Gemeente Almelo

Bornerbroek-Oost



April 2026

Nota van Uitgangspunten Ontwikkelgebied Bornerbroek-Oost

Inhoudsopgave

Inleiding en context **3**

De opgave
Beschrijving van de opgave

Gebiedskarakter & identiteit **4**

Landschappelijke context
Dorpsmaat & schaal
Identiteit & sociale structuur

Ruimtelijk raamwerk **6**

Structuur & ontsluiting
Landschap, water & klimaat
Wonen & buurten
Programmering & doelgroepen
Mobiliteit
Maat & schaal woningen
Dorpshart & voorzieningen
Duurzaamheid & toekomstbestendig

Beeldambitie **10**

Hoofdvorm & massa
Architectuur
Materialisatie & detaillering
Straatbeeld & openbare ruimte
Erfgoed

Planologisch kaders **12**

Omgevingsplan
Milieu
Omgevingsveiligheid
Water
Groen & natuurinclusief bouwen
Lior/ Apve OR
Parkeren
Nutsvoorzieningen
Noodzakelijke onderzoeken

Ontwikkel en uitvoeringsstrategie **14**

Financiële haalbaarheid
Ontwikkelstrategie
Ontwikkelproces
Stap 1 – Nota van Uitgangspunten Ontwikkelgebied Bornerbroek-Oost
Stap 2 – Nota van Uitgangspunten Ontwikkelgebied Bornerbroek-Oost
De gemeente toetst het plan aan:
Stap 3 – Planologische procedures
Stap 4 – Realisatie
Indicatieve fasering en planning
Participatie omgeving
Faseringskaart

Inspiratiebeelden openbare ruimte **16**

Inspiratiebeelden woningtypologieën **18**

Inspiratiebeelden MFA **20**

Inleiding en context

De opgave
Bornerbroek staat de komende jaren voor een belangrijke ontwikkelopgave. Uit de Gebiedsvisie Bornerbroek 2040 blijkt dat er ruimte én noodzaak is om tot 2040 circa 200 tot maximaal 400 woningen te realiseren. Deze uitbreiding is essentieel om het dorp leefbaar te houden, jongeren en ouderen passende huisvesting te bieden en de voorzieningen op peil te houden. De woningbouwopgave draagt bij aan de lokale behoefte, maar moet tegelijkertijd het waardevolle essen- en kampenlandschap respecteren en versterken.

De ontwikkeling van Bornerbroek-Oost vormt geen standaard uitbreidingswijk, maar een dorpsuitbreiding in het landschap, geworteld in het DNA van Bornerbroek.

Beschrijving van de opgave
De oostzijde van Bornerbroek is aangewezen als kansrijke uitbreidingslocatie. Het gebied sluit direct aan op de dorpskern en grenst aan een waardevolle dorpsrand met essen, bomenrijen en het historische processiepad. Het is een plek waar een nieuw woonmilieu kan worden toegevoegd, mits dit zorgvuldig wordt ingepast in de dorpse schaal en landschappelijke context.

De totale ontwikkellocatie omvat circa 14,2 hectare, waarvan een substantieel deel wordt gereserveerd voor de realisatie van een MFA. De locatie biedt ruimte aan maximaal 250 woningen, verdeeld over sociale huur, betaalbare koop en vrije sector, met een gevarieerd aanbod voor jong en oud.

Dit Nota van Uitgangspunten beschrijft de kaders en uitgangspunten voor deze ontwikkeling. Het vormt een toetsings- en inspiratiedocument voor initiatiefnemers, ontwikkelende partijen en inwoners, en is richtinggevend voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking.

Gebiedskarakter & identiteit

Landschappelijke context
De oostzijde van Bornerbroek wordt gekenmerkt door een sterk landschappelijke structuur die zijn oorsprong vindt in het historische essen- en kampenlandschap. Dit landschap is herkenbaar in de aanwezige houtwallen, singels en kleine percelen, die het gebied een kleinschalige en groene structuur geven.

De ruimtelijke opbouw van het dorp volgt een radiale lintstructuur gericht op de Sint Stephanuskerk, een belangrijk oriëntatiepunt binnen de dorpsstructuur. Aan de dorpsrand bevindt zich het historische processiepad, dat een belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische drager vormt.

De oostrand wordt gewaardeerd vanwege de open zichtlijnen naar het omliggende landschap. Bomenrijen en groene structuren versterken deze ruimtelijke beleving en zorgen voor een zachte overgang tussen dorp en landschap.

