

Gemeente Almelo

Verkenning locaties Skaeve Huse

Versie 2.0



Opdrachtgever:

Gemeente Almelo
Stedelijke Ontwikkeling

5.1.2e

Opgesteld door:

5.1.2e

Gecontroleerd door:

5.1.2e

Datum:

27-3-2026



Inhoudsopgave

1	Aanleiding	3
2	Beoogde Locaties en Randvoorwaarden	4
3	Verkenning locaties Skaeve Huse	5
3.1	Locatie A1 - Zuidbroeksweg Noord	5
3.2	Locatie A2 - Zuidbroeksweg Zuid	7
3.3	Locatie A3 - Combinatie Zuidbroeksweg Noord-Zuid	9
3.4	Locatie B - Jachthavenlaan N36	11
3.5	Locatie C - Jachthavenlaan Twentekanaal	13
3.6	Locatie D - Kloosterweg-Dikkersweg	15
3.7	Locatie E - Bleskolsingel Zuid	17
3.8	Locatie F - Bleskolksweg	19
3.9	Locatie G - Almeloseweg Zonnepark	21
3.10	Locatie H - Drostendijk/ Robbensenhaarsweg	23
3.11	Locatie I 1-5 - Westermaatweg 1 t/m 5	25
3.12	Locatie J - 't Maatveld	27
3.13	Locatie K - Leemslagenweg	29
3.14	Afgevalen locaties	31
4	Conclusie + aanbeveling locatie	32
4.1	Conclusie	32
4.2	Aanbeveling	32

© KLEISSEN 2026

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

1 Aanleiding

In de (binnen)stad leven 29 mensen (2024) op straat die ernstige overlast en veiligheidsproblemen geven. Ze slapen op straat, bij huisjesmelkers, bij bekenden of in de nachtopvang. Ze staan niet open voor de aanwezige zorg en ondersteuning, geven overlast op straat en waar ze logeren. Soms is een pandverbod opgelegd vanwege onveilige situaties voor het personeel. Vaak leven ze in louche omstandigheden, waar sociale uitbuiting speelt. Ze mijden de gebruikelijke vormen van begeleid/ beschermd wonen of wijzen die af.

De meesten hebben verschillende problemen tegelijk. Ze zijn soms licht verstandelijk beperkt, of hebben een detentieverleden, een verslavingsprobleem en/of een psychiatrisch probleem. Zij zijn nog wel in staat om zelfstandig een huishouden te voeren, al dan niet met begeleiding op afstand. Het zijn mensen die zich niet kunnen of willen aanpassen aan hun omgeving en het beste gedijen met rust en ruimte om zich heen in een prikkelarme omgeving.

Jarenlang is alles geprobeerd met betrokken hulpverleners om deze mensen op de rit te krijgen, waarbij de Skaeve Huse voor hen het laatste station is.

De Wet Versterking regie op de volkshuisvesting geeft aan gemeenten de opdracht om in te zetten op woningbouw voor aandachts- en urgentiegroepen (waar deze doelgroep ook toe behoort). Deze ontwikkeling is in het kader van de Fair Share discussie ook van belang voor de regiogemeenten. Uiteindelijk gaat het erom dat er mensen in Almelo zijn met een woonprobleem. Zij worden ernstig bedreigd in hun bestaanszekerheid, veroorzaken overlast en kosten de maatschappij veel geld.

Een veelbelovende oplossing is de ontwikkeling van een netwerk van kleine woningen, genaamd Skaeve Huse. Elders in Scandinavië en Nederland, zoals in Nijmegen en Enschede, is dit voor deze doelgroep een succesvolle oplossing gebleken.

Wij zien de noodzaak om in Almelo maatregelen te nemen als het gaat om mensen in de (binnen)stad die op straat leven, psychisch kwetsbaar zijn en overlast geven. Daarom is ons voornemen in Almelo Skaeve Huse te realiseren. Dit is een bijzondere woonvorm bedoeld voor bewoners die zich niet aan een gewone woonomgeving aanpassen, omdat ze dit niet kunnen of niet willen. Skaeve Huse betekent wonen in een rustige omgeving, met weinig prikkels van buitenaf.

2 Beoogde Locaties en Randvoorwaarden

Voor het plaatsen van 10 tot 15 Skaeve Huse zijn er in de Gemeente Almelo 12 locaties geselecteerd welke verder verkend zijn om de geschiktheid van de locatie te bepalen. Bij deze verkenning zijn de locaties individueel op diverse aspecten getoetst.

