Raadsmemo

Nummer
25int06012

aan	Van	Opsteller	datum
Gemeenteraad Borne	College van B en W	S. Willems	25-11-2025

betreft
Voortgang woningbouwontwikkeling Bornerbroeksestraat

Portefeuillehouder
A.P. Lammers

Argumentatie voor aanbieding memo aan de gemeenteraad:
Tijdens de raadsvergadering van 15 april 2025 is toegezegd dat de gemeenteraad halfjaarlijks wordt geïnformeerd over de voortgang van de woningbouwplannen aan de Bornerbroeksestraat.

Geachte raadsleden,

Op 15 april 2025 heeft u ingestemd met de woningbouwplannen aan de Bornerbroeksestraat en daarvoor het woningbouwprogramma vastgesteld. In deze memo informeren we u over de voortgang van de ontwikkeling.

Planologische procedure en stedenbouwkundig plan
Na de besluitvorming in april zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd en zijn de voorbereidingen voor de planologische procedure om het omgevingsplan voor fase 1 en 2A te wijzigen gestart. Uit de onderzoeken zijn geen onoverkomelijke bezwaren gekomen.

Het ontwerpomgevingsplan wordt in december door het college ter inzage gelegd. De BOPA voor fase 1 wordt begin 2026 aangevraagd.

Het stedenbouwkundig plan is de afgelopen maanden door Stichting Twickel in samenspraak met de gemeente en Welbions verder uitgewerkt. Dit plan is de basis voor de omgevingsplanwijziging en de anterieure overeenkomst die we als gemeente met Stichting Twickel sluiten.

Participatie
Door Twickel is een communicatie- en participatieaanpak opgesteld dat ingaat op hoe omwonenden, toekomstige bewoners en andere belanghebbenden worden geïnformeerd over de ontwikkeling. En hoe en wanneer ze daarover kunnen meepraten en meedenken. Er is onder andere een klankbordgroep ingericht die meedenkt over invulling van het plan binnen de door de raad vastgestelde kaders. De aanpak van Twickel sluit aan bij de afspraken die hierover gemaakt zijn in het afwegingskader tijdelijke sociale huurwoningen.

De klankbordgroep is in juli 2025 voor het eerst bijeengekomen om afspraken te maken over hun rol en inbreng en praat gedurende het hele proces mee over het plan. Met de politie zijn gesprekken gevoerd om ervoor te zorgen dat de woningbouw zo goed mogelijk op de locatie wordt ingepast. Ook de sportverenigingen en organisaties die van de naastgelegen faciliteiten gebruik maken zijn geïnformeerd. Op basis van deze gesprekken zijn wat aanpassingen gedaan aan het ontwerp om overlast van geluid en licht voor toekomstige bewoners te beperken.

Een deel van de grond waarop de woningbouwontwikkeling plaatsvindt wordt door Twickel verpacht. Twickel is ervoor verantwoordelijk dat deze gronden tijdig beschikbaar zijn. Als gemeente zijn we hierin geen partij, wel voeren we hierover periodiek gesprekken met zowel Twickel als de pachter om te monitoren dat partijen tot een oplossing komen.

Erfpacht
De grond waarop de woningen gerealiseerd worden aan de Bornerbroeksestraat wordt door Twickel in erfpacht uitgegeven. Als gemeente zien wij erop toe dat deze erfpachtovereenkomsten niet zorgen voor afwijking van de betaalbaarheidsafspraken uit het woonprogramma én voor de pachters voldoende rechtszekerheid bieden. Dit betekent dat we de modelerfpachtovereenkomst die Twickel gebruikt vooraf toetsen. De afspraken die wij hierover met Twickel maken leggen we vast in de anterieure overeenkomst.

Vervolg
Het ontwerpomgevingsplan wordt in december 2025 ter inzage gelegd. Dan start de formele procedure met mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Na het verwerken en beantwoorden van de zienswijze wordt het plan vastgesteld en opengesteld voor beroep. Gelijktijdig met deze procedure wordt ook de procedure BOPA voor fase 1 doorlopen. Als er geen beroep op de omgevingsplanwijziging wordt ingediend kan in de tweede helft van 2026 ook gestart worden met de voorbereidingen op de bouw van fase 2.

Wij informeren u ieder half jaar over de voortgang van de ontwikkeling. In het tweede kwartaal van 2026 wordt u weer geïnformeerd.