



De verstedelijkingsopgave van Almelo van binnen naar buiten

COLOFON

Uitgave

Telefoon: 541176

Redactie

F. van der Laan, J.Ros, J.Vreeling

ROM/V&B/SEZ in samenwerking met de provincie Overijssel

Bestellingen

De kosten per exemplaar bedragen €

Rapportnummer:

Registratienummer: 2010/17152

Datum publicatie: 2 juni 2010

Het overnemen uit deze publicatie is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.

Inhoudsopgave

Paragraaf, nummer en naam	Pagina
1. Inleiding	3
TRENDS IN DEMOGRAFIE EN WOONWENSEN	
2. Demografische ontwikkeling en ramingen	6
3. Wat betekenen de Primos 2007 uitslagen voor het woningbouwprogramma	8
4. Woonvoorkeuronderzoeken	10
5. Inschatting toekomstige woonvoorkeuren	12
VERTALING IN PROGRAMMA	
6. Vertaling naar het woningbouwprogramma	15
7. De capaciteit van de gemeentelijke woningbouwplannen	17
8. Woningbouw: plancapaciteit in relatie tot de woningvraag	26
STRATEGISCH NAAR KWALITEIT	
9. Oplossingen voor balans in het woningbouwprogramma	29
10. De ruimtelijke structuur van Almelo en de te voeren kwaliteitsslag	31
11. Waterrijk: ideevorming, regionale inbedding, kwaliteiten	35
12. Conclusies	37

1. Inleiding.

Het doel van deze notitie is om als gemeente in goede samenspraak met de provincie een basis te leggen voor een gezamenlijk gedragen beeld over de toekomstige verstedelijking van Almelo. Het gaat daarbij om een visie over de langere termijn. Provincie en gemeente committeren zich hierbij aan een zoektocht om de aantrekkelijkheid van de stad te versterken. De committering gaat verder dan provincie en gemeente, ook de buurgemeenten zijn van belang voor het draagvlak.

Het versterken van de stad stemt overeen met de uitgangspunten zoals die geformuleerd zijn in de Nota Ruimte van het rijk en de provinciale omgevingsvisie.

Zo is in de nota Ruimte als algemene doelstelling opgenomen "de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland". Daarbij behoren onder meer de operationele doelstellingen "de ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra", "verbetering van de leefbaarheid en van de sociaal-economische positie van de steden", "afstemmen verstedelijking en economische activiteiten met de waterhuishouding" en "vergroting van de milieukwaliteit en veiligheid".

In de provinciale omgevingsvisie staat geformuleerd dat "de ambitie van Overijssel is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap. Een samenleving waarin Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken".

Rode draden in de omgevingsvisie vormen ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Deze doelen zijn van groot belang voor Almelo in haar streven om een welvarende, bloeiende en in alle opzichten aantrekkelijke gemeente te zijn en waarop zij met haar Masterplan anticipeert. De doelen krijgen bovendien extra gewicht omdat de gemeente een attractief onderdeel wil zijn van een stedelijk netwerk van nationaal belang.

Met het Masterplan heeft de Almelo haar toekomstbeeld en wensen voor de gehele gemeente vastgelegd. Almelo wil meer mensen boeien en meer mensen aan zich binden. Met het Masterplan ontwikkelen we gebouwen en sociale voorzieningen, scheppen een aantrekkelijke openbare ruimte en een gevarieerd aanbod voor wonen, werken en recreëren.

Waarom is Almelo zo op de Masterplan ontwikkeling gefocussed? Het antwoord luidt dat de stad in balans gebracht moet worden. Almelo wil de waargenomen scheefgroei in opleidingsniveau, inkomen en leeftijdsopbouw van zijn inwoners rechtzetten en wil bereiken dat jongeren in de stad blijven en na hun studie terugkeren. De stad moet ook aantrekkingskracht hebben op jongeren buiten Almelo. Dat vereist aantrekkelijke stedelijke voorzieningen, die ook van belang zijn voor andere groepen die overwegen de stad te verlaten, met name hoger opgeleiden. Zij kunnen worden behouden met onder meer een ruimer, gedifferentieerder, aanbod op de woningmarkt.

Daarnaast ligt er een groot potentieel onder degenen die wel in de stad werken, maar er nu niet wonen. Het betreft 2/3 van alle werknemers op Almelse bedrijventerreinen.

De opgave om de stad in balans te krijgen is niet uniek: vele Nederlandse steden zitten min of meer in dezelfde situatie, hetgeen ook betekent dat in dezelfde vijver gevist wordt. Dit is des te meer reden om de nadruk op het bijzondere, het onderscheidende, te leggen.

Het perspectief dat als gevolg van de huidige economische neergang een toenemend aantal mensen elders naar een baan moet zoeken, biedt anderzijds ook groeimogelijkheden voor de regio Twente en dus, zeker niet op de laatste plaats, voor Almelo. Wat betreft aantal en kwaliteit van arbeidsplaatsen kan Twente, en met name Almelo, door de aanwezigheid van veel innovatieve maakindustrie en daarvan afgeleide werkgelegenheid ook zelf groei genereren. Er zijn voldoende eigen kwaliteiten, mits die kwaliteiten

uiteraard ook door facilitering onzerzijds goed tot hun recht komen. Almelo wil daarbij geen groei om de groei: haar uitgangspunt is dat de mensen in deze stad zelf voldoende kansen krijgen om zich te ontplooi- en. Almelo is er overigens wel trots op de 14^e stedelijke economie van het land te zijn en wil graag ten- minste deze positie behouden.

Dit alles heeft Almelo er inmiddels toe gebracht om het Masterplan uit te werken in een ontwikkelingsplan voor de Binnenstad en zijn plannen en voorinvesteringen gepleegd om bijzondere en gedifferentieerde nieuwe woonmilieus te creëren.

TRENDS IN DEMOGRAFIE EN WOONWENSEN

2. Demografische ontwikkeling en ramingen.

De bevolkingsgroei van Almelo laat zich als volgt karakteriseren:

Wij zien dat in de afgelopen periode van 10 jaar het aantal geboorten redelijk constant blijft. Over deze zelfde periode zien we eerst een gelijkblijvende sterftekans, met daarna een afnemende sterftekans, maar de laatste twee jaar weer een toename. Het saldo van geboorte en sterfte fluctueert rond de + 250 in de afgelopen jaren.

Wat betreft het verloop van de migratie zijn met betrekking tot het totale saldo de fluctuaties per jaar in vestiging en vertrek aanmerkelijk. In de afgelopen jaren viel het hoogtepunt in 2002 (ruim 500 positief) en het dieptepunt in 2005 (400 negatief). In grote lijnen wijkt Almelo niet essentieel af van de migratiebeweging voor Twente en de gehele provincie.

Wil men een trend bepalen uit het totale migratiesaldo de afgelopen 15 jaar (periode 1995-2009), dan verloopt de lijn op een niveau van ongeveer 60 personen. Als we de laatste negatieve jaren vanaf 2004 buiten beschouwing laten, en kijken naar het gemiddelde van de 15 jaar daarvoor (periode 1989-2003), dan verloopt de lijn op een niveau van ruim 250 personen per jaar.

Met betrekking tot het totale saldo draagt de migratie met de overige Twentse gemeenten (korte afstand migratie) over een langere periode gezien het meest in positieve zin bij. In de onderstaande tabel staat de migratie in de afgelopen twee jaar weergegeven. Hieruit blijkt dat veel migratie op regionale schaal plaatsvindt. De meeste mensen die zich in Almelo vestigen zijn afkomstig uit één van de Twentse gemeenten; en de meeste mensen die uit Almelo vertrekken, vestigen zich vervolgens in één van de andere Twentse gemeenten. In 2008 heeft Almelo in Twente per saldo de meeste inwoners verloren aan Enschede, terwijl de meeste vestigers ook vanuit de gemeente Enschede kwamen.

En nu de vertaling naar de toekomst.

De provinciale omgevingsvisie is gebaseerd op de zogeheten PRIMOS-prognose die in de loop van 2007 is gepresenteerd. Hierin zijn trendmatige ontwikkelingen als vertrekpunt genomen.

Dat vertaalt zich ook in de vooruitzichten per gemeente. Opgemerkt moet worden dat de jongste ontwikkelingen nog niet in de PRIMOS verwerkt zijn, zoals een grotere geboorte per leeftijdsgroep, een lager sterftecijfer en een grotere immigratie. Een en ander heeft tot gevolg dat de Nederlandse bevolking nog tot 2038 groeit en wel tot 17,5 miljoen inwoners. Dit is een reden om de resultaten te relativeren maar anderzijds geen argument om haar niet als basis te nemen.

Almelo wordt in de PRIMOS als stedelijke gemeente gekwalificeerd. In de regionale prognose wordt voor haar een bevolkingsgroei tot 5% verwacht in de periode tot 2025. Volgens PRIMOS zal Almelo in 2020 rond 74.600 inwoners tellen.

Rond deze verwachting dient een algemeen voorbehoud gemaakt te worden: alle redeneringen stoelen op kennis van de huidige situatie en trends.

Almelo maakt ook eigen bevolkingsprognoses. Die prognoses zijn gedetailleerd per 5-jaarsgroep van de bevolking. Als input is bijvoorbeeld per wijk het aantal inwoners naar leeftijd en geslacht van de afgelopen 10 jaren meegenomen. Daarnaast zijn per wijk gedetailleerde gegevens gebruikt over geboorte, sterfte, vestiging en vertrek. Ook het aantal woningen per wijk is voor ieder jaar steeds meegenomen. Op basis van deze historische gegevens en aannames met betrekking tot geboorte, sterfte en migratie zijn prognoses gemaakt.

Wat betreft geboorte en sterfte: die zijn door de jaren heen redelijk stabiel gebleven en zijn dan ook goed te voorspellen. In de prognose zijn voor de "kansen" ten aanzien van geboorte en sterfte de gemiddelden van de laatste vijf jaren aangehouden.

Kijken we naar de fluctuaties in de migratie dan is de onzekerheid hierover veel groter. Die onzekerheid wordt nog eens versterkt doordat vestiging en vertrek ook nog eens samenhangen met het aantal woningen dat gebouwd wordt. Almelo heeft dit opgelost door meerdere scenario's terzake in haar prognose op te nemen.