De volgende locaties zijn verkend:

A1	Zuidbroeksweg Noord
A2	Zuidbroeksweg Zuid
A3	Combinatie Zuidbroeksweg Noord-Zuid (A1 + A2)
B	Jachthavenlaan N36
C	Jachthavenlaan Twentekanaal
D	Kloosterweg – Dikkersweg
E	Bleskolsingel Zuid
F	Bleskolsweg
G	Almelseweg Zonnepark
H	Drostendijk / Robbenhaarsweg
I 1 t/m 5	Westermaatweg 1
J	't Maatveld
K	Leemslagenweg

Deze 12 locaties zijn geselecteerd voor onderzoek, omdat zij nagenoeg volledig in eigendom zijn van de gemeente Almelo. Hierdoor is directe invloed op grondpositie en uitvoerbaarheid mogelijk.

De beoogde locaties dienen te voldoen aan onderstaande randvoorwaarden:

- Bij voorkeur één integrale locatie met capaciteit voor 10 tot 15 vrijstaande woonunits en één beheerdersunit, met onderlinge afstand tussen de units (totale perceeloppervlakte circa 3.000 tot 4.000 m²);
- Gelegen op minimaal 75 meter afstand van bestaande woonbebouwing (derhalve buiten de bebouwde kom);
- Goede bereikbaarheid van voorzieningen per voet of fiets voor bewoners;
- Inpasbaar binnen geldende wet- en regelgeving, met borging van een regulier woon- en leefklimaat;
- Op korte termijn beschikbaar; gemeentelijk eigendom geldt als pré;
- Passend binnen wijken met voldoende draagkracht en veerkracht, conform de buurtbarometer*, waarbij buurten met de classificatie 'zeer laag urgent' als primair zoekgebied worden aangewezen.

**Uitleg over de BuurtBarometer:*

De datatool buurtbarometer laat zien welke thema's op leefbaarheid op welke plekken in de stad het meest urgent zijn. De thema's zijn energie, fysieke leefomgeving, veiligheid, gezondheid, inkomen en klimaat. De tool is te gebruiken bij het bepalen in welke buurtvolgorde stedelijk beleid wordt uitgerold. Deze tool is te gebruiken als richting, naast andere afwegingen en kwalitatieve informatie.

3 Verkenning locaties Skaeve Huse

In dit hoofdstuk zijn de mogelijke locaties in beeld gebracht en beoordeeld. Per locatie is gekeken naar de belangrijkste kenmerken en randvoorwaarden die van invloed zijn op de haalbaarheid.

Daarbij komen onder andere de ligging en omvang, de afstand tot bestaande woningen, het woon- en leefklimaat, planologische aandachtspunten, eigendom, beschikbaarheid en bereikbaarheid aan bod. Op basis hiervan is per locatie een eindoordeel gegeven over de geschiktheid.

3.1 Locatie A1 - Zuidbroeksweg Noord



Figuur 1. KadastraleKaart.com – Zuidbroeksweg Noord

Omschrijving

Locatie A1 – Zuidbroekseweg Noord is een agrarisch perceel in de Westelijke groene long. Het perceel ligt langs de N36, tussen Almelo en Wierden.

Perceel A1 betreft een langgerekte, smalle strook grond, gesitueerd langs de perceelsgrens. De strook heeft een lineaire vorm en onderscheidt zich qua maatvoering en configuratie van de aangrenzende percelen.

Oppervlakte

De oppervlakte van het perceel bedraagt 5350 m², dit is volgens de randvoorwaarden onvoldoende. Indien grondruil met de naastgelegen percelen van Landgoed Huize Almelo (LHA) mogelijk is zou een combinatie van locatie A1 en A2 voldoende oppervlak bedragen.

Buurt Barometer

De Buurt Barometer wijst op dit perceel op Laag Urgent. Dit maakt de locatie geschikt voor het plaatsen van Skaeve Huse.

Afstand tot eerste woonbebouwing

De afstand tot de eerste bebouwing bedraagt 220 m. Dit voldoet ruim aan de geëiste 75 meter.

Regulier woon- en leefklimaat

De locatie kan geschikt worden gemaakt voor een regulier woon- en leefklimaat door het realiseren van een geluidswal ter beperking van de geluidbelasting.

Belemmeringen RO procedure

De locatie heeft een agrarische bestemming. Voor realisatie is een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) noodzakelijk. Aandachtspunten binnen de ruimtelijke onderbouwing betreffen onder meer geluid, de ligging binnen de Westelijke Groene Long en de aanwezigheid van spuitzones.

Eigendom

De locatie is in volledig eigendom van de Gemeente Almelo.

Beschikbaarheid

De locatie is beschikbaar. Er zijn geen, dan wel slechts beperkte, belemmeringen in relatie tot de gebiedsvisie Leemslagen.

Bereikbaarheid

De locatie is bereikbaar via de bestaande inrit aan de Zuidbroeksweg.

Geschiktheid locatie

Kijkend naar de totale afweging van de gestelde randvoorwaarden, omgevingsaspecten en beschikbaarheid wordt geconcludeerd dat de oppervlakte van enkel locatie A1 onvoldoende is voor een volwaardige ontwikkeling. De locatie is uitsluitend geschikt indien uitbreiding plaatsvindt.

