Raadsvoorstel

Raadsvergadering
15 april 2025

Agendapunt

Nummer
25int00993

Onderwerp
Woningbouwlocatie Bornerbroeksestraat

Aan de gemeenteraad,

Samenvatting voorstel
Op 30 januari 2024 heeft uw raad een besluit genomen om in te stemmen met de ontwikkeling van tijdelijke woningbouw (80-100) op het weiland aan de Bornerbroeksestraat liggend tegen het arrestantencomplex. Gesprekken met Stichting Twickel hebben ertoe geleid dat uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met de ontwikkeling van het gehele weiland aan de Bornerbroeksestraat voor woningbouw en strokenteelt. Het voorstel is om mee te werken aan een ontwikkeling van maximaal 160 woningen, waarvan 40/50 tijdelijke woningen en in totaal 80 sociale woningbouw. U wordt voorgesteld in te stemmen met de ontwikkeling en het bijbehorende woonprogramma en daarmee af te zien van de ambitie op deze locatie een multifunctioneel beweegpark te realiseren.

1 Inleiding
Op 30 januari 2024 heeft uw raad besloten de locatie Bornerbroeksestraat (westelijke weiland) aan te wijzen als ontwikkellocatie voor tijdelijke sociale woningbouw (80-100 woningen). Op bijgevoegde kaart is deze ontwikkellocatie afgebakend tot het westelijke weiland, weiland 1 (fase 1 naast het arrestantencomplex).



Naar aanleiding van de besluitvorming zijn gesprekken gevoerd met Stichting Twickel en Welbions. Met als uitkomst dat Twickel graag een bijdrage wil leveren aan de woningbouwopgave in Borne onder een aantal voorwaarden:

- Er wordt een integraal plan gemaakt voor beide weilanden, waarbij er sprake is van een permanente woningbouwlocatie en gedeeltelijk tijdelijk;
- De grond wordt niet verkocht, maar wordt verpacht;
- Er wordt ruimte gecreëerd voor strokenteelt.

Welbions heeft aangegeven graag een bijdrage te willen leveren aan de wens voor sociale huurwoningen op deze locatie, waarvan 30 in de eerste fase en 50 in de tweede fase. Definitieve instemming is afhankelijk van verdere planinvulling en overeenstemming tussen de partijen.

2 Beoogd resultaat

Realiseren van 160 woningen op de locatie aan de Bornerbroeksestraat en het vaststellen van het woningbouwprogramma om tijdswinst in de procedure te behalen.

3 Argumenten

1.1 Woningbouw en strokenteelt op deze locatie is ruimtelijk aanvaardbaar.

De locatie is nu in gebruik als weiland, ligt tegen de kern van Borne en is bestemd tot “sport”. In de besluitvorming voor de flexwoningen is enkel weiland 1 betrokken, omdat weiland 2 niet op korte termijn beschikbaar was, in verband met een pachtovereenkomst. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren om beide weilanden voor woningbouw aan te merken. Een locatiestudie is bijgevoegd (zie bijlage 1). Voor de strokenteelt geldt dat als deze voldoet aan de milieuregelgeving rondom spuitzones dit gerealiseerd kan worden naast de bestemming wonen.

1.2 Permanente woningbouw past bij de woonvisie 2022+ en de recente woningbouwprognoses.

Op basis van de woonvisie en de recente prognoses is er behoefte aan nieuwbouw in diverse prijsklassen. Het realiseren van permanente woningen past bij deze prognoses. In de nieuwste prognoses is geen sprake meer van een krimp van de bevolking na 2035, tijdelijke woningbouw is op basis van deze prognoses geen noodzaak meer. Door de groeiende woonvraag is er nog wel sprake van urgentie.

Een ontwikkeling van ca. 160 woningen, waarvan 80 sociaal, draagt bij aan de urgente opgave in Borne. Een deel van het woningbouwproject wordt uitgevoerd met fabrieksmatige woningbouw, wat zorgt voor een versnelling tijdens de bouwfase.

