



RUIMTE
VOLK



Gebiedsvisie Bornerbroek 2040

1 april 2025

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

Projectcode	5.24.105
Auteurs	Koen Klouwen Noortje Weers Sjors de Vries

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

**RU
IMTE
VOLK**



INHOUD

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

Voorwoord

Beste Bornerbroekers,

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

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

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

Met vriendelijke groet,

Eugène van Mierlo
Wethouder



1

Gebiedsvisie met blik op
de toekomst

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

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

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

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

TOTSTANDKOMING GEBIEDSVISIE

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

AFBAKENING EN RELATIE TOT ANDERE TRAJECTEN

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

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

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

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



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

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



2

De identiteit en ontwikkeling van Bornerbroek

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

VAN MARKE NAAR ZELFSTANDIG KERKDORP

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

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



Figuur 1. Bornerbroek in 1850 (Bron: topotijdreis)



Figuur 2. Bornerbroek in 1900 (Bron: topotijdreis)



Figuur 3. Bornerbroek in 1925 (Bron: topotijdreis)



Figuur 4. Bornerbroek in 1950 (Bron: topotijdreis)



Figuur 5. Bornerbroek in 1975 (Bron: topotijdreis)



Figuur 6. Bornerbroek in 2000 (Bron: topotijdreis)

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

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

Van Marke naar kerkdorp

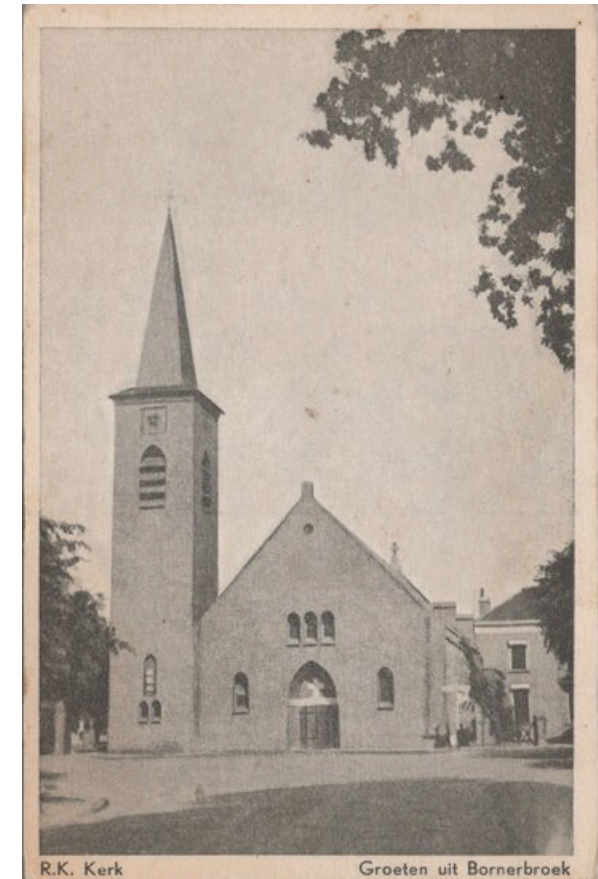
In de 19e eeuw werden de marken opgeheven, maar Bornerbroek bleef agrarisch georiënteerd. Vanaf de vroege 20e eeuw begon het dorp zich verder te ontwikkelen. Een echte dorpskern ontstond in de loop van deze eeuw. Volgens de overlevering zou het dorp eigenlijk dicht bij Enter worden gebouwd maar tijdens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

Een groeiend dorp in een veranderend landschap

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

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

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



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

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

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

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

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

BORNERBROEK NU: EEN ONDERNEMEND EN VERBONDEN KERKDORP

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

Voorzieningen

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

⁶ Kulturhus Bornerbroek, via de website <https://kulturhusbornerbroek.nl/>



Figuur 8. DNA-kaart Bornerbroek

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| Kenmerkende publieke gebouwen | Basisschool St. Stephanus |
| Zone eerste lintbebouwing | 't Brookshoes |
| Groene dorpsranden | Sportvoorzieningen |
| Karakteristieke zichtlijnen | Sint-Stephanuskerk |
| Groene wiggen | Eetgelegenheden |
| Opgaand groen | Dagelijkse boodschappen |
| Dorpspark en groene speelzones | Winkelvoorzieningen (speciaalzaken) |
| Rotonde als centrale plek | Locatie Pinksterfeesten |
| Cultuurhistorische Esschen | Speelvoorzieningen |
| De Doorbraak | |
| Bufferzone | |
| Radiale wegenstructuur | |
| Processiepad | |
| Regionaal fietsnetwerk | |
| Fietsknooppunt | |