Met name is gekeken naar het migratiesaldo in de afgelopen jaren. Omdat dit saldo sterk fluctueert van jaar tot jaar, is er gekeken naar de trend over een langere periode. De lijn van het totale migratiesaldo over een periode van 15 jaar (periode 1995-2009) verloopt vrijwel horizontaal op een niveau van ongeveer 60 personen.

Het migratiesaldo van 60 personen is gebruikt in het zogenaamde trendscenario.

Er zijn ook scenario's gemaakt gebaseerd op hogere migratiesaldo's, te weten het trend⁺scenario, kansscenario en ambitie scenario.

Vergelijken we de Almelse prognoses met de PRIMOS dan komt het trendscenario overeen met het PRIMOS-scenario. Daaruit blijkt dat de inschatting van de trend (60 personen gemiddeld per jaar) op gelijk niveau ligt.

Het gaat hierbij overigens wel om het scenario zonder extra ambitie.

Wij, provincie en gemeente, zijn van mening dat gelet op de ambities van het Masterplan en aansluitend op provinciale doelen alsmede regionale afspraken, de PRIMOS-prognose weliswaar maatgevend is, maar als ondergrens te beschouwen is. Die ondergrens betekent dat wij daar in de komende jaren in de planning van programma's van uit gaan, maar in beginsel wel meer mogen realiseren als de omstandigheden dat toelaten.

3. Wat betekenen de PRIMOS 2007 uitslagen voor het woningbouwprogramma.

Wij hebben zojuist aangegeven dat de PRIMOS-prognose als ondergrens maatgevend is voor de bepaling van de verwachte aantallen huishoudens en de daaruit af te leiden woningproductie.

Tussen 2010 en 2020 zal het aantal huishoudens met ruim 2000 toenemen (bron: ABF Research – Primos). Hiermee komt het totaal aan huishoudens op ongeveer 33.900.

Deze stijging is vertaald naar het daarvoor noodzakelijke woningbouwprogramma.

In netwerkstedelijk verband is hieraan gewerkt, hetgeen een programma tot 2015 en één daarna heeft opgeleverd.

Gebleken is dat het PRIMOS-programma met enkele zaken onvoldoende rekening houdt. Het betreft de verrekening met de frictie-leegstand, op minimaal 2% te begroten. Daarnaast is geen rekening gehouden met maatschappelijke opvang. Bruto zijn feitelijk meer wooneenheden opgegeven maar daar zitten ook AWBZ gefinancierde arrangementen onder, die echter als prestatie niet mee tellen. Wat wel telt is de uitkomst van regionale opvang, omzetting van bedden naar woningen en nieuwe huisvesting voor begeleid wonen. Alles bijeen genomen gaat het dan bij de netwerkstedelijke berekening voor Almelo om ca. 30 woningen gemiddeld per jaar.

Als resultante gaat het bij de bouwopgave voor de periode tot 2015 dan om een uitbreiding met ruim 1200 woningen netto. Dit veronderstelt dus een sterkere groei in de eerste periode.

Op dit aantal dient nog 500-750 woningen te worden toegevoegd als gevolg van het sloopprogramma dat in de komende jaren uitgevoerd gaat worden. Een belangrijk voordeel van sloop en herbouw is dat dit een bijdrage levert aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Nieuwe woningen kennen bijvoorbeeld een hogere energie efficiency en de stedenbouwkundige kwaliteit wordt doorgaans hoger bij sloop en vervangende nieuwbouw.

Wij komen dan op een totaal woningbouwprogramma van ca. 400 woningen gemiddeld per jaar tot 2015, daarna gaat het om bruto ca. 300 woningen tot 2020.

Derhalve gaan wij over de gehele periode uit van ca. 350 woningen bruto gemiddeld per jaar.

Gemeentelijk heeft Almelo ook een prognose gemaakt van de noodzakelijke woningvoorraad.

Uit de prognoses is bekend hoe de omvang van de bevolking naar 5 jaars-groep zich kan ontwikkelen.

Het gaat er nu om hoe deze informatie om te zetten naar de bepaling van de woningbehoefte.

De hier gehanteerde woningbehoefteprognose gaat uit van een inschatting van de behoefte per relevante leeftijdsgroep. Die inschatting vindt plaats door gebruik te maken van de ontwikkeling van het percentage hoofdbewoners.

Wij hebben voor onze gemeente enkele meetmomenten in de tijd. Daarbij kunnen we zelfs teruggaan tot 1971. Een terugblik zo ver in de tijd komt het bepalen van trends ten goede.

Als wij die ontwikkeling eens op een rij zetten, dan zien wij voor de betreffende leeftijdsgroepen het volgende beeld ontstaan. Daar is ook het verwachte percentage voor 2020 bijgevoegd op basis van de trends.

Trends in huishoudensontwikkeling / mate van gezinsverduunning

Leeftijdsgroep hoofdbewoners	Percentage hoofdbe- woners 1971	Percentage hoofdbewo- ners 1981	Percentage hoofdbe- woners 1990	Percentage hoofdbe- woners 2009	Verwacht percentage 2020
15 t/m 24	6,2	9,2	12,9	10,3	11,9
25 t/m 34	40,7	46,3	49,1	47,4	49,5
35 t/m 44	47,5	52,7	55,4	53,6	55,4
45 t/m 54	51,9	53,4	54,2	55,8	57,0
55 t/m 64	55,6	58,9	60,2	57,7	58,3
65 t/m 74	59,9	62,5	63,6	63,6	64,7
75 en ouder	49,9	54,5	58,2	69,1	76,1

We zien als resultaat dat over de hele linie voor de leeftijdsgroepen van 15 t/m 74 jaar een lichte stijging er nog zeker in zal zitten, maar dat met name bij de 75-jarigen en ouder nog een forse stijging te verwachten valt. In feite betekent het dat over de hele linie het aantal kleine huishoudens in Almelo aan het toenemen is, overigens conform de landelijke trend.

Uit het te verwachten percentage hoofdbewoners is niet rechtstreeks de woningbehoefte af te leiden. Hieraan moet een correctiefactor worden toegevoegd. Dit vanwege het feit dat voor een aantal woon-eenheden de bewoners niet als hoofdbewoner aangemerkt worden, administratieve ruis, leegstand etc. Die factor is gelijk aan de relatieve afstand die zit tussen het huidige aantal huishoudens en de feitelijke woningvoorraad.

Zichtbaar is aan de resultaten van de gemeentelijke prognoses dat het trendmodel nagenoeg gelijk was aan de PRIMOS 2007 berekening (ook gebaseerd op trends).

Bij hantering van dit model resulteert een toevoeging aan de woningvoorraad tot 2020 die op ruim 240 woningen gemiddeld per jaar zit. Gaan we ervan uit dat gemiddeld ruim 100 woningen per jaar aan de voorraad onttrokken worden, dan gaat het om een bouwprogramma dat overeenkomt met het overeengekomen PRIMOS-programma. Dit programma beschouwen wij, provincie en gemeente, als ondergrens voor de komende jaren, zoals al eerder aangegeven bij de demografische ontwikkeling.

4. Woonvoorkeuronderzoeken.

Tot nu toe is het gegaan om een kwantitatieve benadering. Nu is het moment aangebroken om naar kwalitatieve aspecten te kijken. Wat zijn eigenlijk de woonvoorkeuren naar type woning en lokatie.

Een belangrijke informatiebron naar woonvoorkeuren is het hiernaar in 2006/2007 in regionaal verband gehouden woonconsumentenonderzoek. Het is een enquête geweest onder verhuiscandidateen.

Uit dit onderzoek zijn de volgende indicaties gekomen:

- zowel bij starters als doorstromers zijn de goedkopere huurwoningen favoriet (in alle gevallen boven de 74%), waarbij doorstromers in de goedkoopste categorie wel een woning wensen in een iets duurdere categorie;
- eenzelfde patroon als bij de huurcategorie zien we in de koopsfeer. Ook hier wenst 70% of meer een woning in de lagere prijsklassen. We spreken bij de lagere prijsklassen hier over de categorie tot 300.000 euro. De voorkeur zit in de prijsklasse tussen 150.000 en 225.000 euro. Voor de laagste categorie blijkt bij doorstromers dat de huidige situatie niet de gewenste is. Meer dan de helft wenst een woning in de naastliggende hogere categorie;
- meer dan de helft van de starters en doorstromers hebben geen voorkeur voor een nieuwbouwwoning danwel een bestaande woning;
- wat betreft het woningtype wenst ruim 60% van de starters een eengezinswoning. Bij de jongere doorstromers ziet men de voorkeur verschuiven van rijtjeswoningen naar 2 zonder 1 kap danwel een vrijstaande woning. Bij de doorstromers van 55 jaar en ouder ziet men de voorkeur verschuiven naar een appartement met lift. De oudere doorstromers die een vrijstaande woning bezitten vertonen die voorkeur kennelijk niet; het overgrote deel blijft zitten;
- van de Almelose starters wil 1/3 naar een kleinere gemeente, 17% wenst een centrumstedelijke locatie, 33% ziet graag een vrij nieuwe of geheel nieuwe woning;
- van de doorstromers tot 55 jaar wenst ruim 40% een woning in een kleinere gemeente. Centrumstedelijk wil ruim 10% wonen, de rest wenst een woning in een moderne danwel geheel nieuwe wijk;
- bij de doorstromers van 55 jaar en ouder zien we wat de voorkeur voor een kleinere gemeente betreft hetzelfde als bij de jongere doorstromers. Alleen de voorkeur voor centrumstedelijk wonen ligt anders. Bij deze groep geeft 27% hieraan de voorkeur. De rest woont liever in een bestaande moderne wijk danwel nieuwbouw;
- bij alle categorieën bestaat een lage en bovendien dalende voorkeur voor de oudere naoorlogse wijken.

