitie

Gebiedsvisie & haalbaarheidsstudie Leemslagen

Inhoud

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

1. Aanleiding

Almelo is een unieke en verrassende waterstad in het hart van Noordwest Twente. Een stad met een rijke historie en volop ambitie. Almelo heeft een belangrijke regiofunctie met diverse voorzieningen én Almelo groeit. Niet alleen economisch, zoals in de hightechindustrie, maar ook op gebied van het aantal inwoners. Om deze groei te faciliteren wil Almelo tot 2030 een aantal van 3.400 tot 4.100 woningen bouwen. Om deze opgave te kunnen realiseren is ook de nieuwe uitleglocatie Leemslagen in beeld.

Omgevingsvisie en Ruimtelijk programmatische visie

Met de Omgevingsvisie en de Ruimtelijk programmatische visie heeft Almelo de basis gelegd om de komende jaren stappen te zetten op het gebied van stedelijke gebiedsontwikkeling. Deze keuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie Almelo 2040, de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling en vervolgens in de Ruimtelijk Programmatische Visie geconcretiseerd naar meer concrete onderzoekslocaties voor wonen en werken.

De westflank nabij de Leemslagenplas is ook aangewezen als een ontwikkelgebied voor integrale gebiedsontwikkeling (woningbouw, duurzame energieopwekking, landschapsontwikkeling en recreatie).

Door de grote woningbehoefte is in Almelo de westflank in beeld gekomen als mogelijke nieuwe uitleglocatie. Belangrijkste reden is dat met enkel inbreiding (binnen de bebouwde kom) niet aan de gewenste woningbouw kan worden voldaan.

Aan de westzijde lopen al enkele projecten, zoals de opwek van zonne-energie en onderzoek naar een bedrijventerrein. Met de keuze voor een integrale gebiedsaanpak kan dit gebied een enorme kwaliteitsimpuls krijgen. De westelijke groene long kan kwalitatief worden verbeterd door een aantrekkelijke combinatie van woningbouw met landschapsontwikkeling, mobiliteit en recreatie en de grootschalige opwek van zonne-energie.

Om de mogelijkheden binnen de westflank verder te onderzoeken bestaat behoefte aan een integrale visie voor dit gebied waarin ruimte is voor woningbouw, duurzame energieopwekking, werken, landschapsontwikkeling, recreatie en mobiliteit. Dit alles met een kwalitatieve inpassing in het groen. Voor het uitwerken van de visie is deze startnotitie geschreven.

2. Werkgebied

De locatie is gelegen aan de westzijde van Almelo en wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan landschapstypen en de grote voormalige zandwinplas de Leemslagenplas. Het landgebruik is overwegend agrarisch. De zijtak van het Twentekanaal doorkruist het gebied.

De snelweg A35 en provinciale weg N36 vormen de westelijke grens. Het gebied is weergegeven binnen het gele kader op de onderstaande tekening.



Figuur 1: locatie Leemslagen (gele kader)

In de westflank van Almelo komen een aantal opgaven bij elkaar, onder andere:

- de verkenning van woningbouw in de westflank om de lokale en regionale opgave in te vullen;
- het realiseren van een zonneveld;
- het gebruik en de toegankelijkheid van de westelijke groene long inclusief (recreatieve) fietsverbindingen naar Wierden;
- de realisatie van nieuwe natuur en wandelroutes;
- de inpassing van de Leemslagenplas.

3. Opdracht en resultaat

Opdracht

De opdracht bestaat uit het uitwerken en (laten) opstellen van een integrale gebiedsvisie en haalbaarheidsstudie voor de locatie 'Leemslagen-westflank'. In deze visie is ruimschoots aandacht voor de grote woningbouwopgave van Almelo. In de woningbouwprogrammering is immers afgesproken dat minimaal 25% van de nieuwbouw in de uitleglocaties wordt opgenomen.

Daarvoor worden in eerste instantie verschillende scenario's uitgewerkt waarmee in beeld wordt gebracht wat de mogelijkheden, kansen en belemmeringen zijn van het gebied.