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

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

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

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

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

Een ruim aanbod aan activiteiten

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

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

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

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

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

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

Het waardevolle agrarische landschap

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

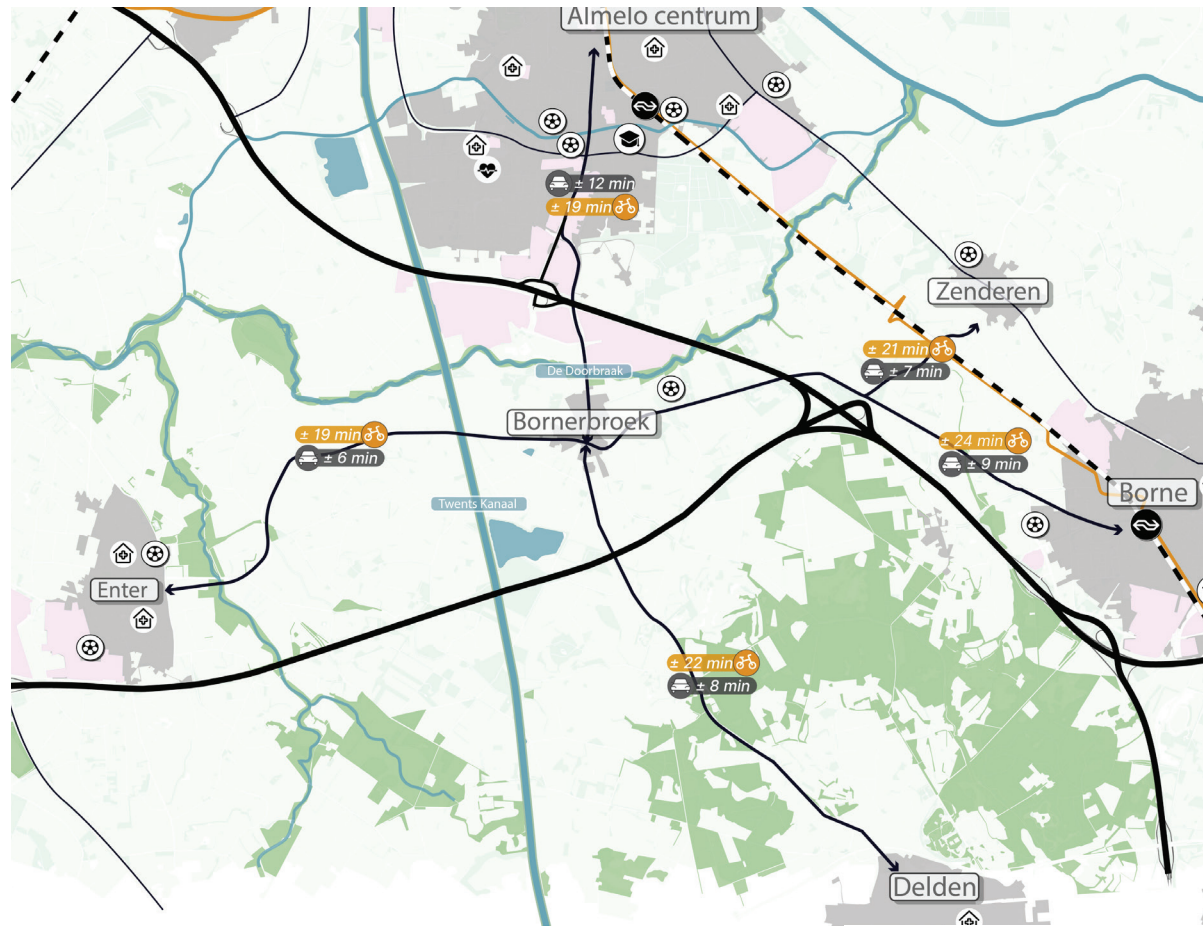
Bornerbroekers waarderen de groene dorpsrand aan de oostzijde van het dorp. Met name de bomenrij, het zicht op Bornerbroek en het processiepad zijn hierin waardevol. In de dorpsvisie is aangegeven dat deze dorpsrand zoveel mogelijk beschermd dient te worden. En dat bij verdere ontwikkeling van Bornerbroek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

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

LIGGING IN DE REGIO

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

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



Figuur 9. Bornerbroek in de regio

3

Opgaven voor
Bornerbroek

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

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

INWONERS ALS BELANGRIJKE ADVISEURS

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

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



Figuur 10. Dorpswandeling in Bornerbroek

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

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



Figuur 11. Eerste bewonersavond op 4 juli 2024

3.1 EEN WONINGVOORRAAD VOOR IEDEREEN

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

“Dat er voor jongeren betaalbare woningen bij komen.”

antwoord op vragenlijst, juni 2024

WONINGBOUWOPGAVE IN BORNERBROEK

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

¹ Bron: Woonvisie Almelo 2020-20230 (2021)

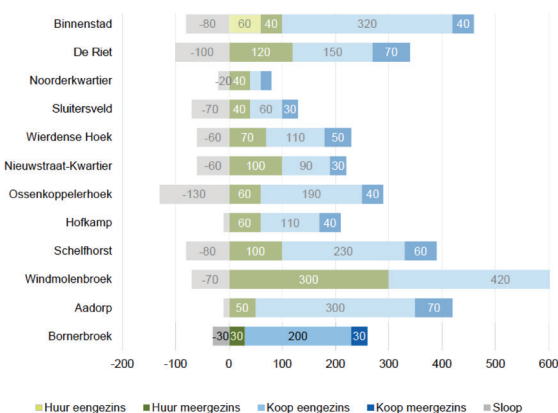
tot 2035 zo'n 250 extra woningen nodig zijn². Het gaat hierbij met name om grondgebonden woningen in de koopsector, maar ook om koop- en huurappartementen.