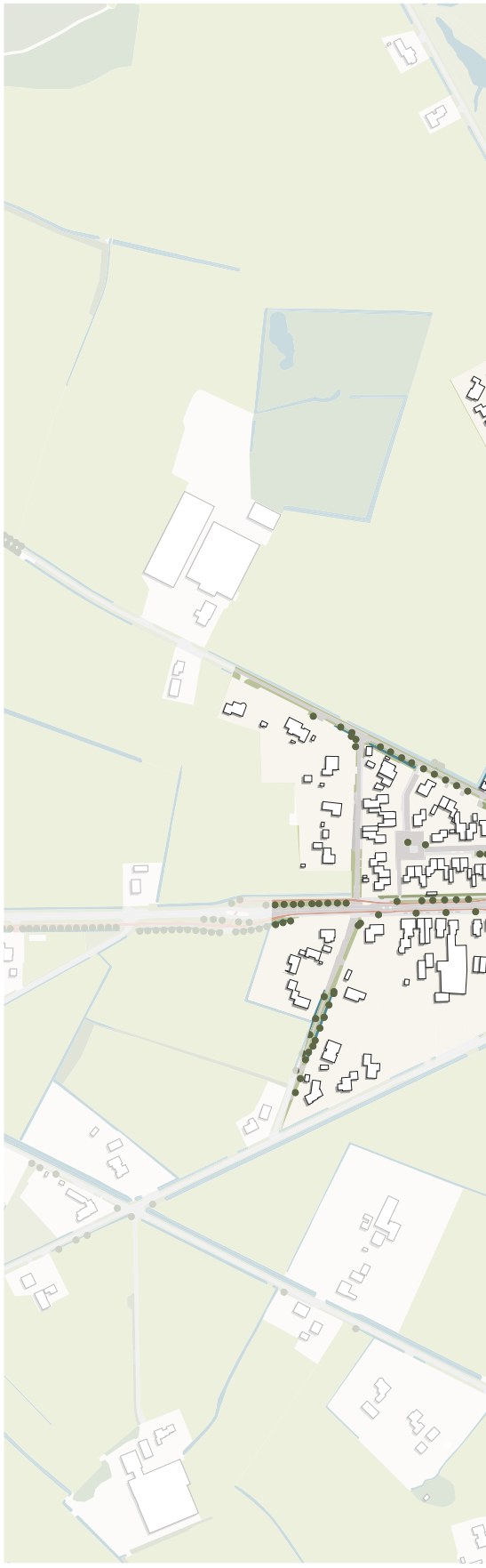
Dorpsmaat & schaal
Bornerbroek heeft een kleinschalige en informele dorpsmaat. De bestaande bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen, veelal één tot twee bouwlagen met kap. De losse positionering van erven en bebouwing zorgt voor een informele structuur die past bij het landelijke karakter.

Identiteit & sociale structuur
Bornerbroek heeft een duidelijke en herkenbare identiteit, gekenmerkt door:
- Een sterke sociale samenhang.
- Een hechte gemeenschap met veel lokale activiteiten.
- Een directe relatie met het omliggende landschap.
- Een historisch gegroeide dorpsstructuur die nog altijd zichtbaar is.

Het dorp ligt in een groen, landelijk gebied met waardevolle natuur en landschappen. Elementen zoals de ecologische zone van de Doorbraak versterken de verbinding tussen dorp en landschap. Het behoud van vrij uitzicht en het groene karakter wordt door inwoners als essentieel gezien.

Toekomstige ontwikkelingen moeten voortbouwen op het kleinschalige dorpse woonkarakter, met een gevarieerd woningaanbod voor jong en oud in verschillende betaalbaarheidssegmenten.

Deze ruimtelijke, landschappelijke en sociale kenmerken vormen de basis voor de identiteit van Bornerbroek en zijn richtinggevend voor een toekomstbestendig, klimaatadaptief en natuurverbonden Bornerbroek-Oost.




Legenda
Kavelgrootte
14.2 ha

Ruimtelijk raamwerk

Het ruimtelijk raamwerk vormt de basis voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied en legt de belangrijkste structuren voor ontsluiting, landschap en wonen vast. Uitgangspunt is een ontwikkeling die aansluit bij de bestaande dorpsstructuur van Bornerbroek, waarbij landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en nieuwe buurten op een logische en samenhangende manier worden ingepast.

Structuur & ontsluiting

- Het gebied krijgt meerdere ontsluitingen voor auto, fiets en voetganger, met logische verbindingen naar de bestaande kern, gebaseerd op nader verkeerskundig en ruimtelijk onderzoek.
- Een ontsluiting van de MFA op de Pastoor Ossestraat wordt als mogelijkheid beschouwd in de verdere uitwerking, in combinatie met directe wandel- en fietsroutes vanuit de bestaande en nieuwe wijk.
- Historische radialen (wegen richting kerk en dorpshart) blijven herkenbaar en vormen oriëntatiepunten in de nieuwe verkaveling.

Landschap, water & klimaat

- Belangrijke landschappelijke structuren (processiepad, essen, houtwallen, groene laan) blijven behouden en worden versterkt.
- Nieuwe bebouwing richt zich met de voorkanten naar het buitengebied, waarmee een zorgvuldige en zachte dorpsrand richting het landschap wordt gevormd.
- Structurele groenstroken hebben een minimale breedte van circa 1,50 m.
- Groen vormt een dragende structuur in het plan en draagt bij aan biodiversiteit, klimaatadaptatie en gemeentelijke ambities voor groenontwikkeling..
- Water en bodem zijn sturend bij de inrichting van het gebied.
- Natuurinclusief ontwikkelen vormt een uitgangspunt bij de verdere planuitwerking.
- Hittestress wordt beperkt door inzet van bomen, schaduwrijke straatprofielen en groen in de openbare ruimte.
- Beeldbepalende groenstructuren worden versterkt met bomen van de eerste orde, terwijl binnengebieden en secundaire zones worden ingericht met middelgrote of kleinere soorten, passend bij schaal, functie en beschikbare groeiruimte.