Een tweede onderzoek van belang is het onlangs gehouden onderzoek door OTB (TU Delft). Hieruit blijkt dat hogere inkomensgroepen het liefst buiten de stad wonen. Stedelijke voorzieningen worden gewaardeerd maar behoeven niet noodzakelijk om de hoek te liggen. Geconstateerd wordt dat het zo verlangde groen door het beleid van verdichting in de steden steeds meer onder druk komt te staan. Het beleid verdient volgens het onderzoek een ommekeer. Daarbij de kanttekening dat onder suburbaan wonen in het westen van het land eenduidig betekent: weg van de stad. In Twente gaat het ook om het creëren van een dergelijk milieu "aan" de stad.

Ten slotte zijn, ter completering van het beeld, van belang de conclusies uit het, ook onlangs, door de INBO-groep uitgevoerd onderzoek naar woonmilieus in Almelo. Geconcludeerd wordt het volgende:

1. Om het wonen in Almelo aantrekkelijker te maken ligt de opgave in het sturen op meer diversiteit aan woonmilieus in de stad. Momenteel ontbreken de milieus die een sterke economische positie koppelen aan een sociale binding.
2. In het programma vooral inzetten op het midden-plus segment. In dit segment liggen de beste mogelijkheden om kwaliteit en diversiteit in woonmilieus te versterken. Uit onderzoek is vast komen te staan dat de boven- en de onderkant in economische positie relatief veel voorkomen. Programmatisch gaat daar dan ook niet de eerste aandacht naar uit.
3. Er bestaat een tendens in de vraag van individugericht naar gemeenschappelijkheid en duurzaamheid. Hierbij past een woonomgeving met menselijke maat, een goede woning en tevens sociale contacten in de buurt.
4. De kansen liggen vooral in het aanbieden van een breed palet aan kleinschalige en onderscheidende woonmilieus.

5. Inschatting toekomstige voorkeuren

Uit de eigen gemeentelijke prognoses kent Almelo de woningbehoefte per leeftijdsgroep. Die behoefte is met de resultaten van het woonconsumentenonderzoek in relatie te brengen. Achtereenvolgens komen starters, huishoudens tot 55 jaar, oudere huishoudens en allochtone huishoudens aan bod in het mogelijke toekomstbeeld. Daarbij dient, hetzij nogmaals gezegd, wel bedacht worden dat de geïnterviewden over de woonvoorkeur verhuisgeneigden zijn. Niettemin achten wij het volgende een goede indicatie voor de kwalitatieve inhoud en daarmee samenhangende kwantitatieve verdeling van het woningbouwprogramma.

Toekomstbeeld starters.

In het algemeen, maar zeker niet uitsluitend, gaat het om de jongere leeftijdscategorieën hoofdbewoners. We zien in die categorie dat tot 2020 de extra woningbehoefte 12% bedraagt. Wat de Almelse vraag betreft gaat het voornamelijk om huur- of koopwoningen in de lagere prijsklassen. De voorkeur zal bovendien voor meer dan de helft betrekking hebben op eengezinswoningen. De behoefte aan centrumstedelijke starterswoningen is 17% van de totale extra behoefte voor starters.

Toekomstbeeld huishoudens tot 55 jaar.

De extra woningbehoefte bij deze categorie bevindt zich in de leeftijdsklasse vanaf 44 jaar. Tot 2020 zit daar nog een behoefte die 40% bedraagt van de totale extra woningbehoefte. De geprefereerde categorieën zijn daarbij eengezinswoningen van het type 2 onder 1 kap en vrijstaand. Centrumstedelijk zou 10% willen wonen. Van belang is dat 40% van de doelgroep de neiging heeft om suburbaan te gaan wonen; dit is het woningtype waar wellicht vooral op ingezet moet worden als het erom gaat inwoners in de leeftijdsgroepen 25-55 jaar aan Almelo te binden of aan te trekken.

Toekomstbeeld huishoudens van 55 jaar en ouder.

De grootste extra behoefte aan woningen treffen we bij deze categorie aan. Het gaat om 48% van de totale extra behoefte. Het aantal huishoudens groeit bij deze groep verhoudingsgewijs het snelst; er komen absoluut als relatief meer alleenstaanden.

Uit de woonvoorkeuren blijkt dat deze groep voor 70% een appartement met lift prefereert. Krap de helft wenst daarbij een centrumstedelijke locatie. Bij de rest prevaleert vooral de vrijstaande woning. Men blijft daar kennelijk ook zo lang mogelijk in zitten.

Evenals bij de huishoudens tot 55 jaar bestaat bij ca. 40% de neiging om suburbaan te gaan wonen. Voor het aantrekken en behouden van met name de koopkrachtiger 55+-huishoudens is dus een voldoende aanbod van suburbane woningen van belang.

Niet-westerse allochtone huishoudens.

2/3 van de huishoudens uit de 1^e generatie wenst nog een woning in de huursector. De belangstelling om te huren is tanend. Voorts is er een tendens om duurder te gaan wonen. De preferentie ligt daarbij steeds meer bij een gezinswoning, meer in het bijzonder 2 onder 1 kap of vrijstaand. Die voorkeur is vooral merkbaar bij de 2^e en volgende generatie. Wat dat betreft tendeert de voorkeur steeds meer naar die van autochtonen.

Kijken we naar de uitslagen van het INBO-onderzoek dan dient voor de midden- en hogere inkomensgroepen gericht te worden op een woonklimaat met menselijke maat, mede gericht op het vergemakkelijken van sociale contacten, een zekere beslotenheid en een sterke differentiatie in woonmilieus (gekoppeld aan specialisaties). Dit wijst op een sterke behoefte aan grondgebonden woonvormen.

VERTALING IN PROGRAMMA

6. Vertaling naar het woningbouwprogramma.

In de voorgaande paragraaf hebben we een beeld gekregen van de richting waarin de woonwensen zich bewegen.

Relateren we dit beeld aan de extra behoefte tot 2020 dan kunnen we van het volgende uitgaan:

1. De extra woningbehoefte zal voor 12% van starters komen, 40% van huishoudens tot 55 jaar en de oudere huishoudens zullen naar verwachting 48% voor rekening nemen.
2. Zowel bij starters als bij doorstromers ligt bij alle leeftijdsgroepen de woonvoorkeur voor 40% op het suburbaan wonen.
3. 17% van de starters, 10% van de huishoudens tot 55 jaar en 35% van de oudere huishoudens zal een centrumstedelijke locatie prefereren.
4. 60% van de starters, vrijwel alle huishoudens tot 55 jaar en 30% van de oudere huishoudens wenst een eengezinswoning.
5. Er is een zeer lage en dalende voorkeur voor de oudere naoorlogse wijken.
6. De nadruk ligt op het middensegment van prijsklassen.
7. Met name de hogere inkomensgroepen wensen een suburbaan woonklimaat .
8. De wens naar woonmilieus is zeer divers en vereist grotere specialisaties. Dit is uit het INBO-onderzoek gebleken.

Aldus kwantitatief vertaald naar een bruto behoefte van 3500 woningen tot 2020 over de drie hoofdgroepen van woonmilieus:

Categorie	Centrum stedelijk	Overig stedelijk/ groenstedelijk	Suburbaan woon- klimaat
Starters	70	170	160
Huishouden tot 55 jaar	140	700	560
Ouder dan 55 jaar	850	170	680
Totaal	1060	1040	1400

Deze uitslag geeft aan dat de gemeente kwalitatief zowel nadruk kan leggen op binnenstedelijke mogelijkheden, maar dat ook de uitleg van groot belang is om bepaalde groepen te kunnen aantrekken en te behouden. De binnenstedelijke locaties kunnen namelijk niet aan voldoen aan de suburbane woonwens. In het vervolg van deze notitie hierover meer.

In de sfeer van appartementen kan, op basis van de zojuist aangegeven aantallen en gebaseerd op de resultaten van woononderzoeken (voorgaande paragraaf) voor de aangegeven categorieën woningvragers, de behoefte op 700-800 geschat worden voor het centrum stedelijk gedeelte. Voor het overig bestaand stedelijk gedeelte zijn er geen aanwijzingen uit de woonvoorkeuronderzoeken dat hier een substantiële vraag naar niet-grondgebonden woningen voor komt.

Hoe de herstructureringen in de binnenstedelijke opgave zitten kunnen wij uit ervaring aangeven.

Die zijn:

1. Door de bewoners wordt terugbouwen voor de buurt geprefereerd.
2. In belangrijke mate gaat het om grondgebonden woningen.
3. Of er nu teruggebouwd wordt voor de buurt of niet: de kavelgrootte van de huidige voorraad grondgebonden woningen (rond de 70m²) is zodanig dat de aantallen geamoveerde woningen niet op dezelfde locatie gecompenseerd kunnen worden. De ervaring leert ons dat 30% elders compensatie dient te vinden.
4. Ondanks verdunning blijven de dichtheden in de geherstructureerde gebieden hoog. Deze dichtheden matchen niet met de woonwensen zoals in de suburbane uitleg wel kunnen worden gerealiseerd. De vraag kan gesteld worden of wij hier een extra opgave op het spoor zijn die nauw verband is met ruimtelijke kwaliteit en daarbinnen het zoeken naar innovatieve oplossingen. Uiteindelijk moet er uiteraard wel een situatie ontstaan die de gebruiker attractief vindt. Sloop en vervangende nieuwbouw draagt bij aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid en wordt om deze reden door de gemeente waar mogelijk dan ook gestimuleerd en gefaciliteerd.

7. De capaciteit van de gemeentelijke woningbouwplannen.

Deze paragraaf is als volgt opgebouwd:

Begonnen wordt met de binnenstedelijke mogelijkheden, waarbij de plannen/locatie, de plancapaciteit, een korte typering van de woningbouw en, waar noodzakelijk, een stedenbouwkundige annotatie wordt gegeven. Bij de binnenstedelijke opgaven wordt gedifferentieerd naar de binnenstad / centrum zelf en alles wat zich buiten dat gebied bevindt. De opgaven gaan over de mogelijkheden tot 2030.

In de tweede plaats komen de capaciteiten van de huidige uitlegplannen aan de orde. Hierbij gaat het om de totale plancapaciteit. Voor Waterrijk loopt die tot 2040 volgens het huidige schema.