KANSEN VOOR JONGEREN OP DE WONINGMARKT

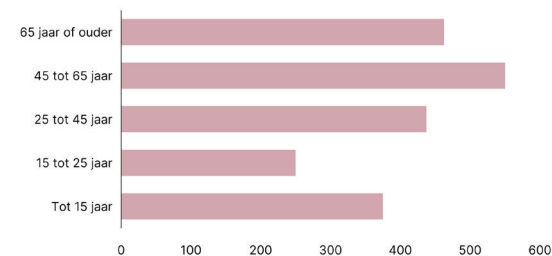
Inwoners geven aan dat het vooral voor jongeren en ouderen momenteel lastig is om in Bornerbroek de gewenste woning te vinden en/of te kunnen financieren. Een passend aanbod is voor deze doelgroep momenteel beperkt.

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

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



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



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

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

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

antwoord op vragenlijst, juni 2024

GESCHIKTE WONINGEN VOOR OUDEREN

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

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

antwoord op vragenlijst, juni 2024

MOGELIJKHEDEN IN DE BESTAANDE BOUW

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

RUIMTE VOOR DE ‘WIJKERS’

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

3.2 VOORZIENINGEN EN LANDSCHAP

VOORZIENINGEN IN HET DORP

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

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

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

antwoord op vragenlijst, juni 2024