Wonen & buurten

- De nieuwe locatie wordt compact ontwikkeld, direct aansluitend op de bestaande kern.
- Ontwikkeling in kleinschalige buurten met een overzichtelijke structuur, passend bij het dorpse karakter.
- Binnen het stedenbouwkundige plan zijn hoogteaccenten mogelijk nabij de bestaande kern, ter markering van plekken en ter versterking van het voorzieningenniveau.
- Bestaande boerderij blijft gehandhaafd en wordt ingepast in de nieuwe situatie, als herkenbaar element in de wijk.
- Deze ontwikkeling is een impuls voor de bestaande en de nieuwe voorzieningen in het dorp.
- De openbare ruimte wordt groen ingericht en vormt een verblijfs- en ontmoetingsplek voor bewoners en bezoekers.


Legenda
Woongebied/ ontwikkellocatie
Oriëntatie bebouwing
Groene verbinding/ landschappelijke inpassing
Bestaande houtwal
Erf opzet/ bestaande locatie
Hoofdwegen
Lokale verbinding
Verkeers- en ontsluitingsrichtingen
Langzame routes
Nieuwe langzame routes/ verbindingen
MFA
Bestaande sloot
Hoogteverschil in het maaiveld
Spuitzone
Geluidzone bedrijventerrein

Programmering & doelgroepen
Het woningbouwprogramma voorziet in een gevarieerd aanbod voor verschillende doelgroepen, waaronder starters, gezinnen, ouderen en doorstromers. In de planuitwerking dient inzichtelijk te worden gemaakt:

- Hoe het woningprogramma bijdraagt aan een evenwichtige bevolkingssamenstelling.
- Op welke wijze wordt ingespeeld op veranderende woonbehoeften in de tijd.
- Hoe flexibiliteit en levensloopbestendigheid in het woningaanbod worden geborgd.

Segment	Prijs	Bandbreedtes
Sociaal huur	< €932,23	15% - 30%
Betaalbaar (goedkoop)	< €325.000	15% - 25%
Betaalbaar (midden)	€325.000 tot €420.000	20% - 25%
Midden - duur	€420.000 tot €550.000	15% - 25%
Duursegment	Boven de €550.000	15% - 25%

- Voor alle woningbouwtypen wordt een minimale beukmaat van 4,5 meter gehanteerd.*
- Voor appartementen geldt een minimale gbo van 75 m2; voor betaalbare koop en sociale huur geldt bij appartementen een minimale gbo van 55 m2.
- Bij appartementen inzetten op levensloopbestendigheid (minimaal een lift).
- Bij vrije kaveluitgifte hanteert Ontwikkelaar een uitgifteprijs die ligt binnen de bandbreedte genoemd in de Grondprijzennotitie van de gemeente Almelo voor vrije sector woningen.
- De maximumprijs voor sociale huur wordt aangepast overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke regeling. De overige bedragen in de tabel worden aangepast op basis van de wijziging van de maximale grens voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), zoals bepaald door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), overeenkomstig de formule nieuwe prijs is oude prijs geldende op wijzingsdatum, vermenigvuldigd met de index plus een, waarbij de index bestaat uit het verschil tussen de nieuwe maximale NHG-grens en de oude maximale NHG-grens gedeeld door de oude maximale NHG-grens.

** Een beukmaat van 4,2 kan incidenteel worden toegestaan, mits goed onderbouwd.*

Mobiliteit

- Autoluwe woonstraten, met prioriteit voor langzaam verkeer.
- Overzichtelijke fietsenstallingen worden nabij belangrijke entrees en voorzieningen gesitueerd, waarmee het gebruik van de fiets wordt gestimuleerd.
- Parkeren wordt zoveel mogelijk opgelost op eigen erf.
- Parkeren wordt landschappelijk ingepast, zodat geen dominante parkeerhoven ontstaan in het straatbeeld, langsparkeren maakt hier, waar passend, onderdeel van uit.
- Parkeren wordt klimaatadaptief ingericht, met aandacht voor waterdoorlatende verharding.

Maat & schaal woningen

- Bouwhoogte:
  - Basis: 2 lagen met kap (ca. 8–9 m).
  - Accenten: incidenteel 3 lagen (max. 11 m inclusief installaties), bijvoorbeeld voor bijzondere plekken.
- Dichtheid:
  - Gemiddeld 15-20 woningen per hectare, met een maximum van 250 woningen.