Binnenstad, plannen en capaciteiten tot 2030

Plan / locatie	Plancapaciteit	Typering wonen	Stedenbouwkundige annotatie
1. Fortezza	130	Appartementen. Hoogstedelijk.	Herstel stedenbouwkundige structuur. Verbetering functionaliteit route station – centrum.
2. Westerdok	150	Appartementen en grondgebonden woningen, deels wonen aan het water	Doorzetten kwaliteit woongedeelte jachthaven richting centrum. Mede als schakel tussen Indiëterrein en centrum
3. Stadhuis-cluster clusters 7a,b en c	200	Appartementen	Centrumstedelijke vormgeving is van belang in verband met reparatie van de binnenstadsstructuur en anderzijds verbetering oriëntatie.
4. CWI-cluster cluster 5	140	Appartementen	Transformatie stedelijke structuur en verbetering functionaliteit en daarmee aantrekkelijkheid centrum.
5. Centrumplein – Hagengracht oostwand	65	Appartementen	Reparatie pleinwand.
6. Hagengracht 13-15	20	Corporatie Beter Wonen Appartementen	Reparatie straatwand.
7. Hagenpark	90	Corporatie St. Joseph Appartementen en grondgebonden	Verdichting bebouwing centrum in parkachtige setting in overgang naar de oostelijke groene long.

Plan / locatie	Plancapaciteit	Typering wonen	Stedenbouwkundige annotatie
8. Hofstraat Schiphorstlocatie	40	Appartementen	Verdichting bebouwing centrum grenzend aan de groene long.
9. Ootmarsumsestraat deel Winkelsteeg – Sluis kade ZZ	12	Corporatie Beter Wonen Grondgebonden woningen, stadsvilla's	Reparatie straatwand met bijzondere aandacht voor inpassing i.v.m. beschermd stadsgezicht overzijde.
10. Oosteres Noord noordoostelijk deel	10	Grondgebonden woningen	Afronding structuur transformatiegebied. Overgangsgebied naar oostelijke groene long.
11. Boddenstraat, parkeerterrein + noordwand	65 + 6	Appartementen.	Verdichting centrumstedelijke bebouwing en versterking oriëntatie. Vernieuwing straatwand (6 appartementen)
12. Westeres Herstructurering	50	Corporatie St. Joseph Grondgebonden woningen, sociale sfeer Rest renovatie	Verbetering woonkwaliteit en tenminste handhaving kleinschalige stedelijke kwaliteit.
13. Wierdensestraat Jacobs Kranenburglocatie	30	Appartementen	Verdichting centrumstedelijke bebouwing en herstel straatwand.
14. Schokland Hinnenlocatie	10	Appartementen	Herstel straatwand en aantrekkelijker maken centrummilieu.
15. Grotestraat Zuid Bavinkstraat 1 ^e en 2 ^e fase	40	Corporatie Beter Wonen Appartementen (middenplus segment)	Herstel straatwand en verdichting bebouwing met bijzondere aandacht voor bij de omgeving passende architectuur.
16. Grotestraat Zuid Veemarktlocatie	30	Corporatie Beter Wonen Appartementen	Herstel straatwand en verdichting bebouwing met bijzondere aandacht voor bij de omgeving passende architectuur.

Hiermee komt de totale binnenstadcapaciteit tot 2030 op 1088 woningen, 896 appartementen en 192 grondgebonden woningen.

Overig stedelijk, plannen en capaciteiten tot 2030

Plan / locatie	Plancapaciteit	Typering wonen	Stedenbouwkundige annotatie
Indië 17. Transformatie	620	Appartementen + grondgebonden woningen Deels wonen aan het water	Transformatielocatie en als zodanig wijziging bebouwingsstructuur als verbinding tussen centrum en noorderpark. Bijzondere aandacht voor inpassing bebouwing uit het industrieel verleden.
18. Koppel Hagendoornlocatie	64	Appartementen	Herstel straatwand na verkeersdoorbraak en versterking kwaliteit zuidentree.
19. Bornerbroeksestraat Carré	70	Appartementen	Reparatie straatwand en stedelijke verdichting in zone rond de binnenstad.
20. Ossenkoppelerhoek Exodus	15	Grondgebonden woningen, Laag segment financieringscategorie. Bedoeld voor starters.	Transformatielocatie. Versterking woonbebouwing door verrijking met ander woningaanbod in relatie tot het aanliggend woongebied.
21. Violierstraat Transformatie	30	Appartementen Inbouw in schoolgebouw	Handhaving aanwezige ruimtelijke kwaliteit door monumentaal karakter gebouw en geven nieuwe functionaliteit.
22. Rhijnbeek Transformatie	55	Grondgebonden woningen	Versterken functionaliteit betrokken gebied met een toegevoegde kwaliteit wonen en daarmee verbetering ruimtelijke kwaliteit Weezebeekzone.
23. H.R. Holstlaan- Rembrandtlaan Oude sporthallocatie e.o.	25	Grondgebonden woningen	Door transformatie herbenutting locatie aansluitend aan de al aanwezige woonbebouwing.
24. Rombout Verhulstlaan Herstructurering	131	Corporatie Beter Wonen 103 appartementen en 28 grondgebonden.	Door herstructurering verbetering ruimtelijke en woonkwaliteit met bijzondere aandacht voor de overgang naar het aanliggende groengebied.
25. Weggeler	260	90 zorgappartementen,	Herstel straatwand. Door

Plan / locatie	Plancapaciteit	Typering wonen	Stedenbouwkundige annotatie
Rosmarklocatie, transformatie		waarvan 56 intramuraal. Rest grondgebonden. Lage en middensegment financieringscategorie.	transformatie verbetering ruimtelijke structuur van het gebied en versterken van de woonfunctie.
26. Bornsestraat Christoffellocatie, transformatie	18	Grondgebonden woningen	Herstel straatwand.
27. St. Josephbuurt ten westen van Hede man-complex	80	Corporatie St. Joseph Grondgebonden. Rijenwoningen en 2/1 kap Stedelijk woonmilieu. Lage en middensegment financieringscategorie.	Vervanging woonbebouwing met versterking van de woonkwaliteit.
28. Rumerslanden Herstructurering	350	Corporatie St. Joseph Grondgebonden woningen. Mix van rijenwoningen, 2/1 kap, vrijstaand	Vervanging van een dichte stedelijke structuur door een meer open structuur te karakteriseren als groenstedelijk.
29. Sluitersveld Herstructurering	onbekend, voorlopig geen capaciteit aanhouden	Corporatie St. Joseph Waarschijnlijk grotendeels renovatie grondgebonden woningen, duplex en portiekflats	
30. Ootmarsumsestraat Brandersweg	20	Appartementen	Herstel straatwand.
31. Ootmarsumsestraat Kerkhofsweg	25	Grondgebonden woningen	Herstel straatwand.
32. Aadorp diverse locaties	50	De helft bestaat uit zorgappartementen, de rest uit grondgebonden invullingen.	Beperkte verdichting bebouwing.
33. Bornerbroek diverse locaties	70	30 grondgebonden woningen en 40 appartementen.	Herstel gaten in ruimtelijke structuur als gevolg van functieveranderingen.

De overige stedelijke capaciteit tot 2030 komt daarmee totaal op 1883, waarvan 1236 grondgebonden woningen en 647 appartementen.

Opgeteld hebben we dus tot 2030 een veronderstelde binnenstedelijke capaciteit van 2971 woningen, onderverdeeld naar 1543 appartementen en 1428 grondgebonden woningen.

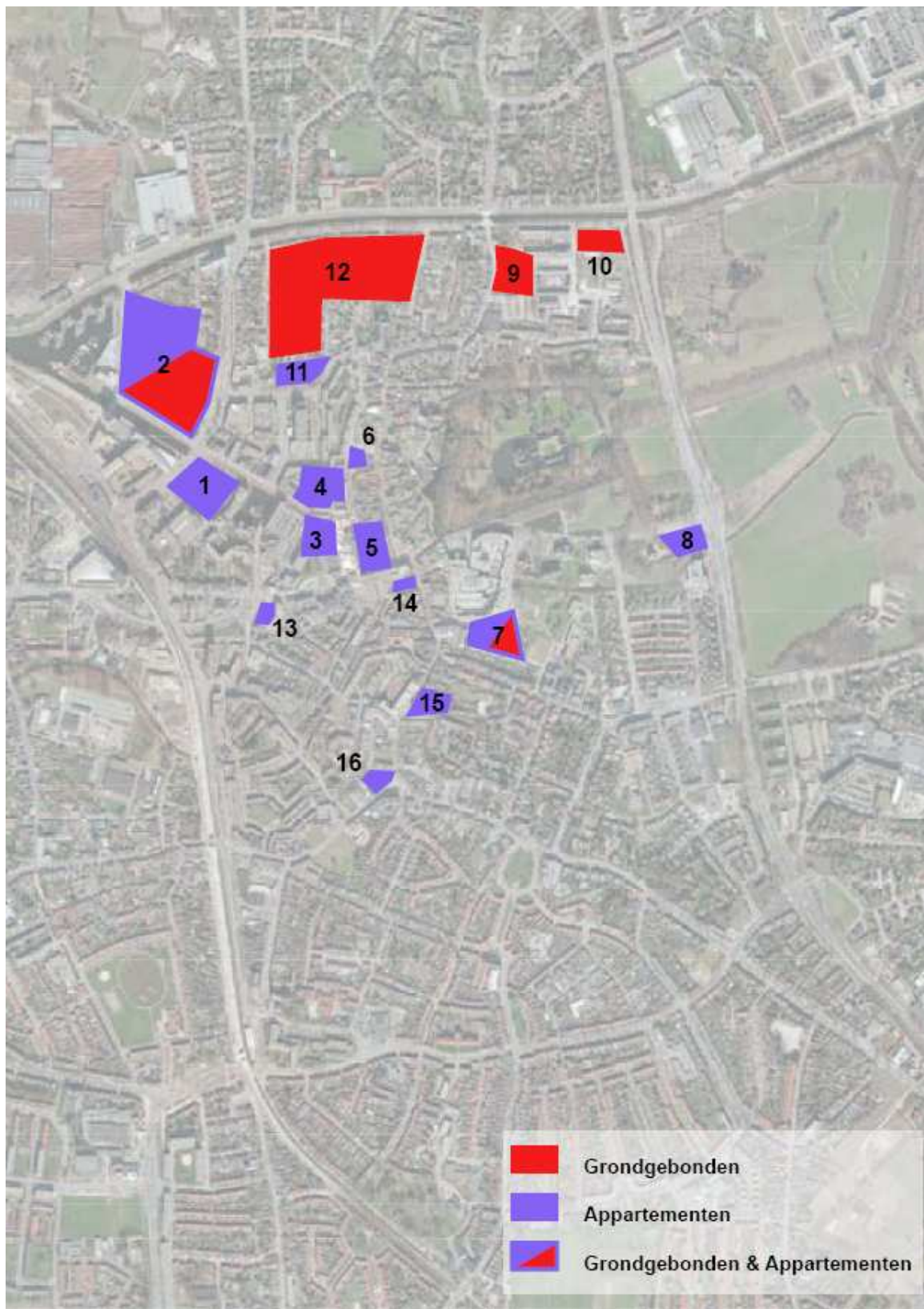
Daarbij is als kanttekening te plaatsen dat volgens de huidige inzichten ontwikkelproblemen zullen ontstaan met ongeveer 25% van deze binnenstedelijke capaciteit. De redenen hiervoor zijn talrijk: ruimtelijk, milieutechnisch, markttechnisch, financieel etc.