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

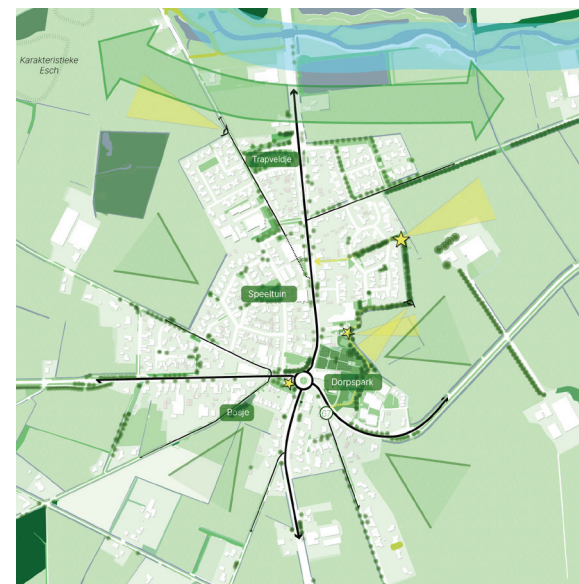
SPORTCOMPLEX

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

RELATIE TUSSEN HET DORP EN LANDSCHAP

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

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



Figuur 14. Landschap in directe nabijheid Bornerbroek

3.3 MOBILITEIT EN VERKEERSVEILIGHEID

VERKEERSVEILIGHEID EN BEREIKBAARHEID

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

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

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

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

¹ Verkeerstellingen provincie Overijssel

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

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

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

MET DE FIETS DOOR EN ROND OM BORNERBROEK

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

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

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

PARKEREN IN BORNERBROEK

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

4

Visie voor Bornerbroek
in 2040

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

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