Dorpshart & voorzieningen

- De MFA wordt centraal in het dorp nabij de kerk gepositioneerd, waarmee wordt aangesloten op de historische structuur waarin de kerk het ruimtelijke middelpunt vormt.
- De MFA biedt ruimte aan maatschappelijke voorzieningen van het dorp. Het programma wordt nader bepaald en bestaat onder andere uit bestaande functies uit Bornerbroek, eventueel aangevuld met nieuwe voorzieningen.
- De MFA wordt vormgegeven als een samenhangend ensemble dat past bij de dorpsmaat en schaal van Bornerbroek. Dit kan bestaan uit een groter gebouw of meerdere samenhangende bouwdelen, met overwegend een hoogte van circa twee bouwlagen.
- Op enkele plekken zijn hoogteaccenten mogelijk, bijvoorbeeld bij de entree of bij functies met een publieke uitstraling.

Duurzaamheid & toekomstbestendig

- Alle woningen streven minimaal aan (B)ENG, met voorkeur voor energieneutraal of Nul-op-de-Meter.
- Toepassen van circulair en biobased bouwen waar mogelijk (hout, hergebruikte materialen).
- Energiezuinige installaties en duurzame energieopwekking zorgvuldig geïntegreerd in het ontwerp.
- Levensloopbestendige woningen vormen het uitgangspunt, passend bij verschillende levensfasen, zoals appartementen met lift en grondgebonden woningen.
- Installaties, zoals warmtepomp en airconditioners, worden zorgvuldig en stedenbouwkundig ingepast.

Beeldambitie

De architectuur en inrichting van de openbare ruimte sluiten aan bij het dorpse karakter van Bornerbroek en het omliggende Twentse landschap. Uitgangspunt is een samenhangend en rustig straatbeeld met eenvoudige hoofdvormen, natuurlijke materialen en een groene uitstraling. De bebouwing verwijst op eigentijdse wijze naar de Twentse boerderij- en schuurtypologie, waardoor een herkenbare en gebiedseigen identiteit ontstaat.

Hoofdvorm & massa
- Bebouwing bestaat uit eenvoudige en heldere hoofdvolumes die passen bij de dorpse schaal van Bornerbroek.
- Variatie in kapvormen en een licht verspringende rooilijn zorgen voor een gevarieerd en levendig straatbeeld.
- Bijgebouwen en bergingen worden integraal ontworpen als onderdeel van het bouwvolume of het erf.

Architectuur
- Gevels hebben een duidelijke opbouw met aandacht voor ritme, verhoudingen en entrees.
- Overgangen tussen privé en openbaar worden zorgvuldig vormgegeven.
- Bijgebouwen, bergingen en andere toevoegingen worden architectonisch afgestemd op het hoofdgebouw.
- Ook achterkanten van woningen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte krijgen een zorgvuldige uitstraling.

Materialisatie & detaillering
- Materiaalgebruik is terughoudend en samenhangend.
- Baksteen in natuurlijke tinten vormt het basismateriaal voor gevels.
- Daken worden uitgevoerd met keramische dakpannen of riet.
- Houten accenten kunnen worden toegepast om de relatie met de schuurtypologie te versterken.
- Detaillering is zorgvuldig en duurzaam, met aandacht voor overgangen, kozijnen en gevelopbouw.

Straatbeeld & openbare ruimte
- Er wordt overwegend groen als erfafscheiding toegepast, wat bijdraagt aan een samenhangend en groen straatbeeld.
- De openbare ruimte wordt ingericht met streekeigen beplanting.
- Gebakken klinkers vormen het uitgangspunt voor de verharding van de openbare ruimte, vanwege hun duurzaamheid en passende uitstraling bij het dorpse karakter. Voor parkeerkoffers wordt maatwerk toegepast, afgestemd op de wateropgave van het gebied.
- Achterkanten van woningen die grenzen aan parkeerruimte of achterpaden krijgen een zachte uitstraling door toepassing van groen, passende materialisering en zorgvuldige detaillering.

Erfgoed
- Bestaande cultuurhistorische elementen, zoals de aanwezige boerderij, worden behouden en zorgvuldig ingepast in de nieuwe ontwikkeling.

De nadere uitwerking van de architectuur en inrichting van de openbare ruimte vindt plaats in een beeldkwaliteitsplan. Dit plan wordt opgesteld door de ontwikkelaar onder supervisie van de gemeente Almelo en afgestemd met de beheerders van de openbare ruimte.

Hoofdvorm & massa



Eigentijdse erfstructuur met losse volumes rondom een hof, waarbij de kapvorm en positionering aansluiten op de landelijke bebouwingskarakteristiek en een duidelijke hiërarchie in massa en oriëntatie ontstaat (ontleend aan: Gemeente Hardenberg, Havezate Es).

Materiaal & detallering



Rijwoningen met een samenhangend gevelbeeld, waarin variatie in metselwerk, gevelopeningen en kapvorm zorgt voor individualiteit binnen een eenduidige straatwand en dorpse schaal (ontleend aan: Funda, Pijlkruid 10 Teteringen).