1.3 Pacht past bij de ambitie voor betaalbare woningbouw.

Een woning kopen en de grond pachten is voor de gemeente Borne niet gebruikelijk. In het geval van erfpacht wordt de koper eigenaar van de woning en blijft de grond in eigendom van de grondeigenaar. De koper betaalt een periodieke erfpachtcanon voor het gebruik van de grond. Doordat de grond niet gekocht hoeft te worden, zijn de initiële kosten lager. Dit kan aantrekkelijk zijn voor starters en andere doelgroepen op de woningmarkt met beperkte financiële middelen.

1.4 Op korte termijn is geen behoefte aan uitbreiding sport.

Stichting Twickel heeft op dit moment geen intentie om op deze locatie sport te ontwikkelen. Er zijn geen plannen of voorziene behoefte om de sportterreinen op ‘t Wooldrik uit te breiden richting de Bornerbroeksestraat. Door in de toekomst efficiënter gebruik te maken van velden kan binnen het bestaande complex de vraag van de nabije toekomst voldoende worden gefaciliteerd.

Voor de langere termijn is het raadzaam nog uitbreidingsruimte te hebben voor sport bij ‘t Wooldrik. Daarvoor is niet de volledige 6 hectare nodig. Een reservering van ca. 0,9 hectare (voor bijv. 1 voetbalveld) wordt hiervoor voldoende geacht. Door deze te positioneren in de zuidoosthoek op weiland 2 kan een stedenbouwkundige wenselijke aansluiting op ’t Wooldrik worden gemaakt.

1.5. Het multifunctioneel beweegpark wordt op deze locatie definitief niet meer ontwikkeld.
In het masterplan ’t Wooldrik was in fase 3 de wens opgenomen om een multifunctioneel beweegpark te realiseren op deze locatie. Voor dit plan was geen budget gereserveerd. Bovendien was er ook geen overeenstemming met de grondeigenaar. Gelet hierop is dit plan eerder “on hold” gezet. Met de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie wordt het multifunctioneel beweegpark definitief niet meer ontwikkeld op deze locatie.

2.1 Voor de locatie geldt het onderstaand woningbouwprogramma.
De locatie dient een belangrijke bijdrage te leveren aan de urgente vraag aan sociale huurwoningen. Uitgangspunt is dat er 80 sociale huurwoningen worden gerealiseerd, waarvan een gedeelte op het tijdelijke deel. Voor het woningbouwprogramma geldt de volgende verdeling (o.b.v. 160 woningen):

- minimaal 80 sociaal huurwoningen, 40 betaalbare koop of middenhuur en maximaal 40 vrije sector
- waarvan tijdelijk: maximaal 40 sociale huurwoningen aangevuld met maximaal 10 middenhuur)

Voor de betaalbaarheidsgrenzen wordt aangesloten bij de landelijke richtlijnen. In 2025 zijn die voor sociale huur € 907,07 per maand, betaalbare koop € 405.000 en middenhuur € 1184,82 per maand. Doelgroepen: Er wordt ingezet op woningen voor een urgente woningbehoefte (jongeren, spoedzoekers en statushouders). Daarnaast wordt ingezet op jonge gezinnen en een- à tweepersoonshuishoudens.

2.2 Gemeenteraad kan een bijdrage leveren aan versnelling van de procedure door expliciete vaststelling van het woningbouwprogramma in dit stadium.
Het plangebied bestaat uit 2 delen (fase 1 en fase 2). Beide delen zijn in eigendom van Stichting Twickel. De gronden in fase 2 worden op dit moment gepacht door een landbouwer. Stichting Twickel gaat in overleg met de grondgebruiker om vervangende grond aan te bieden. De grond van fase 1 is wel op korte termijn beschikbaar. Voorgesteld wordt om voor fase 1 te werken met een Buitenplanse omgevingsactiviteit (hierna te noemen BOPA), gelet op de snelheid, en parallel daaraan een omgevingsplan voor het hele plangebied voor te bereiden. Voor het tijdelijke deel van fase 2 zal eveneens gewerkt worden met een BOPA in verband met de tijdelijkheid.