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

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



Prettig dorps wonen

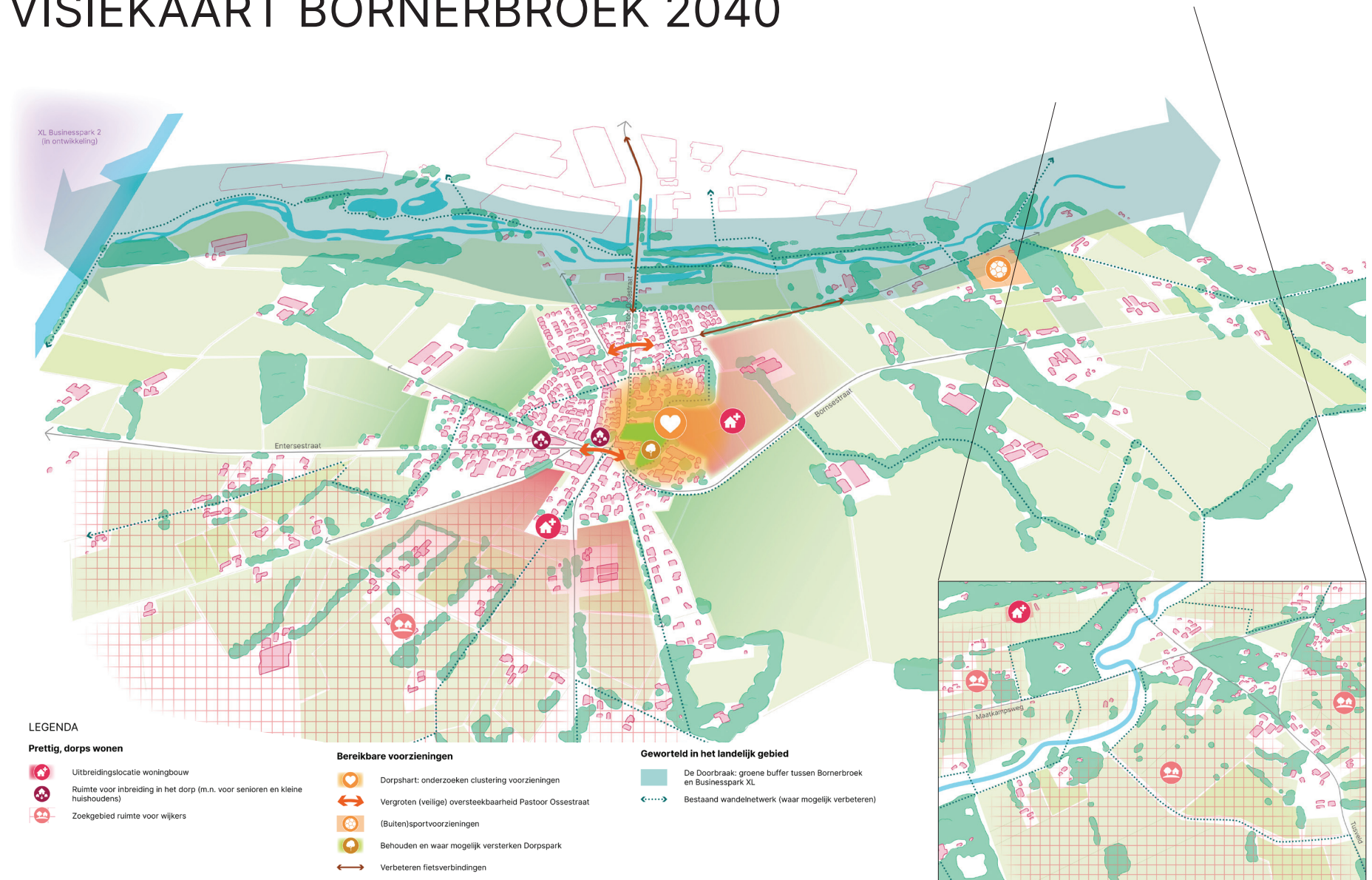
Bereikbare voorzieningen



Geworteld in het landelijk gebied



VISIEKAART BORNERBROEK 2040



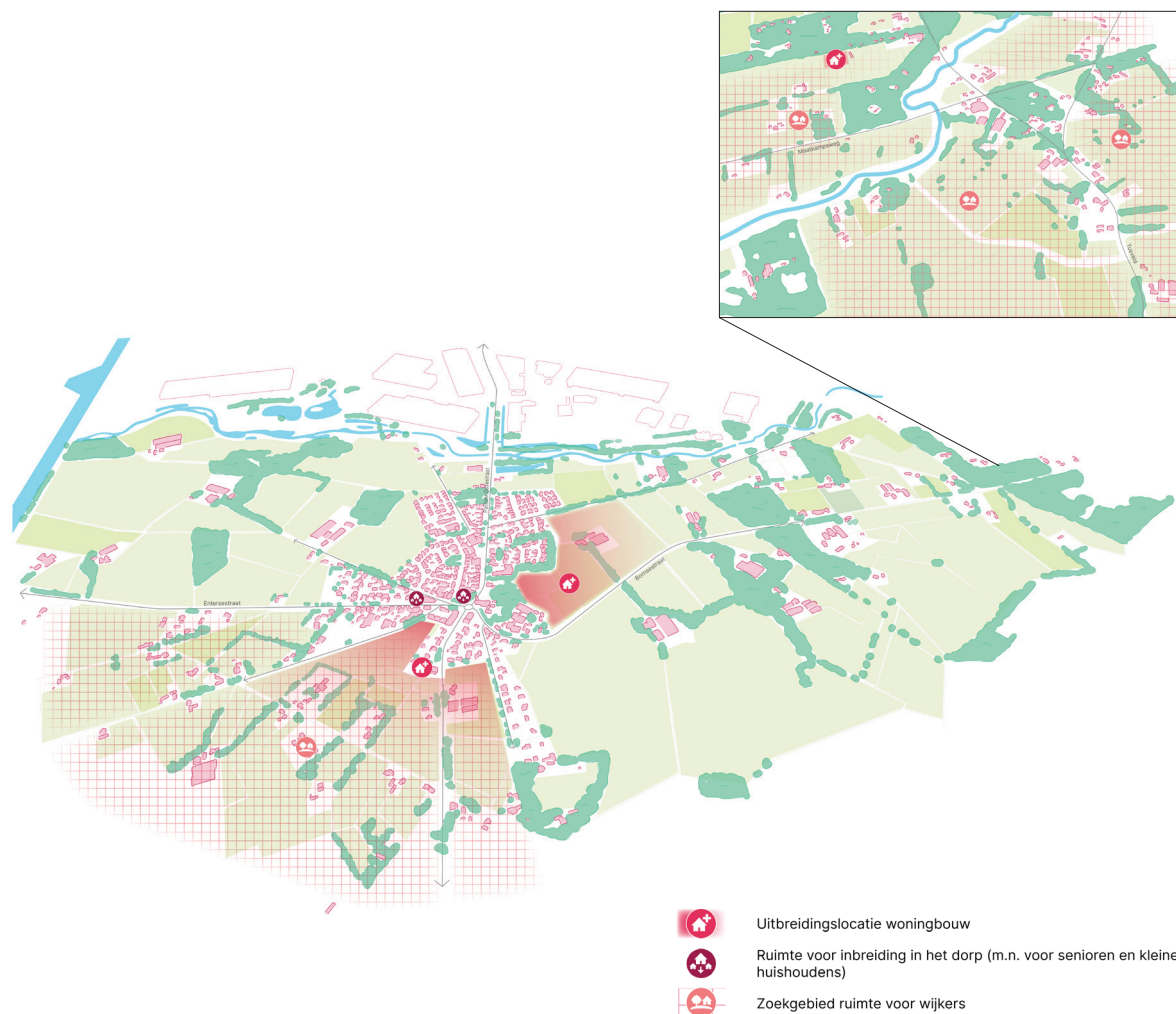
4.1 PRETTIG DORPS WONEN

BOUW VAN MAXIMAAL 200 TOT 400 WONINGEN TOT 2040

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

EEN COMPACTE ONTWIKKELING MET HET BEHOUD VAN HET DORPSE KARAKTER

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



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

Oost

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

Zuid

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

Inbreidingslocaties

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

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

Tusveld en omgeving

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

RUIMTE VOOR AANPASSINGEN IN DE BESTAANDE BOUW

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

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



Figuur 15. Meerstad, Groningen (bron: Interfaca)



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



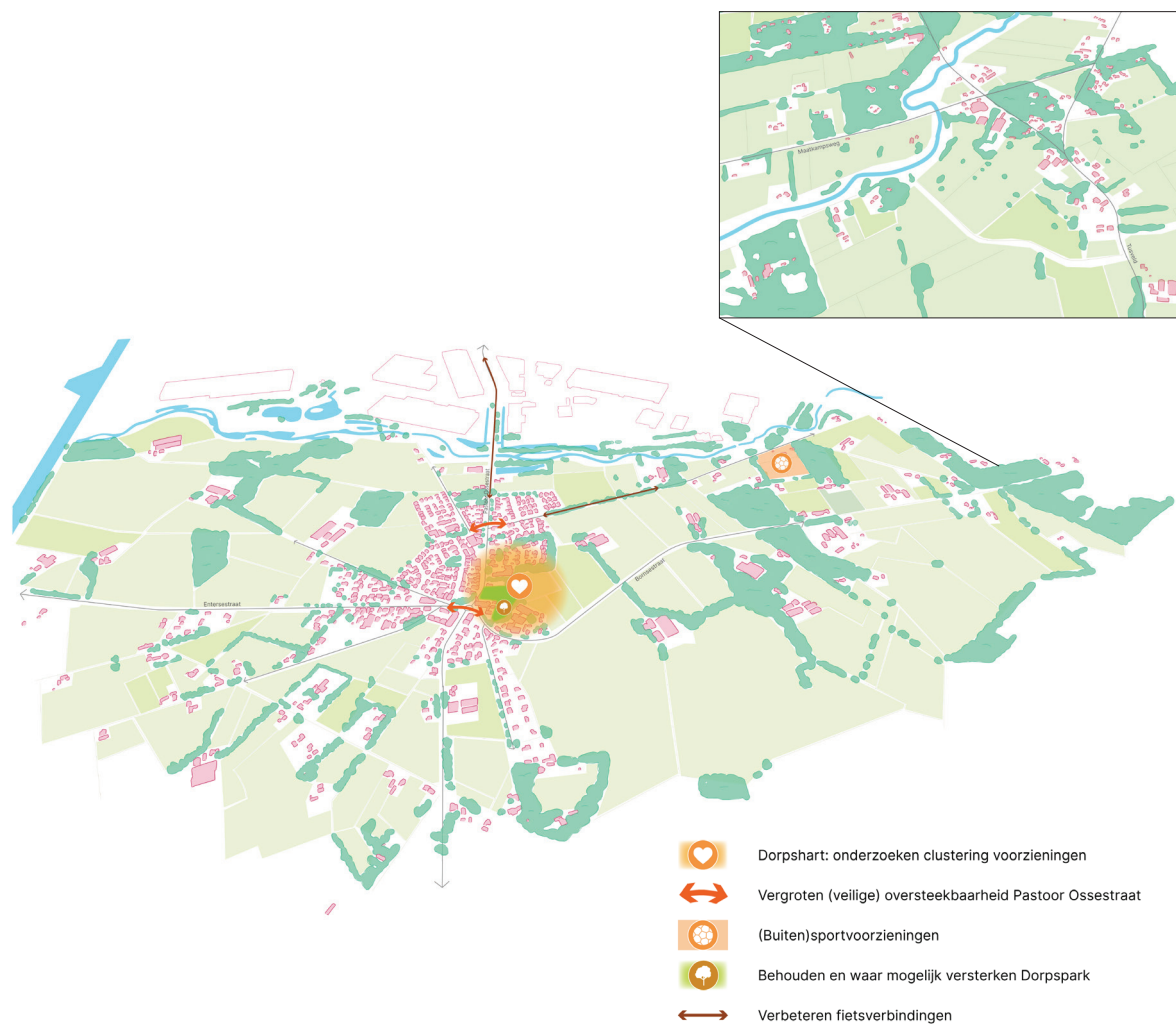
Figuur 17. Steenbrugge, Deventer (bron: Van Wijnen)