Openbare ruimte



Groen ingerichte openbare ruimte met informele paden en natuurlijke erfafscheidingen, waarbij de overgang tussen privé en openbaar geleidelijk verloopt en het landschap doorloopt tot aan de woningen (ontleend aan: Wurck).

De beelden dienen ter inspiratie, verderop in het document zijn aanvullende referenties opgenomen.

Planologisch kaders

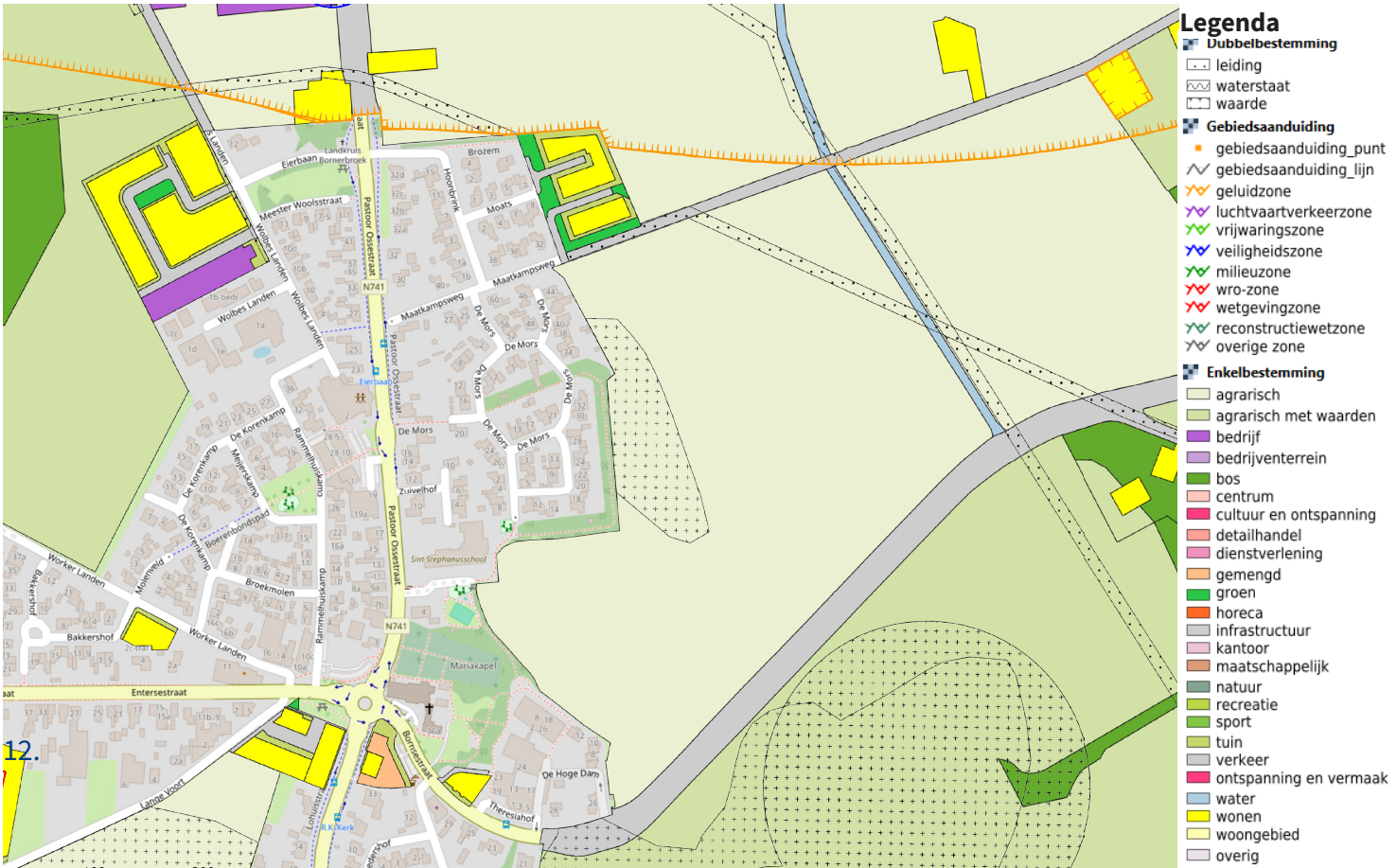
Bij de planvorming dient rekening te worden gehouden met het geldende gemeentelijke beleid op het gebied van parkeren, mobiliteit, openbare ruimte, groen en water. Parkeren wordt uitgewerkt conform het parkeerbeleid van de gemeente Almelo, met aandacht voor parkeren op eigen terrein, fietsparkeren en de integratie van laadvoorzieningen voor elektrisch vervoer. Daarbij wordt waar mogelijk aangesloten op gemeentelijke programma's voor de proactieve plaatsing van openbare laadpalen.

Omgevingsplan
Ten behoeve van de ontwikkeling is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Dit proces vindt plaats in nauwe afstemming met de gemeente Almelo en omvat zowel de benodigde onderzoeken als een zorgvuldig participatietraject met inwoners en andere belanghebbenden.