Uitleglocaties in ontwikkeling tot 2020, met uitzondering van Waterrijk (tot 2040)

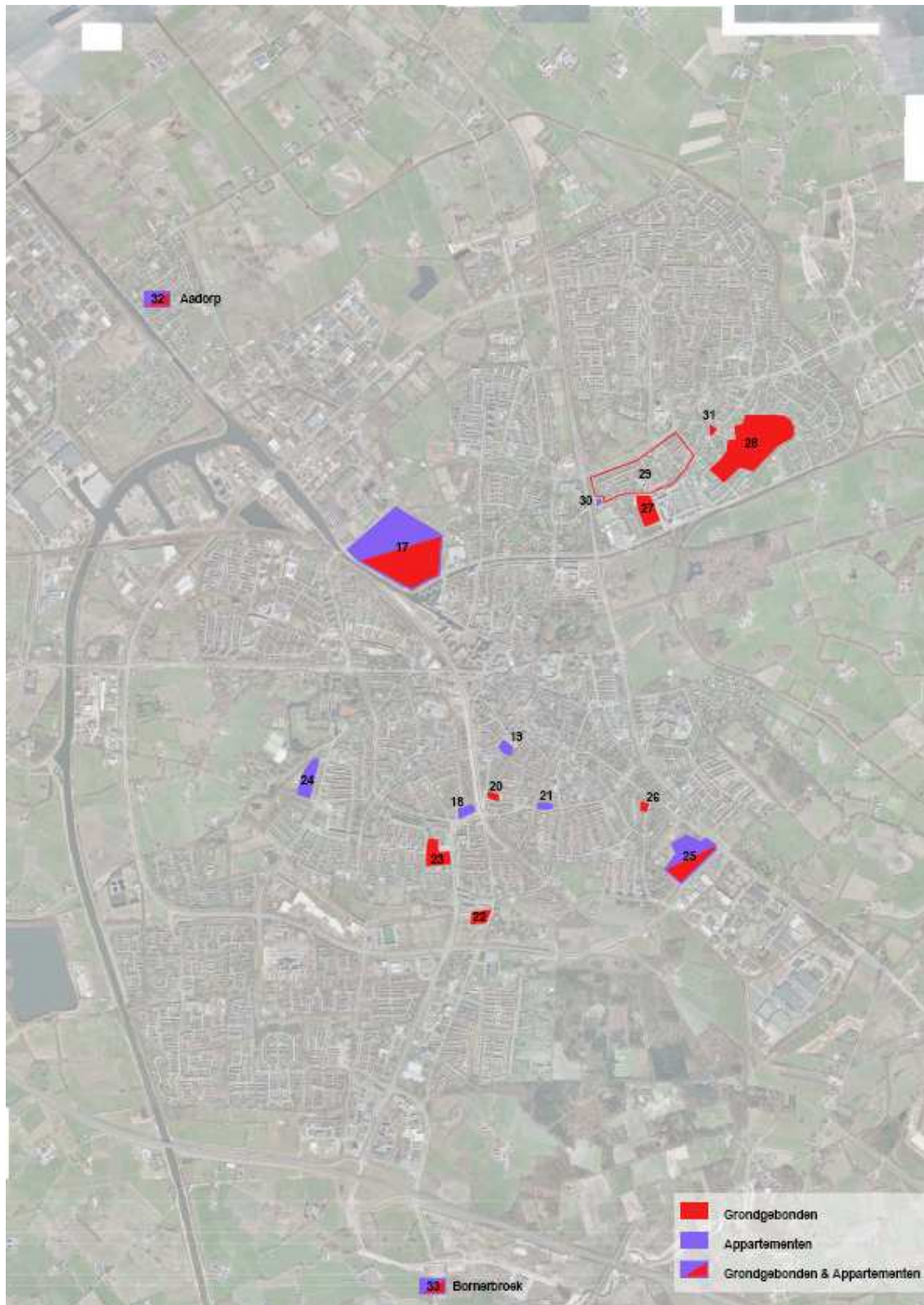
Plan	Capaciteit	Typering wonen	Stedenbouwkundige annotatie
34. Noord Oost <i>Reeds gestart</i>	445	Grondgebonden, vrijstaandewoningen. Middenhoge en hoge marktsegment. Kavels tot 2000 m2.	Kenmerkende suburbane structuur met toevoeging groenstructuur om de landelijke woonkwaliteit te benadrukken.
35. Leemslagen <i>Voorontwerp</i>	300	Grondgebonden woningen + appartementen in diverse prijsklassen. Wonen met water in de omgeving.	Grotendeels wonen nabij het water en voor een klein deel aan het water. Bebouwing van dit gebied past in de gewenste vlin-derstructuur Almelo. Tevens grenzend aan de westelijke groene long
36. Waterrijk <i>Voorontwerp</i>	4250	Grondgebonden + 20% appartementen. Getracht wordt zoveel mogelijk woningen aan het water te situeren. Het water is aangesloten op het landelijk vaarwegennet hetgeen passief en actief gebruik van het water combineert.	Zie paragraaf over Waterrijk. Het huidige gebied heeft een zwakke ruimtelijke structuur. Versterken landschap door toevoegen Groen/blauw casco. Toevoegen bijzondere woonmilieus in een specifiek subuurbaan woonklimaat.
37. Nijrees Noord	170	Grondgebonden woningen in diverse prijsklassen	Toevoegen groenstedelijke woonbebouwing aan reeds bestaande woonwijk met bijzonder aandacht voor de zone aan de beek en singel.
38. Nijrees Midden	60	Grondgebonden woningen, hoofdzakelijk in het middensegment financierings-categorie.	Afronding woongebied en versterken contrast stedelijk gebied en groene long. Groenstedelijk woonmilieu.
39. Kollenveld, hoogbouwzone	100	Appartementen	Afronding Kollenveld en versterken ruimtelijke kwaliteit invalsweg van Rechten Limpurgsingel. Passend in gemeentelijke hoogbouwvisie.

De plancapaciteit tot 2020 in uitleggebieden komt daarmee op 2475. Dit is inclusief 1/3 deel van het Waterrijkprogramma. Almelo gaat er momenteel van uit dat Waterrijk een 30-jarige uitgifteperiode zal omvatten. In het programma tot 2020 zitten van de 2475 woningen aan plancapaciteit ca. 500 appartementen.

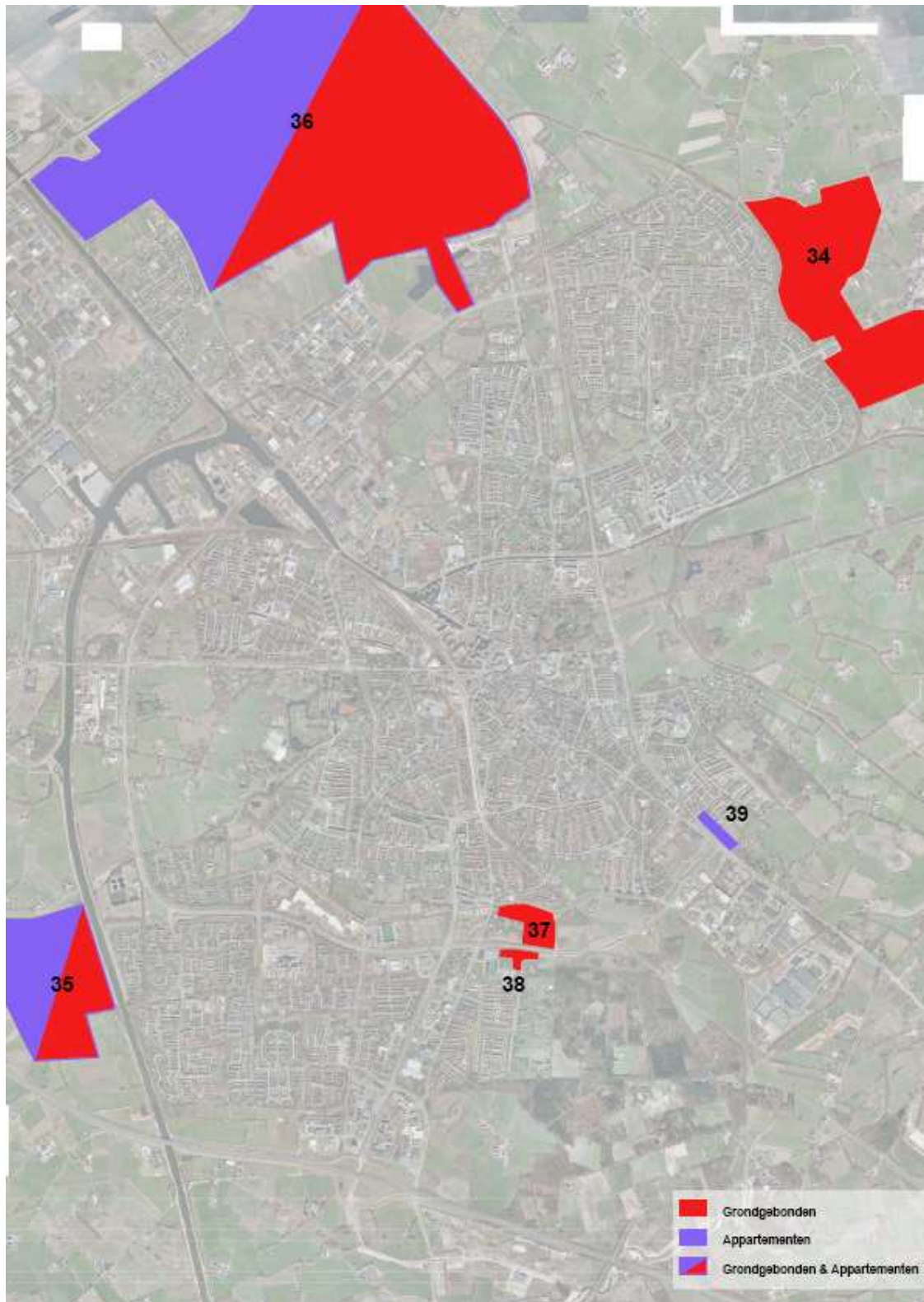
Overzicht binnenstadsplannen.