4.2 BEREIKBARE VOORZIENINGEN

MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN IN HET HART VAN HET DORP

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

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



VEILIGE EN AANTREKKELIJKE VERKEERSROUTES

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

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

BEHOUDEN EN WAAR MOGELIJK VERSTERKEN DORPSPARK

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



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



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



Figuur 20. Dorpsstraat, Castricum (bron: BGSV)



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



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



Figuur 23. Snelheidsremmende maatregel (bron: Claar)

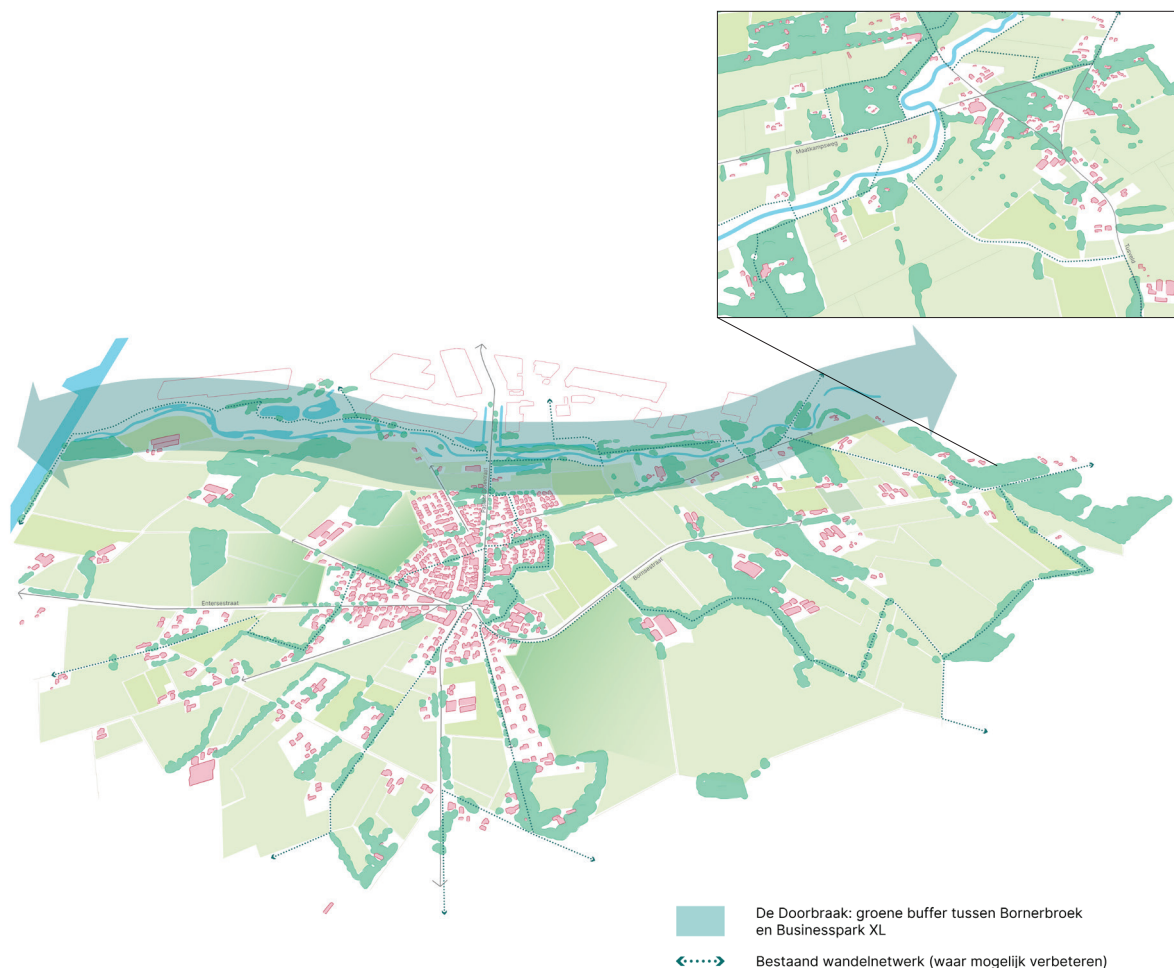
4.3 GEWORTELD IN HET LANDELIJK GEBIED

GROEN EN OPEN BUITENGEBIED

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

AANTREKKELIJK RECREËREN RONDOM BORNERBROEK

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





5

Uitvoering

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

UITWERKING WONINGBOUWLOCATIES

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

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

ROLLEN EN SAMENWERKING

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

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

Bijlagen

BIJLAGE 1: OPBRENGST PARTICIPATIE

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

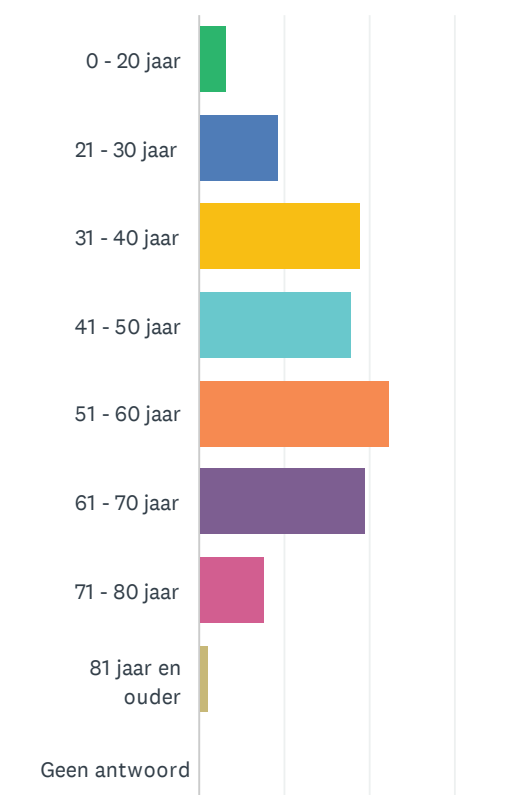