3.2 Locatie A2 – Zuidbroeksweg Zuid



Figuur 2. KadastraleKaart.com – Zuidbroeksweg Zuid

Omschrijving

Locatie A2 – Zuidbroekseweg Zuid is ook een agrarisch perceel en ligt net als Locatie A1 in de Westelijke groene long langs de N36, tussen Almelo en Wierden.

Locatie A2 betreft een rechthoekig perceel met een onverhard terrein. Het perceel ligt direct ten oosten van een watergang en wordt omringd door aangrenzende agrarische percelen.

Oppervlakte

De oppervlakte van het perceel bedraagt 23.000 m².

Buurt Barometer

De locatie valt binnen de categorie laag urgent op basis van de buurtbarometer.

Afstand tot eerste woonbebouwing

De afstand tot de eerste woonbebouwing bedraagt 200 meter.

Regulier woon- en leefklimaat

Net als locatie A1 is de locatie geschikt te maken voor een regulier woon- en leefklimaat door het realiseren van een geluidswal.

Belemmeringen RO procedure

Ook voor deze locatie geldt, net als bij locatie A1, dat sprake is van een agrarische bestemming en dat een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) vereist is. Aandachtspunten binnen de ruimtelijke onderbouwing betreffen geluid, de ligging binnen de Westelijke Groene Long en de aanwezigheid van spuitzones.

Eigendom

De locatie is in volledig eigendom van de Gemeente Almelo.

Beschikbaar

De locatie is beschikbaar. Er zijn geen, dan wel slechts beperkte, belemmeringen in relatie tot de gebiedsvisie Leemslagen.

Bereikbaar

De locatie is momenteel niet rechtstreeks bereikbaar.

Geschiktheid locatie

De locatie wordt als ongeschikt beoordeeld, omdat er geen sprake is van een directe ontsluitingsmogelijkheid. Ontsluiting kan uitsluitend plaatsvinden via gronden van het waterschap of Landgoed Huize Almelo, waarvoor medewerking van deze partijen noodzakelijk is. Zonder deze ontsluiting is de realisatie van de beoogde functie niet haalbaar.

3.3 Locatie A3 – Combinatie Zuidbroeksweg Noord-Zuid



Figuur 3. KadastraleKaart.com – Zuidbroeksweg

Omschrijving

Locatie A3 betreft de samengevoegde percelen van A1 en A2, inclusief het tussenliggende perceel dat via grondruil met Landgoed Huize Almelo (LHA) kan worden verkregen. Het geheel vormt een aaneengesloten en ruim opgezet perceel, gelegen aan de Zuidbroeksweg en grenzend aan watergang de Wendel.

De locatie heeft een rechthoekige, overzichtelijke vorm en wordt gekenmerkt door een open agrarisch karakter. Door de samenvoeging ontstaat een logische en functioneel samenhangende kavel met voldoende omvang voor de beoogde ontwikkeling. De ligging in het buitengebied, in combinatie met de afstand tot omliggende functies, biedt goede mogelijkheden voor een zorgvuldige ruimtelijke inpassing.

Oppervlakte

De oppervlakte van het perceel bedraagt 29.000 m².

Buurt Barometer

De locatie valt binnen de categorie laag urgent op basis van de buurtbarometer.

Afstand tot eerste woonbebouwing

De afstand tot de eerste woonbebouwing bedraagt 200 meter.

Regulier woon- en leefklimaat

Net als locatie A1 en A2 is de locatie geschikt te maken voor een regulier woon- en leefklimaat door het realiseren van een geluidswal.

Belemmeringen RO procedure

Ook voor deze locatie geldt, net als bij locatie A1 en A2, dat sprake is van een agrarische bestemming en dat een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) vereist is. Aandachtspunten binnen de ruimtelijke onderbouwing betreffen geluid, de ligging binnen de Westelijke Groene Long en de aanwezigheid van spuitzones.

Eigendom

De gronden binnen locatie A3 zijn grotendeels in eigendom van de gemeente Almelo. Het tussenliggende perceel is in eigendom van Landgoed Huize Almelo (LHA) en dient via grondruil te worden betrokken om een aaneengesloten locatie te realiseren. De eigendomssituatie is daarmee grotendeels gunstig, mits overeenstemming wordt bereikt met LHA.

Beschikbaar

De locatie is beschikbaar. Er zijn geen, dan wel slechts beperkte, belemmeringen in relatie tot de gebiedsvisie Leemslagen.

Bereikbaar

De locatie is bereikbaar via de bestaande ontsluiting aan de Zuidbroeksweg. Door de samenvoeging van A1 en A2 ontstaat één duidelijke en functionele ontsluitingsstructuur.