Thema's, die daarbij van belang zijn:

1. Almelo werkt aan verbetering van de sterke groenblauwe structuur. De vier groene longen zijn daarbij belangrijke ruimtelijke dragers van de stad en geven de stad haar identiteit/fundament (zie de ruimtelijke programmatische visie). Deze landschappelijke onderlegger vormt de basis van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Bovendien heeft Almelo met deze groenblauwe structuur een uniek profiel in de regio. Dit biedt kansen voor recreatie en toerisme.
2. Almelo wil de groene stadsranden versterken. Door zorgvuldig ontworpen landschappelijke woonmilieus (stadsrandmilieus) met nieuwe woonvormen toe te voegen aan de stadsrand, kunnen het landschap en toekomst van de groene longen worden versterkt en trekken we nieuwe doelgroepen naar de stad.
3. Almelo werkt aan een klimaat robuuste stad. Dat betekent een integrale blik op het ontwikkelen van de westrand met groen en water, op een duurzame ontwikkeling van wonen en energie inclusief slimme en schone mobiliteitsoplossingen.

Uitgangspunt is een integrale ontwikkeling waarin ruimte is voor woningbouw met nieuwe woonvormen, duurzame energieopwekking, landschapontwikkeling, recreatie en mobiliteit. Dit alles

wordt in samenhang gezien, met aandacht voor de korte termijn woningbouwproblematiek als ook op de lange termijn.

Onderdeel van deze visie vormt ook het uitwerken van de ontwikkelstrategie en de wijze van participatie in het gebied.

Resultaat

De gebiedsvisie geeft inzicht in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Leemslagen met daarin de juiste samenhang tussen wonen, energie, landschap, recreatie en mobiliteit.

In de gebiedsvisie wordt opgenomen:

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

Daarnaast legt de gebiedsvisie de basis voor een ontwikkelstrategie waarmee de gemeente proactief kan sturen op gewenste (deel)ontwikkeling. 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 projecten in en buiten de stad 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 betere woningen, een veranderend klimaat 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? Door meerdere projecten gezamenlijk vanuit een gebied op te pakken kan de afstemming van programma, participatie, beleid en instrumenten veel efficiënter en gericht plaats vinden. Uiteindelijk komt dit de snelheid van stedelijke ontwikkeling ten goede.

Ook Leemslagen wordt gebiedsgericht aangepakt. Op basis van een stakeholdersanalyse wordt een gericht participatie- en communicatieconcept ontwikkeld. Dit concept draagt bij aan een herkenbaar en eenduidig beeld voor Leemslagen. Uitgangspunt bij de verdere uitwerking is dat de inzet van communicatie en participatie flexibel is en zich aanpast aan de verschillende fases in het proces.

Uitgangspunten voor de communicatie en participatie zijn:

- Gebiedsvisie Leemslagen wil met participatiemogelijkheden betrokkenheid, draagvlak en realisatiekracht creëren en waar mogelijk kansen voor de huidige bewoners van het gebied benutten.
- De communicatie richt zich op het proces, de plan- en besluitvorming én op het participatietraject. Ook richt de communicatie zich op de inhoud en de kwalitatieve bijdrage van de stakeholders. Het communicatie- en participatietraject wordt in afstemming met de wijkregisseur vormgegeven.
- De stakeholders worden op verschillende niveaus (meeweten, meedenken, meewerken, beslissen) meegenomen binnen het gehele proces.
- Afhankelijk van de fase waarin het proces zich begeeft, worden de stakeholders betrokken.