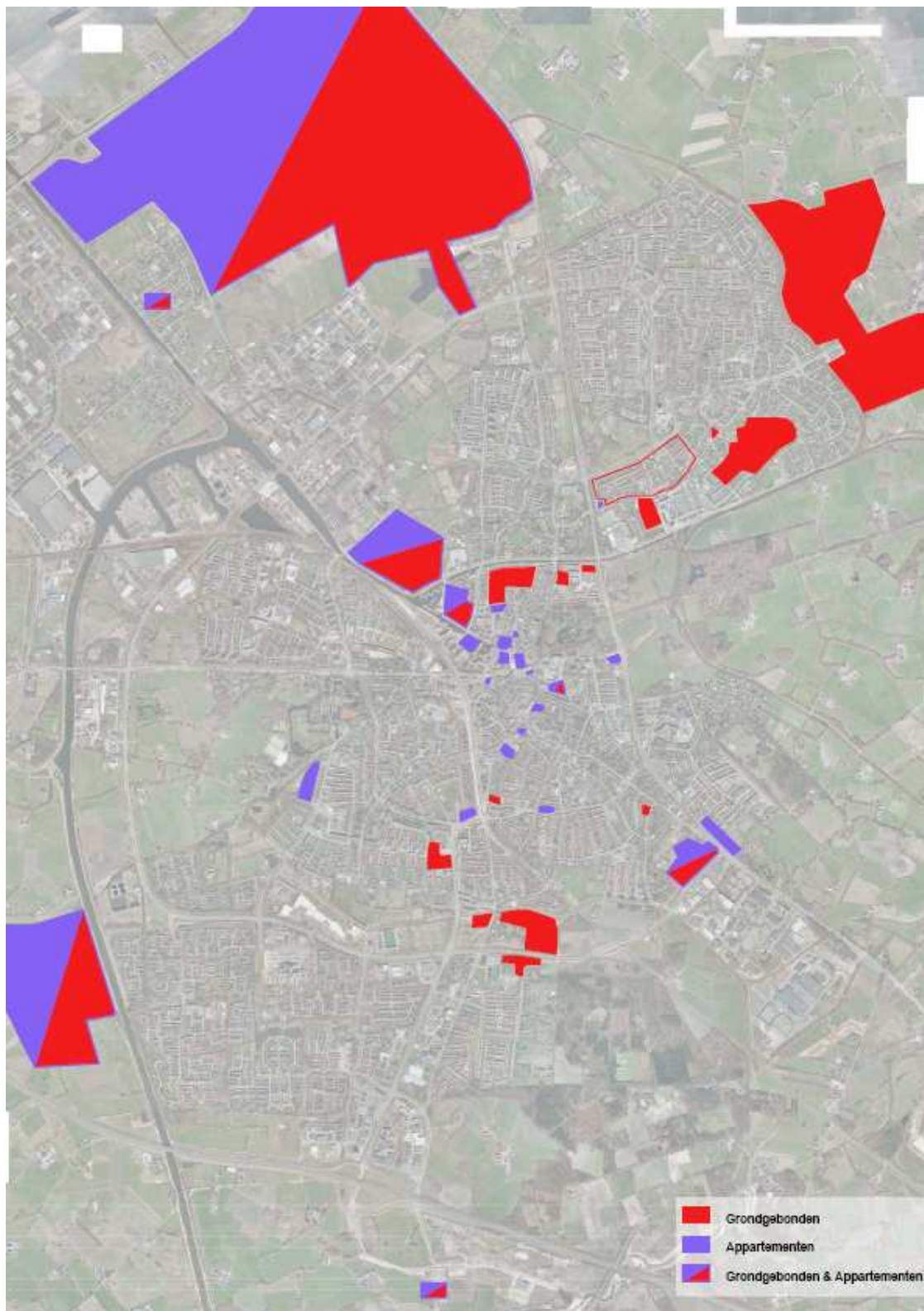
Overzicht plannen overig stedelijk gebied.



Overzicht plannen uitleg



Totaal overzicht plannen



8. Woningbouw: plancapaciteit in relatie tot de woningvraag.

Even een recapitulatie.

Het gaat over het wegzetten van een berekende behoefte van 3500 woningen tot 2020 (PRIMOS).

Die behoefte is op basis van woningbehoefteonderzoeken voor het programma tot 2020 te verdelen in:

- 1060 woningen in een binnenstadslocatie;
- 1040 in overig bestaand stedelijk gebied en
- 1400 in een specifiek suburbaan woonmilieu.

De plancapaciteit tot 2030 komt neer op:

- Binnenstad: 1082 woningen, waarvan 890 appartementen en 192 grondgebonden woningen;
- Overig stedelijk: 1883 woningen, waarvan 647 appartementen en 1236 grondgebonden.

Uit onderzoeken blijkt dat tot 2020 centrumstedelijk een vraag is naar maximaal 800 appartementen en hooguit 200 elders. De rest, omgerekend ca. 2500 gaat over grondgebonden woningen.

Wat blijkt hieruit tot 2020, ervan uitgaande dat de geplande aantallen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden en van binnen naar buiten redenerend (SER-ladder):

Centrumstedelijk:

- de capaciteit sluit wat betreft het totaal aantal woningen en onderverdeeld naar appartementen en grondgebonden woningen zeer nauw aan op de vraag. Maar dan is de capaciteit tot 2030 geheel opgebruikt;
- als we een evenredige verdeling van de realisatie van de plancapaciteit over de periode tot 2020 en 2030 veronderstellen valt een tekort van 50% tot 2020 te constateren.

Overig stedelijk gebied:

- als we uitgaan van een evenredige verdeling van de realisatie van de capaciteit over de periode tot 2020 en 2020 – 2030 dan valt te constateren dat die capaciteit ca. 100 woningen tekort schiet tot 2020;
- uitgaande van de gevraagde verdeling van grondgebonden woningen versus appartementen het aantal aangeboden appartementen 50% te hoog ligt;
- er in alle gevallen geen mogelijkheden aanwezig zijn om een suburbaan woonmilieu te scheppen.

Uitleg:

- de vraag naar een suburbaan woonmilieu komt geheel voor rekening van uitleglocaties;
- uitleglocaties blijken in ieder geval nodig te zijn omdat de centrumstedelijke en overig stedelijke capaciteiten feitelijk niet toereikend zijn om de gewenste vraag op te vangen;
- er is een vraag naar 1400 woningen (suburbaan milieu). In de planning zitten echter meer dan 2475 woningen. Derhalve is sprake van een aanmerkelijke overcapaciteit (ruim 1000 woningen), uitgaande van PRIMOS als basis.
- er in de plannen naast grondgebonden woningen nog 400 appartementen zitten, hetgeen niet overeenstemt met de vraag die als gering te kwalificeren is.

Het vorenstaande overziende valt het volgende te concluderen:

- er zit een capaciteitsprobleem in de binnenstad als we kijken naar de woonvoorkeuren;
- dit kan opgevangen worden door een deel van de capaciteit in overig stedelijk;
- die opvang geldt zowel kwantitatief als kwalitatief (relatie grondgebonden versus appartementen);
- er is een gemeentelijke beleidswijziging nodig gelet op de hoeveelheid aan te bieden appartementen. Dit geldt enigermate voor het overig stedelijk gebied, maar in hoge mate voor de uitleg;
- de uitleglocaties moeten zich geheel richten op suburbaan wonen in kwalitatieve zin en bieden in kwantitatieve zin een te groot aanbod.

STRATEGISCH NAAR KWALITEIT

9. Balans in het woningbouwprogramma: de marsroute.

Redenerend vanuit de capaciteiten in bestaand stedelijk gebied is in voorgaande paragrafen zichtbaar gemaakt dat er zeker behoefte is aan uitleglocaties. Almelo is er bovendien vanuit gegaan dat alle projecten in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden en kwalitatief zodanig dat aan de vraag naar bepaalde woningtypen voldaan wordt. Daarbij is ook aangegeven dat er een dilemma zit in ongeveer 25% van de binnenstedelijke capaciteit, zoals in deze nota aangegeven.

Op basis van Primos 2007 dient niettemin geconstateerd te worden dat de capaciteit van uitleglocaties tot 2020 ca. 1000 woningen hoger is. Dat kan minder zijn als bijvoorbeeld Waterrijk een (boven)regionale functie zou krijgen. Zelfs een relatief kleine regionale opvang zou overigens de overcapaciteit van 1000 woningen in 10 jaar vrij eenvoudig kunnen halveren. In de onderstaande opstelling gaan wij hier vooralsnog niet van uit.

Rijst de vraag welke oplossingen hiervoor te vinden zijn.

Recapitulerend zijn tot 2020 de volgende uitleglocaties in beeld:

Waterrijk: 1400 woningen, voorontwerp
Noordoost: 445 woningen, vastgesteld (hoger beroep loopt)
Leemslagen: 300 woningen, voorontwerp
Nijrees Noord: 170 woningen, zacht plan
Nijrees Midden: 60 woningen, zacht plan
Kollenveld: 100 woningen, zacht plan

Dit overziende rijst de vraag hoe dit in de gemeentelijke programmering kan worden vertaald.