Milieu
Daarnaast is sprake van een aantal milieu- en omgevingsaspecten die in de planuitwerking nader onderzocht en geborgd dienen te worden. Het gaat onder meer om geluid, milieuzonering, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, stikstof, natuurwaarden en eventuele spuitzones. Ook dient rekening te worden gehouden met omliggende agrarische en bedrijfsmatige functies, waaronder vaste afstandseisen ten aanzien van geur en geluid.

Omgevingsveiligheid
Op het gebied van omgevingsveiligheid en gezondheid wordt aangesloten bij het gemeentelijk beleid en de adviezen van onder meer de Veiligheidsregio en Vitens. Hierbij wordt aandacht besteed aan zelfredzaamheid, bereikbaarheid voor hulpdiensten en voldoende bluswatervoorzieningen.

Water
Water en bodem zijn sturend voor de ontwikkeling. Het waterschap is hierbij leidend, waarbij de planvorming aansluit op de geldende kaders en uitgangspunten. In de verdere uitwerking wordt een waterhuishoudkundig plan opgesteld, waarin waterberging, infiltratie en klimaatadaptatie worden onderzocht. Daarbij wordt rekening gehouden met de bodemopbouw, de aanwezigheid van een hoofdtransportwaterleiding in het gebied en de geldende uitgangspunten voor afvalwater (DWA).



Groen & natuurinclusief bouwen
Groenstructuren worden ontwikkeld conform gemeentelijke ambities op het gebied van biodiversiteit en natuur-inclusief bouwen, waarbij onder meer wordt aangesloten bij de 3-30-300-richtlijn.

Natuurinclusief bouwen betekent dat natuur volwaardig wordt meegenomen in bouw- en gebiedsontwikkeling, door toevoeging van groen in, aan, op en rond gebouwen en in de omliggende ruimte. Dit versterkt de biodiversiteit, passend bij het landschap, en draagt bij aan een kwalitatieve leefomgeving voor mens en dier. Daarnaast wordt gewerkt conform het soortenmanagementplan, gericht op de bescherming van gebouwbewonende beschermde soorten.

Lior/ Apve OR
Voor de inrichting van de openbare ruimte geldt het Algemeen Programma van Eisen Openbare Ruimte (Leidraad inrichting openbare ruimte) als uitgangspunt. Maatwerk wordt geleverd, mits voorzien van een deugdelijke onderbouwing en ten behoeve van een goede inpassing in het gebied.

Parkeren
Parkeren wordt uitgewerkt conform het geldende parkeerbeleid van de gemeente Almelo. Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein of in collectieve voorzieningen, met voldoende aandacht voor fietsparkeren. In de planuitwerking wordt rekening gehouden met de inpassing van laadvoorzieningen voor elektrisch vervoer, conform geldende richtlijnen. Waar mogelijk wordt aangesloten op gemeentelijke programma's voor de plaatsing van openbare laadpalen op gemeentegrond.

Type woningen	Parkeernorm
Huur: appartementen sociale huur <75 m2 bvo	**0,85**
Huur: appartement sociale huur 75-100 m2 bvo	**0,95**
Huur: appartement vrije sector 75-100 m2 bvo	**1,05**
Huur: woning sociale huur	**1,15**
Koop: appartement <75 m2 bvo	**1,35**
Koop: appartement 75-100 m2 bvo	**1,35**
Koop: tussen/hoek woning (kwadrant)	**1,65**
Koop: twee-onder-een-kap woning	**1,85**
Koop: vrijstaande woning	**1,95**

Conform CROW hantering, inclusief bezoekersnorm.

De parkeernorm voor huurwoningen in Bornerbroek is relatief laag en kan leiden tot verhoogde parkeerdruk in de openbare ruimte. Geadviseerd wordt hiermee rekening te houden in de planvorming en, waar nodig, passende maatregelen te overwegen.

Nutsvoorzieningen
Nutsvoorzieningen worden in een vroeg stadium integraal meegenomen in de planuitwerking. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt rekening gehouden met de benodigde ruimte voor kabels, leidingen, transformatorstations en overige technische voorzieningen. Deze worden zorgvuldig ingepast in de openbare ruimte en afgestemd met de betrokken netbeheerders.

Noodzakelijke onderzoeken
Ten behoeve van de planuitwerking worden de volgende onderzoeken uitgevoerd en vormen zij de onderbouwing van het plan:
- Aanmeldnotitie MER.
- Milieuzonering en omgevingsinvloeden (inclusief geur en omliggende functies).
- Akoestisch onderzoek (wegverkeer en eventueel industrie).
- Luchtkwaliteit.
- Externe veiligheid.
- Bodemonderzoek (inclusief PFAS indien relevant).
- Waterhuishoudkundig onderzoek / waterparagraaf (inclusief infiltratie en berging).
- Natuuronderzoek (flora en fauna / soortenbescherming).
- Stikstofdepositie (indien van toepassing).
- Archeologie en cultuurhistorie.