Natuurlijk heeft iedere inwoner een eigen kijk op wat Bornerbroek aantrekkelijk maakt. Wat de één als waardevol beschouwt, kan voor de ander juist een gemis zijn. Deze diversiteit aan perspectieven en wensen maakt Bornerbroek tot de unieke gemeenschap die het is.

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

VRAGENLIJST 1

13 mei tot 9 juni 2024

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



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

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

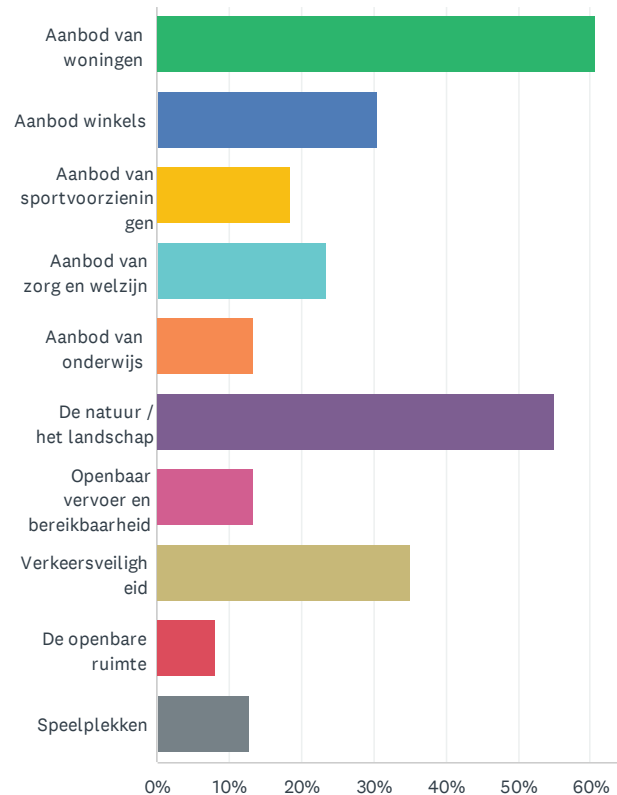
"Het is hier groen en je vindt hier ruimte, de prachtige Twentse natuur op steenworp afstand."

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

"Inwoners helpen elkaar graag."

"Bornerbroek is initiatiefrijk en gezellig."

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



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

"Goede betaalbare woonplekken voor jeugd en senioren."

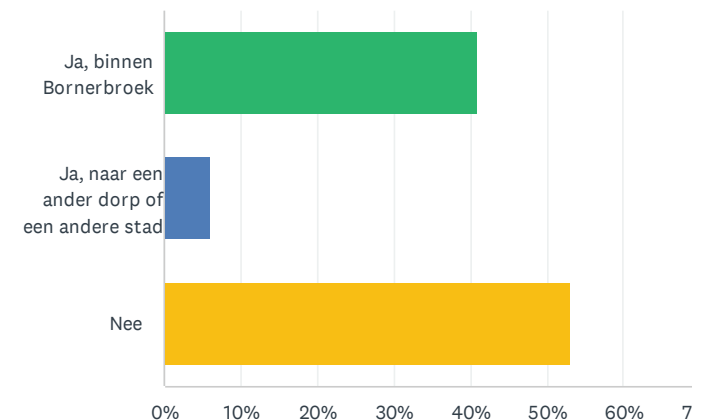
"Een grotere kern, meer winkels en beter openbaar vervoer voor ouderen."

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

"Een grotere supermarkt en geconcentreerde voorzieningen."

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

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



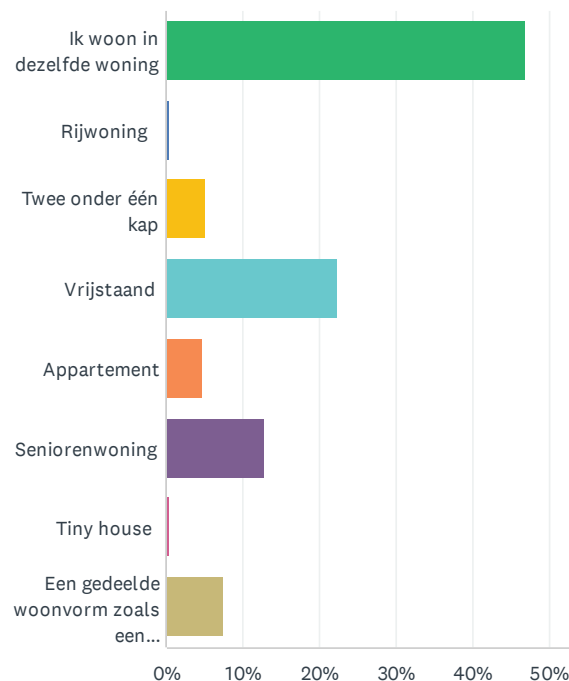
Bovenstaande grafiek geeft de verhuiscgeneigdheid aan als er een geschikte woning vrijkomt. Opvallend is het grote percentage respondenten dat graag in Bornerbroek blijft wonen.