Almelo heeft zich inmiddels bezonnen op het grote aantal plannen binnen het gemeentelijk grondgebied met de navenante exploitaties. Daarbij gaat het zowel om bijvoorbeeld woningbouw als bedrijventerreinen. Deze actie heeft de naam van "marsroute" gekregen.

Inmiddels heeft hierover besluitvorming in de raad van 26 januari j.l. plaats gevonden.

De uitgangspunten zoals hier geformuleerd op het gebied van bevolkingsontwikkeling, woningbouwraming en kwalitatieve vertaling zijn daarbij leidend geweest voor de gekozen oplossing.

Bovenal blijven de ambities zoals gesteld in het Masterplan om Almelo fysiek en sociaal in balans te brengen het vertrekpunt. Het revitaliseren van de binnenstad en de sociale versterking van de stad – oftewel een substantiële wijziging van de verhouding tussen kansarmen en kansrijken – zijn daarbij de belangrijkste opgaven. Residentiestad en waterstad zijn daarbij de onderscheidende (ruimtelijke) kwaliteiten waarlangs Almelo dat doel wil bereiken. Deze komen beiden tot uitdrukking in de Binnenstadsplannen en Waterrijk. Daarom wordt hier ook de hoogste prioriteit aan toegekend.

Door gewijzigde omstandigheden (economische recessie, financiële randvoorwaarden en demografische ontwikkelingen) ontkomt Almelo er echter niet aan om de uitwerking van deze plannen aan te passen.

Dit gezegd hebbende heeft Almelo aanvankelijk naar meerdere oplossingsrichtingen gezocht. Binnen de gestelde vertrek- c.q. uitgangspunten bleek dat die zoektocht slechts leidde tot één richting. Die valt als volgt samen te vatten:

- handhaven Noordoost, Leemslagen, Nijrees Noord en Midden en hoogbouwzone Kollenveld
- fasen uitgiftetempo voornoemde plannen van 10 naar 20 jaar, met name Noordoost.
- wijziging plan Waterrijk met een aanmerkelijke reductie van de totale capaciteit. Ruime reductie programma van 140 woningen per jaar tot 2020 en daarna fasering gebaseerd op een volledig jaarprogramma.

Voor de programmering van deze locaties heeft dit als volgt uitgewerkt:

PROJECT	Totaal tot 2020	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Almelo Noord Oost	205	25	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Leemslagen	158					8	30	30	30	30	30
Waterrijk	810		90	90	90	90	90	90	90	90	90
Nijrees Noord	169					37	36	35	32	29	
Nijrees Midden	58					21	20	17			
Totaal	1.400	25	110	110	110	176	196	192	172	169	140

In het nieuwe collegeakkoord van april 2010 wordt gesproken over een tweede marsroute:

In Marsroute 2 zullen wij niet meer uitgaan van één gewenst planningscenario, maar daarnaast ook een terugvalscenario beschrijven voor het geval van tegenvallende marktontwikkeling. Daarin zullen wij uitgaan van het lager liggende Trendscenario uit de gemeentelijke prognose. Dit komt voor dit moment in Almelo uit op 169 woningen jaarlijks (plus vervanging van gesloopte woningen). Ook voor het terugvalscenario zullen we een sluitende financiële strategie formuleren, zodat ook daarbij sprake is van verantwoord financieel beleid.

In Marsroute 2 overwegen wij ook om een aantal van de nu lopende planexploitaties stop te zetten. Wij betrekken corporaties, ontwikkelaars en andere maatschappelijke partners bij het opstellen van deze nieuwe marsroute. Waar mogelijk betrekken wij hen ook bij de uitvoering van plannen.

10. De ruimtelijke structuur van Almelo en de te voeren kwaliteitsslag

In de voorgaande paragrafen is ingegaan op plannen en capaciteiten, kwantitatieve en kwalitatieve vraag, zijn enkele annotaties gegeven over de stedenbouwkundige aspecten en zijn oplossingsrichtingen gegeven in verband met een geconstateerd overschot aan plancapaciteit.

Om te vermijden dat een en ander fragmentarisch kan overkomen wordt in deze paragraaf nog even in het kort ingegaan op de ruimtelijke hoofdstructuur. Aan de orde komen de dragers, de zwaktes daarvan en een globale aanduiding van activiteiten om die zwaktes op te heffen. Daarnaast wordt toegelicht hoe de gemeente Almelo samen met de Provincie werkt aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit.

Pilot Ruimtelijke Kwaliteit

In de gemeente Almelo wordt een pilot gestart waarmee de huidige impasse in de lokale ruimtelijke ontwikkeling wordt doorbroken en wel zodanig dat de stad zich compact en duurzaam ontwikkelt.

Deze pilot is een samenwerkingsverband tussen de gemeente Almelo en de provincie Overijssel.

De provincie beoogt met de pilot ook inzichten en instrumenten te ontwikkelen die in andere steden kunnen worden ingezet. Het ligt in de planning en de aard van de doelstellingen om een langjarige samenwerking aan te gaan.

Het project heeft de volgende doelstellingen:

1. De gemeente Almelo heeft in de laatste jaren hard aan een kwaliteitsslag gewerkt. Vanwege de veranderde omstandigheden komen veel plannen echter niet van de grond. Doel van de gemeente is nu om strategieën te ontwikkelen om de ideeën te realiseren opdat de beoogde kwaliteitsslag plaatsvindt die Almelo een blijvend aantrekkelijke woon- en werkplek maakt.
2. De provincie Overijssel streeft inbreiding en duurzame stadsontwikkeling na en ziet dat er tussen de steden in Overijssel nog winst op complementariteit te realiseren valt. Compacte sterke steden zijn ook gunstig voor de ontwikkeling van het buitengebied. Met de pilot wil de provincie inzichten en instrumenten ontwikkelen om ook andere steden in de provincie te assisteren.
3. De uitgangspunten van provincie en gemeente sluiten goed bij elkaar aan. Beide partners zien de kans om elkaar door de samenwerking met de pilot te versterken.

Met het project worden volgende resultaten beoogd:

1. Het aanjagen en lostrekken van projecten.
2. Een bestuurlijk en maatschappelijk breed gedragen ruimtelijk-programmatische ontwikkelingsstrategie die handvatten biedt om tot concrete uitvoering van projecten over te gaan en wel zodanig dat:
3. De gemeente robuust en duurzaam naar de toekomst ontwikkelt;
4. Het vestigings-, ondernemings- en woonklimaat worden versterkt;
5. c. Het onderscheidend profiel van Almelo binnen het regionaal perspectief wordt versterkt.
6. Een set van instrumenten en samenwerkingsvormen die de provincie Overijssel in kan zetten om steden meer compact en duurzaam te ontwikkelen met oog voor elkaars complementariteit en onderlinge samenhang. Bovendien met een open en aantrekkelijk buitengebied tot gevolg.
7. Het organiseren van momentum in de ontwikkeling van Almelo en het enthousiasmeren van marktpartijen en investeerders om mee te doen.

Opzet: twee sporen en een voortraject

Het traject bestaat uit twee parallelle sporen en een voortraject:

In het voortraject wordt het plan van aanpak en de bijbehorende bestuursopdracht voor het project Ontwikkelingsstrategie Almelo opgesteld.

Deze dient voor de zomer in beide colleges te worden vastgesteld.

Na vaststelling bestaat het project uit twee sporen.

In spoor 1 staat het aanjagen van projecten op de korte termijn centraal.

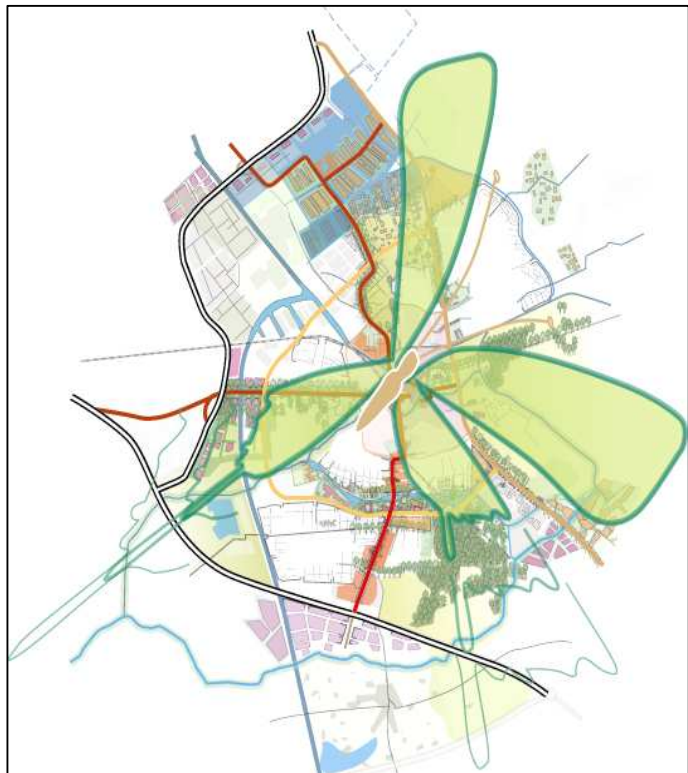
In spoor 2 wordt de ontwikkelingsstrategie voor Almelo ontwikkeld zodat nog meer projecten kunnen worden gerealiseerd in nieuwe constructieve samenwerkingsvormen.

Te handhaven hoofdlijnen van de Almelse ruimtelijke structuur.

Uitgangspunt voor de ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied van Almelo is de vlinderstructuur.

Daarvan zijn als dragers te identificeren:

- de vier segmenten
- de groene longen (vleugels) en
- de watergangen.



Om deze structuur te behouden en te versterken zijn enkele doelen geformuleerd.

Primair doel is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het voeren van een kwaliteitslag.

De bijbehorende subdoelen bestaan uit:

- versterking van de visitekaartjes van Almelo: stadscentrum, hoofdinvalswegen;
- versterking van het goud van Twente: de groene longen en
- versterking van de bron van Almelo: het water.