Geschiktheid locatie

De locatie wordt als geschikt beoordeeld. Door de samenvoeging van locatie A1 en A2 ontstaat een perceel met voldoende omvang en een logische ontsluitingsstructuur. De combinatie van ruimte, bereikbaarheid en afstand tot omliggende bebouwingen maakt een inpassing van de beoogde ontwikkeling geschikt.

De aanwezige aandachtspunten zijn beheersbaar en vormen geen doorslaggevende belemmering voor realisatie, mits de grondruil met Landgoed Huize Almelo wordt gerealiseerd.

3.4 Locatie B - Jachthavenlaan N36



Figuur 4. KadastraleKaart.com – Jachthavenlaan N36

Omschrijving

Locatie B – Jachthavenlaan 36 betreft een onbebouwd perceel, gelegen direct naast de N36 en onder een bovengrondse hoogspanningsverbinding. Het terrein wordt aan de oostzijde begrensd door het Twentekanaal en ligt binnen het gebied dat is aangeduid als de Westelijke Groene Long. De directe omgeving wordt gekenmerkt door infrastructuur en groenzones.

Oppervlakte

De oppervlakte van het perceel bedraagt 60.000 m². Echter is niet het hele perceel geschikt door de aanwezigheid van hoogspanningsmasten. Daarentegen blijft er voldoende ruimte beschikbaar om een deel perceel van het perceel te gebruiken voor de benodigde oppervlakte om de Skaeve Huse te plaatsen.

Buurt Barometer

De locatie valt binnen de categorie laag urgent volgens de buurtbarometer.

Afstand tot eerste woonbebouwing

De afstand tot de eerste woonbebouwing bedraagt 75 meter aan de noord- en zuidoostzijde.

Regulier woon- en leefklimaat

De mogelijkheden voor een regulier woon- en leefklimaat worden beperkt door de ligging onder een hoogspanningsverbinding en de nabijheid van een bedrijventerrein.

Belemmeringen RO procedure

De locatie heeft een agrarische bestemming met een dubbelbestemming Hoogspanning. Voor realisatie is een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) noodzakelijk. Aandachtspunten binnen de ruimtelijke onderbouwing betreffen onder meer geluid, de 100 meter milieucategorie-3.2-contour van het nabijgelegen bedrijventerrein en de aanwezigheid van spuitzones.

Eigendom

De locatie is in volledig eigendom van de Gemeente Almelo.

Beschikbaar

Het perceel is beschikbaar voor de komst van Skaeve Huse.

Bereikbaar

De locatie is uitsluitend bereikbaar na realisatie van een nieuwe toegangsweg.

Geschiktheid locatie

De beschikbaarheid van de locatie wordt als matig beoordeeld, mede gelet op het beperkte woon- en leefklimaat als gevolg van de hoogspanningsverbinding en de nabijheid van bedrijvigheid.

3.5 Locatie C – Jachthavenlaan Twentekanaal



Figuur 5. KadastraleKaart.com - Jachthavenlaan Twentekanaal

Omschrijving

Locatie C – Jachthavenlaan Twentekanaal betreft een langgerekt, onbebouwd perceel, gelegen direct langs het Twentekanaal en in de nabijheid van de jachthaven. Het terrein grenst aan de westzijde aan agrarische gronden en wordt ontsloten via de Jachthavenlaan. De ligging wordt gekenmerkt door watergebonden functies en een overwegend groen ingerichte omgeving.

Oppervlakte

De oppervlakte van het perceel bedraagt 8.600 m².

Buurt Barometer

De locatie valt binnen de categorie laag urgent volgens de buurtbarometer.

Afstand tot eerste woonbebouwing

De afstand van deze locatie tot de eerste woonbebouwing bedraagt 120 meter. Het betreft de woonpercelen ten zuidwesten van de locatie.

Regulier woon- en leefklimaat

Een regulier woon- en leefklimaat is niet mogelijk, aangezien het perceel over circa 200 strekkende meter grenst aan een bedrijventerrein.

Belemmeringen RO procedure

De locatie heeft een agrarische bestemming met een beperking ten aanzien van het behoud van houtopstanden. Voor realisatie is een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) vereist. Aandachtspunten binnen de ruimtelijke onderbouwing betreffen geluid, de ligging direct grenzend aan het bedrijventerrein (over circa 200 meter) en de aanwezigheid van spuitzones.

Eigendom

De locatie is in volledig eigendom van de Gemeente Almelo.

Beschikbaar

De locatie is beschikbaar.

Bereikbaar

De locatie is goed bereikbaar.

Geschiktheid locatie

De locatie wordt als ongeschikt beoordeeld. Door de ligging langs het bedrijventerrein over een lengte van circa 200 meter kan geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gerealiseerd.

3.6 Locatie D – Kloosterweg-Dikkersweg



Figuur 6. KadastraleKaart.com - Kloosterweg-Dikkersweg

Omschrijving

Locatie D betreft een onbebouwd perceel met een overwegend begroeid karakter. Het terrein bestaat uit een kleinschalige bosopstand met struiken en bomen. De locatie is gesitueerd tussen de Dikkersweg en de Kloosterweg en is omgeven door zowel bedrijfsperven als agrarische gronden.