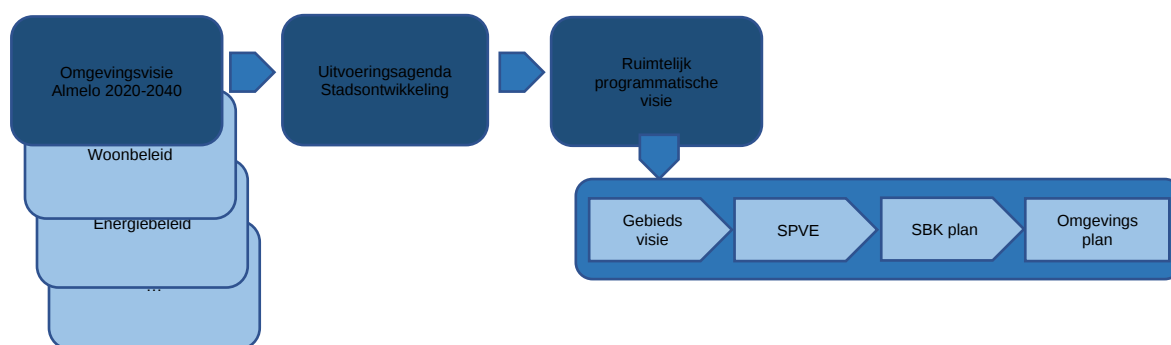
6. Proces en planning

Deze startnotitie vormt de aanzet voor een gebiedsvisie. Na instemming door de gemeenteraad zal op basis van dit document de gebiedsvisie worden opgesteld. De gebiedsvisie vormt uiteindelijk de opmaat naar de realisatie van de gebiedsontwikkeling Leemslagen.

In het onderstaande processchema wordt de gebiedsvisie nader geduid. Na de visie wordt verder invulling gegeven aan:

- het uitwerken van een (Stedenbouwkundig) Programma van Eisen voor een stedenbouwkundig plan;
- het uitwerken van stedenbouwkundige plannen voor de deellocaties;
- en tot slot het uitwerken van het omgevingsplan.

Proces gebiedsontwikkeling Leemslagen



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	❖ Schrijven startnotitie ❖ Vaststellen startnotitie en aanvullende budgetaanvraag door B&W ❖ Besluitvorming over startnotitie en aanvullende kredietaanvraag door gemeenteraad	januari / mei '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	maart / mei '23
Ontwerp	❖ Uitwerken gebiedsvisie inclusief financiële haalbaarheid ❖ Uitwerken ontwikkelstrategie ❖ Participatie/communicatie	juni '23 / februari '24

Vorbereiding	❖ Vorbereiden besluitvorming gebiedsvisie en ontwikkelstrategie door stuurgroep en B&W	maart '24
Uitvoering	❖ Besluitvorming gebiedsvisie en ontwikkelstrategie in gemeenteraad	kwartaal 2 '24
Afronding	❖ Evaluatie proces	kwartaal 2 '24

Na vaststelling van de gebiedsvisie kan de gebiedsontwikkeling verder vorm gegeven worden door uitwerken van deelprojecten in onder andere stedenbouwkundige plannen, grondexploitaties en omgevingsplannen.

7. Organisatie

Bestuurlijk opdrachtgever van Leemslagen is wethouder Eugène van Mierlo. Ambtelijk opdrachtgever is vooralsnog Alex Langius, tot de formele oprichting van de eenheid Stedelijke Ontwikkeling. Dan wordt dit het Hoofd Stedelijke Ontwikkeling, Arend Sick.

De gebiedsvisie voor Leemslagen 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.

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. Lopende trajecten en kaders

Het vigerende beleid geeft kaders waarbinnen de ontwikkeling van Leemslagen plaatsvindt. 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 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 visie Leemslagen tot een actualisatie van bijvoorbeeld de Omgevingsvisie leidt.

Verder worden lopende projecten als bijvoorbeeld het zonneveld als input beschouwd en geïntegreerd in de visie.

9. 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
Ontsluiting van het gebied niet ideaal	Grote investeringen infrastructuur (brug?)	Voldoende middelen reserveren

Invloedsfeer hoogspanningsleiding	Beperkte(re) bouwmogelijkheden	Onderzoek naar vergraven hoogspanningsleiding
Invloedsfeer geluid wegverkeer	Beperkte(re) bouwmogelijkheden	Geluidsonderzoek en mogelijkheden geluidsreductie onderzoeken
Concurrentie woningbouwprojecten in Wierden	Verkoop stagneert	Zorgvuldig plannen wanneer plannen op de markt komen
Stikstofdepositie op gevoelige natuur	Beperkte bouwcapaciteit	Compenserende maatregelen Inzet elektrisch materieel
Marktwijzigingen (bouwkosten)	Exploitatie onder druk	Opbrengst maximeren Subsidie mogelijkheden onderzoeken
Onvoldoende draagvlak politiek	Vertraging besluitvorming	Frequente terugkoppeling naar college en op tijd betrekken en informeren raad
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