Om gerichte maatregelen te nemen is het ook nodig om de zwaktes te identificeren:

- binnenstad: onvoldoende uitstraling en aantrekkingskracht
- invalswegen: onvoldoende allure en homogeniteit (gaten in de stedenbouwkundige structuur)
- goud van Twente: noordelijke groene long ongestructureerd
- bron van Almelo: de potentie van het water wordt onvoldoende benut, onvoldoende belevingswaarde.

Genoemde zwaktes leiden tot projecten ter realisatie van de kwaliteitsslag:

- verbetering binnenstad als visitekaartje voor Almelo waterstad, marktplein en havenkom als stadshart;



- verbetering H.R. Holstlaan als visitekaartje voor de leesbare stad, laanbebouwing en geleidende bomenstructuur vormen een ontvangstaar en leiden naar de binnenstad;



- Waterrijk en Noorderpark ter versterking van het goud van Twente, versterken van het landschap door toevoeging groen – blauw casco.



11. Waterrijk: ideevorming, regionale inbedding, kwaliteiten.

In de voorgaande paragraaf is aangegeven hoe binnen de kwantitatieve en kwalitatieve opgave oplossingsrichtingen eruit kunnen zien. Voor de uitleg en het oplossen van de door ons geconstateerde overcapiteit van 1000 woningen tot 2020 speelt Waterrijk een sleutelrol.

Almelo hecht bij het vinden van een oplossing zeer aan het realiseren van Waterrijk als belangrijk onderdeel van het Masterplan en de doelstellingen die daaraan verbonden zijn. Naast een lokaal belang is een (boven)regionaal aspect te onderkennen als unique selling point voor dit stukje Nederland.

Wij hebben al bij de woonvoorkeuren aangegeven dat een aanmerkelijk deel van de woningzoekenden een suburbaan woonmilieu prefereert. Een dergelijk milieu wordt in belangrijke mate bepaald door lage dichtheden en kleinschaligheid. Naast het gevoel van vrijheid en dicht bij de natuur verschaft de kleinschaligheid een gevoel van beschutting/geborgenheid.

Het plan Waterrijk is in volle omvang een relatief groot plan, maar heeft wel als aandachtspunt het scheppen van kleinschalige woonmilieus. Het toevoegen van water, zowel in passieve zin als actieve zin is voor dit deel van Nederland een bijzonderheid, vandaar de kwalificatie "unique selling point".

Voorts wordt gestreefd wordt naar het toepassen van nieuwe technologieën (warmte, koude opslag, zonne-energie). Ook het scheiden van afvalwater krijgt de nodige aandacht (lokale zuivering zogeheten grijs water –keuken en douche).

Eveneens hoog op de agenda staat duurzaam materiaalgebruik bij de woningbouw, maar ook wat betreft de openbare ruimte, inclusief de infra. Wat dit laatste betreft: het is bijvoorbeeld mogelijk om kunststof bruggen te realiseren (lichtgewicht, onderhoudsarm, weerbestendig).

Uiteraard krijgt bij het inrichten van openbaar gebied ook het goed scheiden van verschillende verkeerssoorten alsmede parkeeroplossingen de nodige aandacht.

Van belang is het voldoen aan de kaderrichtlijn water, waarbij gezorgd wordt voor eigen waterberging en ook volop mogelijkheden aanwezig zijn voor regionale waterberging.

Tenslotte wil de gemeente inzetten op alleen aanleg van een electriciteitsnetwerk (all electric).

De ideevorming rond Waterrijk heeft een tweeledige oorsprong.

In de eerste plaats had Almelo uitbreidingen van woongebieden in het noorden van Almelo opgenomen. Dit betrof een uitbreiding ten oosten van Aadorp Oost en een ontwikkeling ten noorden van de Schelfhorst, het gedeelte Veenelanden. Bij Veenelanden zou sprake zijn van meer sociale woningbouw, terwijl Aadorp een exclusiever woonklimaat zou krijgen. Bij beide locaties was het de bedoeling om overwegend grondgebonden woningen te realiseren.

Bij Aadorp was aan de oostkant van het plan een deel dat als uitloper van de noordelijke groene long van Almelo beschouwd kon worden. Dat deel zou het best vernat kunnen worden om aan de retentieopgave voor dit deel te kunnen voldoen en om de waterbeheersing in dit laagste deel van Twente een impuls te geven. In combinatie leverde dit de eerste instigatie van een waterrijk woonmilieu op.

In de tweede plaats diende enkele jaren geleden, in het kader van de nota Ruimte, gebiedsagenda's te worden vervaardigd. Tijdens de opstelling van deze ontwikkelingsagenda is, onder meer van provinciale zijde, naar voren gebracht dat Twente meer differentiatie zou moeten betrachten in aan te bieden woonmilieus. Wonen in het groen werd algemeen niet toereikend als concept beschouwd. In combinatie met ideeën zoals voorgaand omschreven is Almelo aan de gang gegaan met het "wonen aan het water" - concept, met daarbij aansluiting op het landelijk vaarwegennet. Met dit afwijkend concept kan, naast regionale attractie, ook attractie ontstaan voor belangstellenden buiten de regio.

Daarmee wordt tevens de balansdoelstelling van Almelo geholpen. Ook aan de stedelijke bundelingsgedachte wordt een dienst bewezen.

Welnu, de ruimtelijke ontwikkelingsagenda is er gekomen voor de netwerkstad. Hierin staat het volgende vermeld over de afspraken inzake Waterrijk:

- Netwerkstad Twente benoemt Waterrijk als prioritair project voor ontwikkeling van een nieuw woonmilieu in de vorm van hoogwaardig watergeoriënteerd wonen.
- De netwerkstadpartners hebben de intentie financieel te participeren in de ontwikkeling van Waterrijk, uitgaande van overeenstemming over projectinhoud en –programma. Daarmee ondersteunen zij de ambitie om dit project tot een gezamenlijke verantwoordelijkheid te maken en hoogwaardig watergeoriënteerd wonen dáár te realiseren.
- Ten behoeve van de hoogwaardige kwaliteit van Waterrijk zullen de Netwerkstadpartners, indien overeenstemming over projectinhoud en programma is bereikt, nadere afspraken maken over het investeren in het creëren van groot open water dat optimaal ontsloten is naar het (te verbeteren) kanalennetwerk.

Vervolgens is de ruimtelijke ontwikkelingsagenda onlangs getransformeerd naar een ruimtelijk-economische ontwikkelingsagenda. Aangegeven is dat de afspraken uit de ruimtelijke ontwikkelingsagenda zoals voorgaand beschreven onverkort blijven gelden.

Tenslotte de kwaliteiten van Waterrijk in het kort:

- Steunpilaar onder het Masterplan Almelo
- Belangrijk voor de waterbergingsopgave in het noordelijk deel van Twente
- De lokatie is geohydrologisch zeer geschikt
- Bevindt zich in een landschap dat niet kwetsbaar gekwalificeerd kan worden
- Past in de regionale opgave inzake stedelijke concentratie
- Langjarig project verschaft stabiliteit in de (boven)lokale woningbouwopgave
- Past in de gestelde opgave van differentiatie van woonmilieus
- Levert een unique selling point op met haar watergebonden recreatief milieu
- De aanwezige ruimte geeft allerhande mogelijkheden voor woonvormen en innovatieve woningbouwprojecten verbonden met water.

12. Conclusies

Wij, de gemeente en de provincie, zijn van mening dat deze notitie de volgende punten van overeenstemming laat zien:

- De gemeentelijke ambitie zoals verwoord in het Masterplan om de gemeentelijke sociaal-economische structuur te versterken met de daarbij behorende versterking van de ruimtelijke structuur.
- De Primos-raming 2007 als uitgangspunt voor de bepaling van bevolking en huishoudens in 2020, overeenkomend met het gemeentelijk trendmodel.
- De genoemde PRIMOS-raming in de bepaling van bevolking en woningbouwprogramma als basis te beschouwen.
- De woonvoorkeuren die uit onderzoeken resulteren als indicatie voor de kwantitatieve en kwalitatieve detaillering van het woningbouwprogramma tot 2020, zoals aangegeven in de vertaling van dit programma.
- De aangegeven binnenstadsplannen, plannen voor het overig stedelijk gebied en uitleg met de daarbij behorende kenmerken als basis voor de verdere onderbouwing van het woningbouwprogramma.
- Er ten aanzien van de binnenstedelijke capaciteit voor 25% van de plannen een dilemma kan ontstaan of het ooit tot realisatie komt. Flexibiliteit blijft in deze belangrijk.
- De resultaten zoals aangegeven voor het centrumstedelijk, overig stedelijk en uitleggebied bij confrontatie tussen plancapaciteit en woningvraag. Die resultaten houden onder meer in dat de centrumstedelijke capaciteit tot 2020 toereikend, waarna tot 2030 geen capaciteit meer beschikbaar is en de overig stedelijke capaciteit tot 2030 nauwelijks toereikend is. Voorts dat het aantal appartementen bij plannen in het overig stedelijk gebied met de helft gereduceerd moet worden. Tenslotte dat de uitleg specifiek voor het suburbaan wonen bestemd dient te worden, waarbij de realisatie van appartementen tot een minimum beperkt dient te blijven.
- Er in de uitleg sprake is van een aanmerkelijke overcapaciteit van ruim 1000 woningen.
- De geschetste oplossingsrichting om dit capaciteitsoverschot op te heffen met bijbehorende programmering, waartoe ook reeds besloten is in het kader van de gemeentelijke marsroute. Het nieuwe college is voornemens te kijken naar de mogelijkheden van het terugbrengen van de ambities in een Marsroute 2.

- In de gemeente Almelo wordt een pilot gestart waarmee de huidige impasse in de lokale ruimtelijke ontwikkeling wordt doorbroken en wel zodanig dat de stad zich compact en duurzaam ontwikkelt.
De pilot is een samenwerkingsverband tussen de gemeente Almelo en de provincie Overijssel.

- Waterrijk zal ontwikkeld worden met kleinschalige woonmilieus waarin het water zowel passief als actief een belangrijke rol gaat spelen. Dat is zodanig dat voor Twente en ook daarbuiten een uniek woonmilieu gecreëerd wordt. Daarbij wordt extra aandacht besteed aan duurzaamheidsaspecten (openbare ruimte, materiaalgebruik, energie, water).