

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Doorkiesnummer
541153

Behandeld door
E.R. Jasper

Datum
15 juni 2021

Onderwerp
Principebesluit 18 appartementen Bornsestraat 36 Bornerbroek

Geachte leden van de raad,

Hierbij willen wij u op de hoogte brengen van ons besluit op het principeverzoek over de bouw van 18 appartementen aan de Bornsestraat 36 te Bornerbroek.

Inleiding

Er is een principeverzoek ingediend voor het realiseren van 18 kleine appartementen voor starters aan de Bornsestraat 36 te Bornerbroek. Op deze locatie was voorheen slagerij Peeze (bedrijfspand en woning) aanwezig. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan.

Initiatief

Het verzoek heeft betrekking op woningbouw voor jongeren in Bornerbroek. Uit onderzoek van de Overijssels Vereniging van Krachtige Kernen naar de woningmarkt in Bornerbroek blijkt dat het aanbod voor starters niet aansluit op de vraag in Bornerbroek. Het aanbod is veelal gericht op middenklassers en/of ouderen. Het geringe aantal starterswoningen dat wordt aangeboden heeft een koopprijs vanaf €200.000,-, terwijl dit voor een starter niet op te brengen is. Hierop heeft Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek (SDB) actief gezocht naar mogelijkheden. Na diverse gesprekken met de provincie en de gemeente heeft dit geresulteerd in een projectgroep om locaties te vinden voor starters.

De lokale ondernemer Stamsnijder-Homan Vastgoed heeft een plan gemaakt voor 18 appartementen aan de Bornsestraat 36. De omvang van de appartementen is geheel gericht op starters met een maximum koopprijs van €170.000,- of een huurprijs van maximaal 750,- euro per maand. Dit bedrag is in veel gevallen het maximaal haalbare voor starters. Het zijn dan ook relatief kleine appartementen en zijn niet geschikt voor gezinnen. Omdat er zowel sprake is van koop en huur worden beide startende doelgroepen worden bediend. Het project is primair voor jongeren (afkomstig) uit Bornerbroek. In de Vereniging van Eigenaren en huurvoorwaarden zullen bindingseisen worden opgenomen, zodat dit gewaarborgd blijft. Ook hier is SDB nauw bij betrokken. Eveneens zullen wij als gemeente een anterieure overeenkomst sluiten om sociale huur en snelle doorverkoop uit te sluiten.

In de Omgevingsvisie Almelo en de Woonvisie wordt de vraag naar starterswoningen in de dorpen ook onderkent. Door starters kansen te bieden op een wooncarrière in Bornerbroek wordt de vitaliteit van Bornerbroek behouden en verder versterkt.

Bouwplan

Het plan voorziet in een gebouw gericht aan de Bornsestraat van drie bouwlagen, waarin 15 appartement kunnen worden gerealiseerd. Op het achter terrein worden 3 appartementen gerealiseerd in de dezelfde stijl. In totaal gaat het om 18 appartementen voor starters. De bouwhoogte blijft onder de 10 meter en is vergelijkbaar met de direct omgeving. Hieronder is het plan weergegeven voor de starterswoningen.



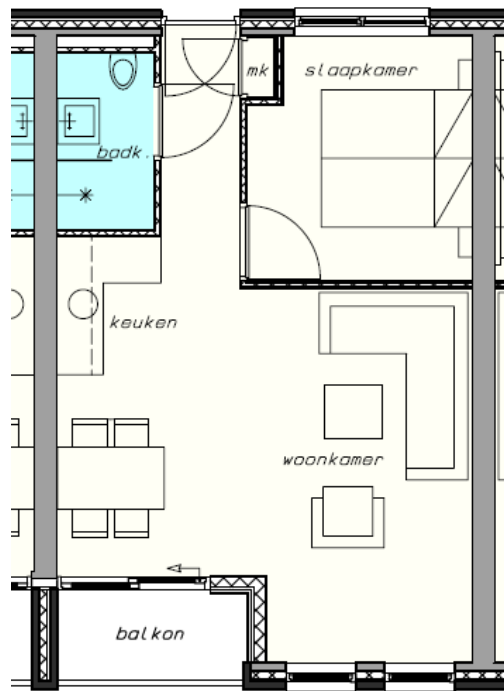
In het bestemmingsplan Zuid-Bornerbroek is het perceel voorzien van de bestemming Gemengd. Binnen deze bestemming is woningbouw, kantoren, dienstverlenende bedrijven en detailhandel mogelijk, maar biedt het bouwvlak en de toegestane bouwhoogte onvoldoende mogelijkheden om 18 appartementen te kunnen realiseren. Het voorstel is besproken bij de intake tafel en is als kansrijk beoordeeld. Het plan is hierop verder uitgewerkt. De situering en omvang van het project is passend op deze locatie en er kan in voldoende parkeergelegenheid worden voorzien.

Woonvisie

In Bornerbroek zijn onlangs aantal woningbouwprojecten gerealiseerd of zijn nog in wording. Dit zijn echter plannen waarin geen starterswoningen zijn opgenomen. Het is een toevoeging van woningen gericht op een specifieke doelgroep (starters) en is hierdoor in overeenstemming met de regionale woonagenda Twente. Onze gemeentelijke woonvisie spreekt zich daarbij nadrukkelijk uit om starterswoningen te realiseren in de dorpen Aadorp en Bornerbroek.

Omvang appartementen

Op basis van het bestemmingsplan 'parapluherziening Wonen' dient het woonoppervlak per woning minimaal 75m² te zijn. Dit is voor een gemiddelde woning, waar zich onder meer een gezin moet kunnen huisvesten. De oppervlakte van de appartementen varieert tussen de 30 en 60m². Hiermee wordt wel voldaan aan de eisen van het bouwbesluit voor een woning. Het kleinere oppervlak is een direct gevolg van de doelgroep 'starters'. De appartementen zijn zo ingericht dat er sprake is van een woonkamer met keuken en minimaal één slaapkamer. Daarbij beschikt elk appartement over een eigen berging in de kelder en is er een gemeenschappelijke ruimte voor wasmachines. Zie de tekening hieronder.



Figuur 1 Indeling van een appartement op de 1^e etage

Door de ontwikkelaar is aangegeven dat diverse mogelijkheden zijn onderzocht, maar dat een plan met een minimale woonoppervlakte van 75m² financieel niet haalbaar is, mits de koopprijs onder de 170.000 euro blijft. Uit de gesprekken met potentiële lokale kopers en huurders is gebleken dat dit een acceptabel gevolg is ten aanzien van de koopprijs. De woonwensen en behoeften passen binnen het voorliggende concept. Er is dan ook volop vraag naar deze appartementen in Bornebroek, aangezien inmiddels op alle appartementen een optie is geplaatst. Bovenstaande zijn voldoende redenen om te voorzien in maatwerk en dit project als een pilot te beschouwen voor starterswoningen in de dorpen.

Vervolg

Met deze raadsbrief willen wij u over deze principemedewerking informeren. Te zijner tijd wordt een bestemmingsplan aan uw raad ter vaststelling aangeboden.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

F.W. van Ardenne

A.J. Gerritsen