

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage	Doorkiesnummer	Behandeld door	Datum
	541153	E.R. Jasper	25 juni 2024

Onderwerp
Principeverzoek bouw van 8 woningen Bornerbroeksestraat 368

Geachte leden van de raad,

Met deze brief willen wij u op de hoogte stellen van ons besluit om in principe medewerking te verlenen aan het afwijken van het omgevingsplan voor een woningbouwontwikkeling op het perceel Bornerbroeksestraat 368 in de wijk Nijrees. Het bouwplan voorziet in de bouw van 8 grondgebonden koopwoningen.

Beoogde ontwikkeling

Aan de Bornerbroeksestraat 368 staat één grote woning met een drietal grote schuren. Het betreft een voormalige boerderij, waarvan de bestemming eerder is gewijzigd naar wonen en is ingepast in de omgeving. In het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) zijn de gronden voorzien van een woonfunctie, waarbinnen het bestaande aantal woningen is toegestaan. Dit betreft feitelijk 1 woning, ontsloten aan de Bornerbroeksestraat.



Figuur 1 Huidige situatie en uitsnede van het omgevingsplan

Het gaat om 3 'twee-onder-één-kap' woningen en 2 vrijstaande woningen en zijn naar de Avenue en de Broderie gericht. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Alle woningen zijn voorzien van een oprit voor het parkeren op eigen terrein. Aan de achterzijde worden 12 (openbare) parkeerplaatsen gerealiseerd. Hierdoor voorziet het plan in totaal in 20 parkeerplaatsen.

Met dit bouwplan komt de huidige inrit op de Bornebroeksestraat te vervallen, hetgeen bijdraagt aan de verkeersveiligheid. De ontsluiting van de nieuwe woningen vindt plaats van de Avenue.



De ontwikkeling voorziet in 8 grondgebonden koopwoningen in het middenplus segment. Dit plan draagt bij aan de ontwikkeling van een evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad. Bovendien is het initiatief in lijn met onze woonvisie om te kiezen voor inbreiding boven uitbreiding en op deze plek in de stad grondgebonden woningen toe te voegen. Het initiatief om dit perceel verder te verdichten past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie en de woningbouwopgave.

Adviesrecht raad

In de raadsvergadering van 7 december 2021 heeft uw raad besloten om voor bepaalde gevallen adviesrecht in te stellen bij het verlenen van een omgevingsvergunning van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor woningbouwprojecten binnen de bebouwde kom geldt er een adviesrecht bij 16 woningen of meer. In dit geval zijn er 8 woningen beoogd, waardoor het adviesrecht niet van toepassing is.

Vervolg

Het te bebouwen perceel is voorzien van de bestemming Wonen, maar biedt geen ruimte aan de beoogde ontwikkeling van 8 grondgebonden woningen. Er kan medewerking worden verleend door van het omgevingsplan af te wijken via een BOPA-procedure.

Bij het ontvangen van de aanvraag omgevingsvergunning moeten alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd en kan er alsnog aanleiding zijn om het initiatief te weigeren of aan te passen.

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

J. Dijkstra

R.T.A. Korteland

Ontwikkeling Nijrees

Bornerbroeksestraat 368



Virtual Living

VAN BOUWDROOM NAAR REALITEIT

Projectnaam : principe verzoek 'ontwikkeling Nijrees'

Projectnummer : 2023041

Datum : 1 mei 2024

Inhoud

Woningbouwtypologie	3
Doelgroep	4
Ontsluiting	5
Parkeren	6

Woningbouwtypologie

Op de percelen 'AML01-G-3654' en 'AML01-G-3653' aan de Bornerbroeksestraat 368 te Almelo willen wij 5 nieuwe wooneenheden (8 woningen) realiseren. De woning typologieën die hier moeten komen bestaan uit 3 'twee-onder-een-kapwoningen' en 2 'vrijstaande woningen', de keuze van de typologieën en het vervolg van de indeling van het perceel is deels gebaseerd op de indeling van de woningen aan de Pergola waarbij vrijstaande woningen op de hoekpunten zijn georiënteerd en hiertussen ruimte is voor twee-onder-een-kapwoningen.

Twee onder een kap woning: dit type woning bestaat uit twee afzonderlijke huizen die aan elkaar zijn gebouwd, waarbij elke woning zijn eigen aparte ingang en tuin heeft. De twee woningen delen één gemeenschappelijke afscheiding in het midden. Alle eenheden krijgen aan de voorgevelzijde een oprit. Ze kennen allemaal 3 bouwlagen waarbij de toplaag bestaat uit een hellend dak.

Vrijstaande woning: dit type woning bestaat uit een afzonderlijk huis die vrij georiënteerd staat op het perceel en dus vanaf elke zijde benaderbaar is. Ook deze woningen krijgen een oprit en bestaan uit 3 bouwlagen waarbij de toplaag bestaat uit een hellend dak.

Doelgroep

Woningen kunnen verschillende doelgroepen aanspreken, afhankelijk van hun kenmerken, locatie en voorzieningen. Hier zijn verschillende doelgroepen voor de woningen beschreven:

Gezinnen: woningen die geschikt zijn voor gezinnen hebben vaak meerdere slaapkamers, een tuin of buitenruimte, en liggen vaak in de buurt van scholen, parken en andere voorzieningen die aantrekkelijk zijn voor gezinnen met kinderen. De beschreven woningen zijn ideaal voor zowel startende gezinnen, als gezinnen met tieners.

Ouderen: oudere mensen geven vaak de voorkeur aan woningen gelegen in rustige buurten met nabijheid van gezondheidszorg, winkels en openbaar vervoer zijn aantrekkelijk voor deze groep.

Ontsluiting

Twee twee-onder-een-kapwoningen en een vrijstaande woning dienen aangesloten te worden op de Avenue, deze woningen moeten een oprit krijgen die aansluit op de Avenue (groen pijl) en zo de woningen toegankelijk maken. De voordeur van de woningen zal terug te vinden zijn op de zijgevel en aan de oprit liggen.

Op de perceelgrens tussen de woningen vanaf de oprit moet een ruimte gecreëerd worden van minimaal een meter breed om zo de achtertuinen direct te kunnen bereiken (blauwe pijl).

Een twee-onder-een-kapwoningen en een vrijstaande woning dienen aangesloten te worden op de Broderie. Ook dienen deze woningen een oprit te krijgen, die aansluit op de Broderie (groene pijl) en zo de woningen toegankelijk maken. De voordeur van de woningen zal terug te vinden zijn op de zijgevel en aan de oprit liggen.

Op de perceelgrens tussen de woningen vanaf de oprit moet een ruimte gecreëerd worden van minimaal een meter breed om zo de achtertuinen direct te kunnen bereiken (blauwe pijl).

Tevens dient de Pergola verbreedt te worden om een toegang te creëren voor extra openbare parkeerplaatsen (rode pijl).



Parkeren

Alle woningen dienen een eigen parkeerplaats te hebben op eigen perceel (oprit). De parkeernorm rekent 2,5 parkeerplaatsen per woning wat uitkomt op 20 parkeerplaatsen voor het plan. Wij hebben ruimte voor 22 parkeerplaatsen en het plan ook zo ontworpen, dit betekent dat er 8 privé (rood) en 15 openbare (groen) parkeerplekken worden aangeboden.