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

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

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

"Ik voel mij thuis"



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

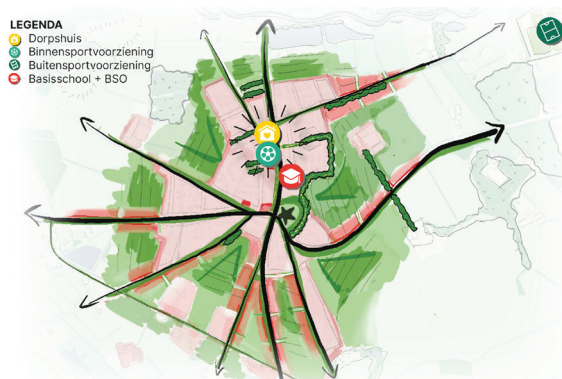
Bovenstaande grafiek laat zien wat de ideale woning is voor respondenten. Opvallend is het hoge percentage vrijstaande woningen en seniorenwoningen.

BEWONERSBIJEENKOMST 1

3 juli 2024

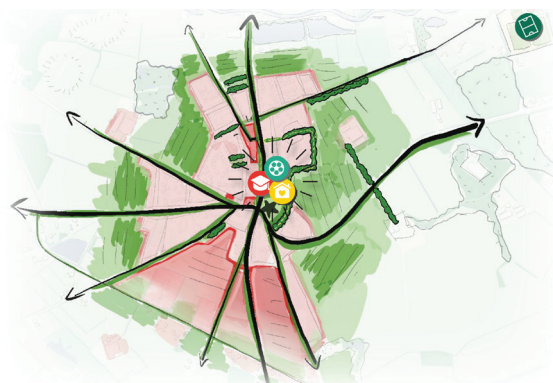
Op 3 juli kwamen ongeveer 150 inwoners naar het Brookshoes voor een eerste bewonersbijeenkomst. De avond begon met een plenaire presentatie. Inwoners stelden een aantal vragen over de rol van bewoners tijdens dit proces en de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Ook presenteerde bureau RUIMTEVOLK drie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

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



Compact

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



Zuid

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



Oost

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

VRAGENLIJST 2

15 augustus tot 21 september 2024

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

BEWONERSBIJEENKOMST 2

14 oktober 2024

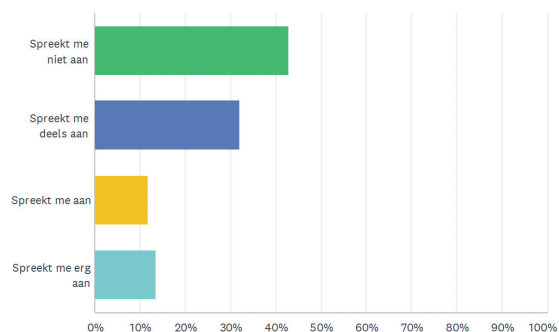
Op 14 oktober kwamen er ongeveer 140 inwoners naar het Broekshoes, tijdens deze bijeenkomst werden de resultaten van de vragenlijst besproken. De belangrijkste uitkomsten zijn hieronder samengevat.

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



Figuur 24. Impressies van de bewonersavonden

Compact



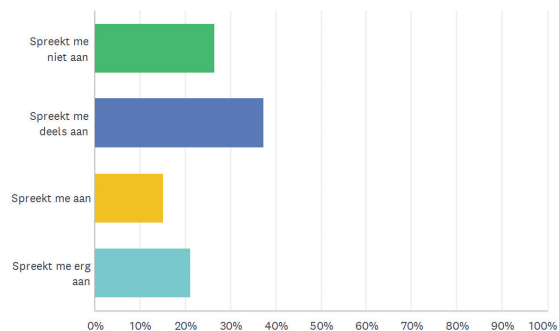
Positief

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

Negatief

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

Zuid



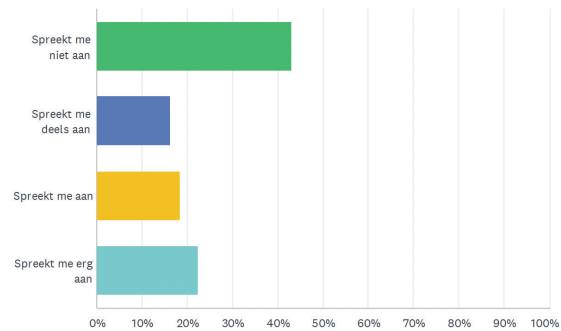
Positief

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

Negatief

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

Oost



Positief

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

Negatief

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

BEWONERSBIJEENKOMST 3

17 maart 2025

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

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



Figuur 25. Impressies van de derde bewonersbijeenkomst

BIJLAGE 2: PLAN-MER-BEOORDELING GEBIEDSVISIE BORNERBROEK 2040

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