Oppervlakte

De oppervlakte van het perceel bedraagt 15.000 m².

Buurt Barometer

De locatie valt binnen de categorie laag urgent volgens de buurtbarometer.

Afstand tot eerste woonbebouwing

De afstand van deze locatie tot de eerste woonbebouwing bedraagt 75 meter. Het betreft de woonpercelen ten noordoosten en zuidwesten van de locatie.

Regulier woon- en leefklimaat

Een regulier woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd, mits rekening wordt gehouden met de milieuzone van het aangrenzende bedrijventerrein. De situering van eventuele bebouwing dient hierop te worden afgestemd.

Belemmeringen RO procedure

De locatie heeft de bestemming Bos. Voor realisatie van een andere functie is een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) vereist. Aandachtspunten binnen de ruimtelijke onderbouwing betreffen boscompensatie bij eventuele kap, de aanwezigheid van spuitzones en de invloed van het aangrenzende bedrijventerrein.

Eigendom

De locatie is in volledig eigendom van de Gemeente Almelo.

Beschikbaar

De locatie is momenteel ingericht als bos. Eventuele ontwikkeling is afhankelijk van het toestaan van een andere functie en het voldoen aan mogelijke compensatieverplichtingen bij aantasting van het bosareaal. De beschikbaarheid is daarmee voorwaardelijk.

Bereikbaar

De locatie is goed bereikbaar.

Geschiktheid locatie

De locatie is slechts beperkt geschikt. Realisatie vereist het kappen van (een deel van) het bos en dient zodanig te worden gepositioneerd dat voldoende afstand tot de woonbebouwing aan de Dijkersweg wordt aangehouden.

3.7 Locatie E – Bleskolksingel Zuid



Figuur 7. KadastraleKaart.com - Bleskolksingel Zuid

Omschrijving

Locatie E – Bleskolksingel Zuid betreft een langgerekte, smalle strook grond gelegen direct onder de Bleskolksingel. Het perceel heeft een lineaire vorm en wordt aan weerszijden begrensd door agrarische gronden en infrastructuur.

Oppervlakte

De oppervlakte van het perceel bedraagt 13.250 m².

Buurt Barometer

De locatie valt binnen de categorie laag urgent volgens de buurtbarometer.

Afstand tot eerste woonbebouwing

De afstand van deze locatie tot de eerste woonbebouwing bedraagt 75 meter. Het betreft het woonperceel ten noorden van de locatie.

Regulier woon- en leefklimaat

Een regulier woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Ter beperking van de geluidbelasting vanuit de Bleskolksingel kan onder meer de aanleg van een geluidswal worden betrokken als mogelijke maatregel.

Belemmeringen RO procedure

De locatie heeft een groenbestemming. Voor functiewijziging is een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) vereist. Aandachtspunten binnen de ruimtelijke onderbouwing betreffen geluid, de ligging binnen de Groene Long en de milieucategorie 3.2-contour van de groundbank.

De milieucategorie 3.2 brengt een richtafstand van circa 100 meter met zich mee ten opzichte van gevoelige functies zoals wonen. Dit kan beperkingen opleggen aan de positionering van bebouwing om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan te tonen.

Eigendom

De locatie is in volledig eigendom van de Gemeente Almelo.

Beschikbaar

De locatie is beschikbaar.

Bereikbaar

De locatie is niet bereikbaar.

Geschiktheid locatie

De locatie wordt als ongeschikt beoordeeld. Naast de onbereikbaarheid is sprake van een onvoldoende woon- en leefklimaat, mede door de nabijheid van de grondbank (milieucategorie 3.2) en de daarmee samenhangende richtafstanden en milieubelasting. Hierdoor kan geen aanvaardbare woonomgeving worden gegarandeerd.

3.8 Locatie F – Bleskolksweg



Figuur 8. KadastraleKaart.com - Bleskolksweg

Omschrijving

Locatie F - Bleskolksweg betreft een onbebouwd, agrarisch perceel gelegen ten noorden van de Bleskolksweg. Het perceel heeft een onregelmatige, trapeziumvormige vorm en grenst aan zowel agrarische gronden als enkele woonpercelen. De ligging wordt gekenmerkt door de directe nabijheid van de Bleskolksweg en het omliggende buitengebied.

Oppervlakte

De oppervlakte van het perceel bedraagt 10.000 m².

Buurt Barometer

De locatie valt binnen de categorie laag urgent volgens de buurtbarometer.

Afstand tot eerste woonbebouwing

De afstand van deze locatie tot de eerste woonbebouwing bedraagt 75 m. Het betreft de woonpercelen ten oosten en westen van de locatie.