Ontwikkel en uitvoeringsstrategie

Financiële haalbaarheid
Het Nota van Uitgangspunten schetst de ruimtelijke en programmatische kaders waarbinnen een financieel haalbare gebiedsontwikkeling kan worden gerealiseerd. De locatie biedt ruimte voor maximaal 250 woningen, een MFA en een robuuste groenstructuur.

Ontwikkelstrategie
De ontwikkelstrategie is afhankelijk van grondeigendommen, de rolverdeling tussen gemeente en ontwikkelende partijen en het risicoprofiel dat de gemeente bereid is te accepteren.
De gemeente kiest voor een faciliterende rol, waarbij zij kaders stelt, toetst en de integrale samenhang bewaakt. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de verdere planuitwerking binnen deze kaders.
De gemeente blijft verantwoordelijk voor:
- Het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit.
- Het borgen van de landschappelijke inpassing.
- De afstemming met toekomstige ontwikkelingen in Bornerbroek-Zuid.
- De integrale verkeersstructuur, inclusief de mogelijke nieuwe noordelijke ontsluitingsweg.
- Het kostenverhaal en de juridische borging.

Ontwikkelproces
Na vaststelling van het Nota van Uitgangspunten worden de volgende stappen doorlopen. De volgorde kan variëren en sommige stappen kunnen parallel plaatsvinden.

Stap 1 – Nota van Uitgangspunten Ontwikkelgebied Bornerbroek-Oost
De ontwikkelaar werkt, in afstemming met de gemeente, een stedenbouwkundig ontwerp uit op basis van:
- Het Nota van Uitgangspunten Gebiedsontwikkeling Bornerbroek-Oost.
- De Gebiedsvisie Bornerbroek 2040.
- Het verkeersonderzoek dat door Goudappel wordt uitgevoerd.
- Aanvullende eisen zoals een stedenbouwkundig programma van eisen.

Stap 2 – Nota van Uitgangspunten Ontwikkelgebied Bornerbroek-Oost
De gemeente toetst het plan aan:
- Het Nota van Uitgangspunten Gebiedsontwikkeling Bornerbroek-Oost.
- Relevante beleidskaders.

Stap 3 – Planologische procedures
De gemeente doorloopt de benodigde procedures tot en met een onherroepelijk omgevingsplan. Kostenverhaal wordt hierin juridisch geborgd.

Stap 4 – Realisatie
De ontwikkelaar maakt woonvelden bouw- en woonrijp. De inrichting van groen- en waterstructuren wordt afgestemd met betrokken partijen. Overdracht van openbare ruimte aan de gemeente vindt plaats onder nader te bepalen afspraken.

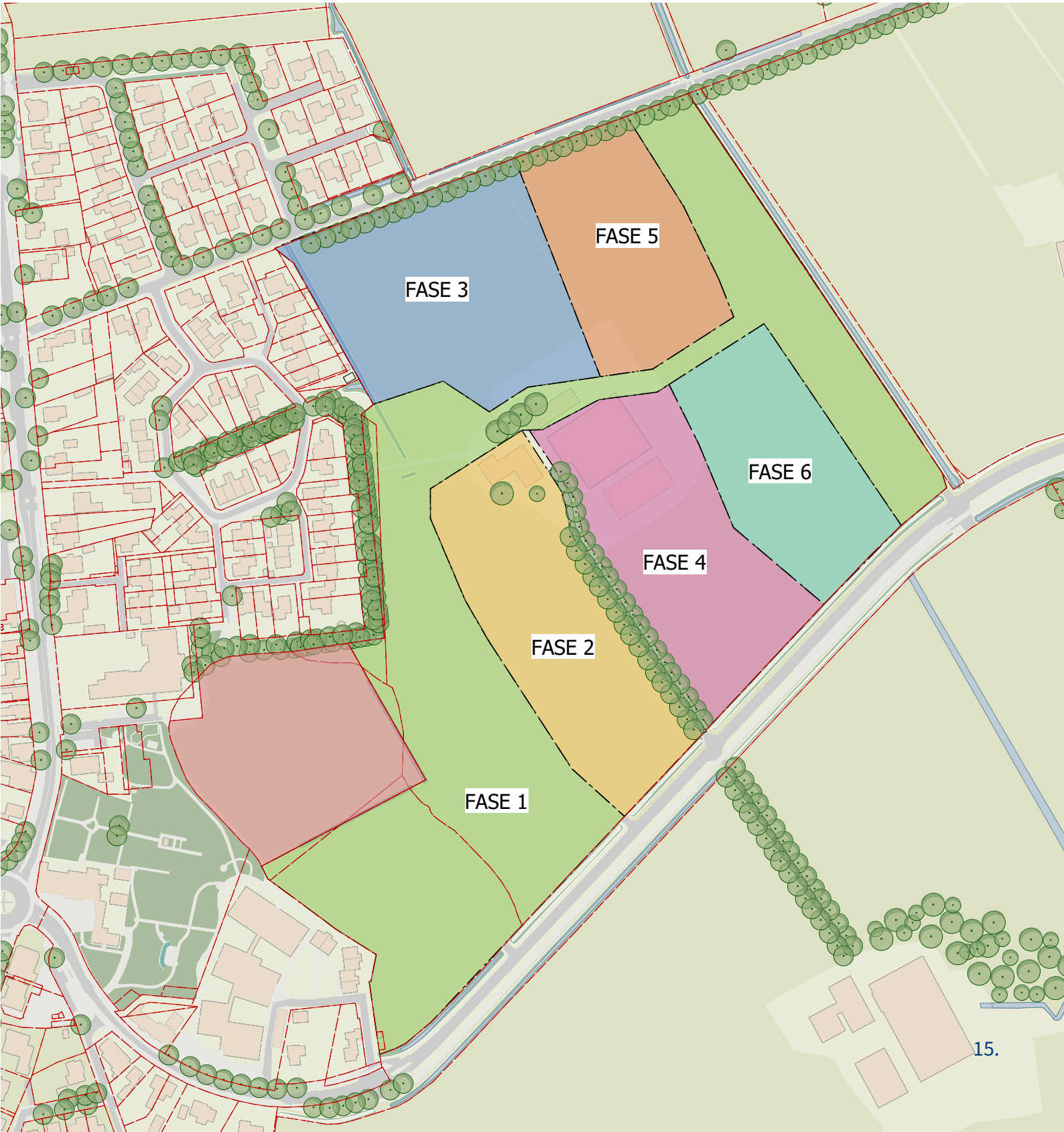
Indicatieve fasering en planning
Voor de ontwikkeling van Bornerbroek-Oost is een indicatieve planning en faseringskaart opgesteld. Bij het bepalen van de fasering is uitgegaan van de organische groei van Bornerbroek-Oost, waarbij nieuwe woonvelden logisch aansluiten op de bestaande dorpsstructuur. Tegelijkertijd is rekening gehouden met een efficiënte, veilige en uitvoerbare ontwikkeling van het gebied.
De fasering wordt in de vervolgfase verder uitgewerkt en afgestemd met betrokken partijen. Hierbij blijft het uitgangspunt dat Bornerbroek-Oost stapsgewijs, zorgvuldig en toekomstbestendig wordt ontwikkeld. Volgens planning zal de laatste fase (6) opgeleverd worden in 2034.