Regulier woon- en leefklimaat

Een regulier woon- en leefklimaat kan op deze locatie worden gerealiseerd. Er zijn geen directe omgevingsfactoren aanwezig die dit in de weg staan. De geluidsbelasting op de wanden van de huisjes blijft daarbij binnen de normen, mits deze in het noordwestelijke deel van het perceel worden gerealiseerd, op de grootste afstand van de Bleskolksweg.

Belemmeringen RO procedure

De locatie heeft momenteel een groenbestemming met recreatiefunctie. Voor functiewijziging is een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) vereist. Aandachtspunten binnen de ruimtelijke onderbouwing betreffen de aanwezigheid van de scouting en de invloedssfeer van de Turfkade, waaronder de geldende milieuzonering en de bijbehorende geluidsbelasting.

Eigendom

De locatie is in volledig eigendom van de Gemeente Almelo.

Beschikbaar

De locatie is beschikbaar.

Bereikbaar

De locatie is bereikbaar via de bestaande ontsluitingsstructuur.

Geschiktheid locatie

De locatie wordt als matig geschikt beoordeeld. De ligging naast de scouting en binnen de Groene Long vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke afweging en kan beperkingen opleggen aan de inpassing van een woonfunctie.

3.9 Locatie G – Almelseweg Zonnepark



Figuur 9. KadastraleKaart.com - Almelseweg Zonnepark

Omschrijving

Locatie G betreft een onbebouwd perceel gelegen tussen een zonnepark. Het perceel heeft een nagenoeg rechthoekige vorm met een uitsparing aan de oostzijde en grenst aan agrarische gronden en het Lateraalkanaal. De directe omgeving wordt gekenmerkt door een zonnepark en open buitengebied.

Oppervlakte

De oppervlakte van het perceel bedraagt 21.000 m².

Buurt Barometer

De locatie valt binnen de categorie laag urgent volgens de buurtbarometer.

Afstand tot eerste woonbebouwing

De afstand van deze locatie tot de eerste woonbebouwing bedraagt 75 m. Het betreft het woonperceel ten noordoosten van de locatie.

Regulier woon- en leefklimaat

Een regulier woon- en leefklimaat kan op deze locatie worden gerealiseerd. Er zijn geen directe omgevingsfactoren aanwezig die dit in de weg staan.

Belemmeringen RO procedure

De locatie heeft een agrarische bestemming. Voor functiewijziging is een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) vereist. Daarnaast ligt het perceel binnen de beoogde toekomstige ontwikkellocatie Aalanderveld, waardoor rekening moet worden gehouden met de voorgenomen.

Eigendom

De locatie is in volledig eigendom van de Gemeente Almelo.

Beschikbaar

De beschikbaarheid is afhankelijk van de nadere inpassing binnen de ontwikkeling van Aalanderveld. Zolang hierover geen duidelijkheid bestaat, kan de locatie niet als zelfstandig beschikbaar worden aangemerkt.

Bereikbaar

De locatie is bereikbaar via de bestaande ontsluitingsstructuur.

Geschiktheid locatie

De locatie wordt als matig geschikt beoordeeld vanwege de ligging binnen de toekomstige ontwikkellocatie Aalanderveld. De voorgenomen gebiedsontwikkeling kan beperkingen opleggen aan zelfstandige planvorming op deze locatie.

3.10 Locatie H – Drostendijk/ Robbenaarsweg



Figuur 10. Kadastralekaart.com - Drostendijk / Robbenaarsweg

Omschrijving

Locatie H – Drostendijk / Robbenaarsweg betreft een onbebouwd perceel in gebruik als weiland, gelegen aan de Robbenaarsweg en direct grenzend aan het Kanaal Almelo–Nordhorn (Sluiskade Noordzijde). Het perceel heeft een onregelmatige vorm en wordt omgeven door agrarische gronden en verspreid liggende woonbebouwing. De ligging wordt gekenmerkt door een landelijk karakter met directe relatie tot het kanaal.

Oppervlakte

De oppervlakte van het perceel bedraagt 3.600 m².

Buurt Barometer

De locatie valt binnen de categorie zeer laag urgent volgens de buurtbarometer.

Afstand tot eerste woonbebouwing

De afstand tot de eerste woonbebouwing bedraagt circa 40 meter. Dit betreft het woonperceel ten oosten van de locatie.

Indien een minimale afstand van 75 meter wordt aangehouden, resteert binnen het perceel circa 1.000 m² beschikbaar oppervlak.

Regulier woon- en leefklimaat

Een regulier woon- en leefklimaat kan op deze locatie worden gerealiseerd. Er zijn geen directe omgevingsfactoren aanwezig die dit in de weg staan.

Belemmeringen RO procedure

De locatie heeft een agrarische bestemming. Voor functiewijziging is een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) vereist. Aandachtspunt binnen de ruimtelijke onderbouwing betreft de aanwezigheid van spuitzones in relatie tot omliggende agrarische percelen.

Eigendom

De locatie is in volledig eigendom van de Gemeente Almelo.

Beschikbaar

De locatie is beschikbaar.

Bereikbaar

De locatie is bereikbaar via de bestaande ontsluitingsstructuur.

Geschiktheid locatie

De locatie wordt als matig geschikt beoordeeld. Door de aan te houden afstand tot bestaande woningen resteert op gemeentelijke gronden onvoldoende ruimte voor een volwaardige ontwikkeling. Realisatie is alleen mogelijk indien aanvullende gronden worden aangekocht.

3.11 Locatie I 1-5 – Westermaatweg 1 t/m 5



Figuur 11. Kadastralekaart.com - Westermaatweg 1 t/m 5

Omschrijving

De percelen I-1 t/m I-5 betreffen afzonderlijke woonpercelen gelegen aan de Westermaatweg in het plangebied Waterrijk. De percelen zijn verspreid gesitueerd langs de weg en worden omgeven door agrarische gronden. Elk perceel heeft een zelfstandige ontsluiting op de Westermaatweg en kent een relatief ruime kavelopzet passend bij het landelijke karakter van de omgeving.

De situering kenmerkt zich door een losse verkavelingsstructuur met vrijstaande bebouwing en open zichtlijnen naar het omliggende buitengebied.

Oppervlakte

De totale oppervlakte van de percelen bedraagt 49.720 m².

Dit wordt als volgt onderverdeeld onder de percelen;

- I1 – 10.185 m²;
- I2 – 8.000 m²;
- I3 – 9.050 m²;
- I4 – 14.225 m²;
- I5 – 8260 m².

Buurt Barometer

De locatie valt binnen de categorie laag urgent volgens de buurtbarometer.

Afstand tot eerste woonbebouwing

De afstand tot de eerste woonbebouwing bedraagt 200 meter of meer.

Regulier woon- en leefklimaat

Een regulier woon- en leefklimaat kan op deze locatie worden gerealiseerd. Er zijn geen directe omgevingsfactoren aanwezig die dit in de weg staan.

Belemmeringen RO procedure

De percelen hebben een woonbestemming, maar bieden op basis van de huidige planregels onvoldoende bouwmogelijkheden voor de beoogde ontwikkeling. Voor verruiming is een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) noodzakelijk. Aandachtspunten binnen de ruimtelijke onderbouwing betreffen spuitzones vanuit omliggende agrarische gronden en gebiedsopgaven zoals weidevogelbescherming, het vlierenlandschap en de mogelijke invloed van windmolens.

Eigendom

De percelen zijn in volledig eigendom van de provincie.

Beschikbaar

De percelen zijn momenteel niet beschikbaar, aangezien de provincie nog geen toestemming heeft verleend.

Bereikbaar

De locatie is bereikbaar via de bestaande ontsluitingsstructuur.

Geschiktheid locatie

De locaties zijn ruimtelijk inpasbaar op basis van de geldende woonbestemming en de omgevingscontext. De percelen zijn echter niet beschikbaar, aangezien provinciale medewerking ontbreekt. Realisatie is daarmee afhankelijk van instemming van de provincie.

3.12 Locatie J – 't Maatveld



Figuur 12. Kadastralekaart.com - 't Maatveld

Omschrijving

Locatie J – 't Maatveld betreft het voormalige terrein van honk- en softbalvereniging Uitsmijters '55. Het perceel is onbebouwd en grotendeels ingericht als voormalig sportveld, omgeven door agrarische gronden en verspreid liggende woonpercelen. De locatie heeft een min of meer rechthoekige vorm en wordt ontsloten via een bestaande toegangsweg.

Oppervlakte

De oppervlakte van het perceel bedraagt 50.000 m².

Buurt Barometer

De locatie valt binnen de categorie laag urgent volgens de buurtbarometer.

Afstand tot eerste woonbebouwing

De afstand tot de eerste woonbebouwing bedraagt circa 75 meter, uitgaande van een centrale positionering van de bebouwing binnen het perceel.

Regulier woon- en leefklimaat

Een regulier woon- en leefklimaat kan op deze locatie worden gerealiseerd. Er zijn geen directe omgevingsfactoren aanwezig die dit in de weg staan.

Belemmeringen RO procedure

De locatie heeft een bestemming sport en recreatie. Voor functiewijziging is een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) vereist. De combinatie met tiny houses sluit niet aan op de huidige bestemming en kan conflicteren met de beoogde ontwikkeling van XL Businesspark 2. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van woningen in de directe omgeving.

Eigendom

De locatie is in volledig eigendom van de Gemeente Almelo.

Beschikbaar

De locatie is momenteel niet beschikbaar, aangezien deze in beeld is voor de ontwikkeling van tiny houses.

Bereikbaar

De locatie is bereikbaar via de bestaande inrit.