Participatie omgeving
De gemeente hecht grote waarde aan participatie. Omwonenden, belangenorganisaties en andere stakeholders worden betrokken tijdens:

- De stedenbouwkundige ontwerpfase.
- De fase van het omgevingsplan.

Het participatieproces sluit aan op de aanpak van de gebiedsvisie Bornerbroek 2040. In de volgende fase wordt door de ontwikkelaar het participatieplan uitgewerkt conform Participatieverordening gemeente Almelo 2022.

Faseringskaart



Inspiratiebeelden openbare ruimte

Groene robuste erfafscheiding (ontleend aan: Google Maps geraadpleegd op 30 maart 2026).



Natuur inclusief met wadi (ontleend aan: Wurck).



Parkeerkoffers groen ingepast (ontleend aan: Nanda Sluijsman).





Natuurlijk spelen in groen (ontleend aan: Nanda Sluijsman).



Gebakken klinkers met een dorpse karakter (ontleend aan: Nanda Sluijsman).



Waterdoorlatende parkeervak (ontleend aan: Nanda Sluijsman).

Inspiratiebeelden woningtypologieën



Rijwoningen met kapaanzet op de eerste verdieping (ontleend aan: BPD, De Wielewaal Rotterdam).



Rijwoningen met een samenhangende straatwand, waarbij variatie in kaprichting, gevelkleur en detaillering zorgt voor ritmiek en individualiteit (ontleend aan: Bouwbedrijf Goldewijk).



Levensloopbestendige woning (ontleend aan: Nijhuis).

Rug-aan-rugwoning schuurtypologie met integraal ontworpen bijgebouw (ontleend aan: Noirwood, project Rug-aan-rug woningen Lent).



Twee-onder-een-kapwoning met verfijnde detaillering (ontleend aan: Nijhuis).



Referentiebeeld vrijstaande woning (ontleend aan: The Citadel Company, Architectenbureau).



Inspiratiebeelden MFA

MFA met warme houtarchitectuur en sterke landschappelijke inpassing (ontleend aan: BDG Architecten, MFA De Marken Hattem).



MFA als ensemble, afzonderlijke bouwvolumes die samen een dorpse structuur vormen (ontleend aan: Muller Bouw, Dorpshuis Zeeland).





Publiek gebouw met een duidelijk herkenbare entreezone (ontleend aan: 19 Het Atelier Architecten, fotografie Vakwerk Visuals, Kindcentrum Hanzewijk).



MFA ingebed in een groene omgeving, met aandacht voor landschappelijke inpassing en verblijfskwaliteit (ontleend aan: De Twee Snoeken Architectuur, MFA ’t Puzzelstuk Epe).

Gemeente Almelo
April 2026
Nota van Uitgangspunten Ontwikkelgebied Bornerbroek-Oost