Geschiktheid locatie

De locatie is geschikt, mits de ontwikkeling van tiny houses niet wordt gerealiseerd. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van meerdere woningen in de directe omgeving, wat invloed kan hebben op de inpassing en omgevingsacceptatie.

3.13 Locatie K – Leemslagenweg



Figuur 13. Kadastralekaart.com - Leemslagenweg

Omschrijving

Locatie K betreft een onbebouwd perceel gelegen aan de Leemslagenweg, naast de hoogspanningsverbinding van TenneT. Het perceel heeft een rechthoekige vorm en wordt omgeven door agrarische gronden en infrastructuur. De locatie ligt te midden van de Leemslagenplas en het Twentekanaal.

Oppervlakte

De oppervlakte van het perceel bedraagt 7.800 m².

Buurt Barometer

De locatie valt binnen de categorie zeer laag urgent volgens de buurtbarometer.

Afstand tot eerste woonbebouwing

Een afstand van 75 meter tot de eerste woonbebouwing is realiseerbaar binnen het perceel.

Regulier woon- en leefklimaat

Een regulier woon- en leefklimaat wordt als kansarm beoordeeld vanwege de ligging binnen de invloedssfeer van de A35 en de naastgelegen hoogspanningsverbinding van TenneT.

Belemmeringen RO procedure

De locatie heeft een agrarische bestemming. Voor functiewijziging is een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) vereist. De locatie kan mogelijk worden meegenomen in de planvorming rondom TenneT. Aandachtspunten binnen de ruimtelijke onderbouwing betreffen geluid en de hinderzone van het nieuwe TenneT-station.

Eigendom

De locatie is in volledig eigendom van de Gemeente Almelo.

Beschikbaar

De locatie is momenteel niet beschikbaar, aangezien deze in beeld is voor de inpassing van de 380 kV-verbinding van TenneT.

Bereikbaar

De locatie is bereikbaar via de bestaande ontsluitingsstructuur.

Geschiktheid locatie

De locatie wordt als ongeschikt beoordeeld vanwege de voorgenomen ontwikkeling van TenneT. De planning en bijbehorende contouren en hinderzones beperken de mogelijkheden voor een zelfstandige ontwikkeling op deze locatie.

3.14 Afgevalen locaties

Onderstaand zijn de locaties beschreven die in een vroeg stadium zijn afgevalen. Per locatie is kort toegelicht waarom deze niet verder in de afweging zijn meegenomen.

Aalanderveld

Deze locatie is afgevalen vanwege lopende woningbouwplannen en de vastgestelde gebiedsvisie. Het gebied is gereserveerd voor andere functies, waardoor inzet voor dit initiatief niet passend is.

Landgoed Huize Almelo

Deze locatie is niet verder onderzocht, aangezien bereidheid tot medewerking aan het initiatief ontbreekt.

Almelo Noordoost

Deze zoekrichting is vervallen, omdat geen geschikte posities beschikbaar zijn op minimaal 75 meter afstand van bestaande woonbebouwing.

Particuliere locaties

Particuliere gronden zijn buiten beschouwing gelaten vanwege het ontbreken van openbare verkoop en de beperkte beschikbaarheid.

Locaties XL Businesspark 1 en 2

Deze locaties zijn afgevalen vanwege de bedrijfsbestemming en het ontbreken van beschikbaarheid voor een alternatieve invulling.

4 Conclusie + aanbeveling locatie

Zoals vooraf aangegeven zijn er voor het plaatsen van 10-15 Skaeve Huse in de Gemeente Almelo 14 locaties verkend op basis van diverse beoordelingsaspecten.

4.1 Conclusie

Uit de beoordeling blijkt dat locatie A3 als meest geschikte locatie naar voren komt. Locatie A3 betreft de samenvoeging van de voormalige locaties A1 en A2. Deze combinatie scoort het beste doordat de afzonderlijke beperkingen van A1 en A2 elkaar opheffen.

A1 beschikt zelfstandig over onvoldoende oppervlakte voor een volwaardige ontwikkeling, terwijl A2 geen eigen ontsluitingsmogelijkheid heeft. Door beide locaties samen te voegen ontstaat één aaneengesloten perceel met voldoende omvang en een functionele ontsluiting. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde randvoorwaarden op het gebied van ruimte, bereikbaarheid en inpasbaarheid.

Daarnaast sluiten de eigendomssituatie en de ruimtelijke ligging goed aan bij de beoogde ontwikkeling. De aanwezige aandachtspunten zijn beheersbaar en vormen geen doorslaggevende belemmering.

4.2 Aanbeveling

Het advies is om locatie A3, inclusief de benodigde grondruil met Landgoed Huize Almelo, voor te leggen aan het college. Deze aanbeveling is gebaseerd op de uitgevoerde beoordeling en kan dienen als leidraad voor verdere besluitvorming met betrekking tot de locatie voor het realiseren van Skaeve Huse.



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1