Voor het voeren van een procedure voor een vergunning BOPA heeft de raad op 28 maart 2023 een lijst vastgesteld waarvoor het bindend adviesrecht van toepassing is. Dit geldt onder andere voor de bouw van meer dan 12 woningen. Dit bindend adviesrecht is echter niet van toepassing wanneer deze onderwerpen in overeenstemming zijn met een door de gemeenteraad vastgestelde: omgevingsvisie, gebiedsvisie, stedenbouwkundig programma van eisen, woningbouwprogramma of een ter inzage liggend ontwerp-omgevingsplan.

Met het vaststellen van het woningbouwprogramma voor de Bornerbroeksestraat is het bindend adviesrecht bij de procedure voor een vergunning van een BOPA niet meer van toepassing, waardoor snelheid gemaakt kan worden.

3.1. Afzien ambitie multifunctioneel beweegpark
In het masterplan ’t Wooldrik was in fase 3 de ambitie opgenomen om een multifunctioneel beweegpark te realiseren op deze locatie. Voor dit plan was geen budget gereserveerd, bovendien was er geen

overeenstemming met de grondeigenaar. Gelet hierop is dit plan eerder “on hold” gezet. Met de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie komt deze ambitie definitief te vervallen.

4 Kanttekeningen

1.1 Het besluit wijkt af van het eerder genomen raadsbesluit.

Het voorliggende voorstel is een wijziging ten aanzien van het woningbouwprogramma dat is opgenomen in het op 30 januari 2024 genomen raadsbesluit om een deel van deze locatie aan te wijzen als woningbouwlocatie. De redenen voor deze afwijking zijn in het voorliggend voorstel uitvoeriger beschreven bij argumenten 1.1, 1.2 en 1.3. Kort gesteld zijn het:

- Woningbouw op een grotere locatie dan besloten, is ruimtelijk aanvaardbaar; ook weiland 2 komt ervoor in aanmerking;
- Permanente woningbouw past binnen de Woonvisie en recente prognoses;
- Op korte termijn is geen behoefte aan uitbreiding van sport op deze locatie (zie kanttekening 2).

1.2 De ontwikkeling van woningen op deze plek zorgt mogelijk voor een onrendabele top.

De kosten en opbrengsten van het plangebied zijn op dit moment nog niet inzichtelijk. Omdat er in fase 2 sprake is van tijdelijke woningbouw is mogelijk sprake van een onrendabele top. Met Welbions is daarover de afspraak gemaakt om de grond dan “om niet” te krijgen. Mocht blijken dat ondanks de beschikbare subsidies er sprake is van een onrendabele top, wordt een afzonderlijk voorstel aan u voorgelegd met daarin een voorstel voor compensatie. Daarbij zal de compensatie worden beoordeeld op de regels rondom staatsteun.

5 Kosten, baten en dekking

Stichting Twickel heeft aangegeven de locatie niet te willen verkopen. Hierdoor komen de kosten van planontwikkeling voor eigen risico van Stichting Twickel. Mogelijke compensatie van een onrendabele top zal verder worden uitgewerkt in een volgende fase.

Voor externe advisering (o.a. voor het opstellen van de exploitati- en pachtovereenkomst) wordt ingeschat maximaal € 15.000 nodig te hebben. De kosten worden gedekt uit de reserve huisvesting.

6 Vervolg na besluitvorming

Na besluitvorming door uw raad zal worden gestart met het uitvoeren van diverse omgevingsonderzoeken en participatie om te komen tot een definitief stedenbouwkundig plan die kan worden verwerkt in een Bopa.

Zoals aangegeven, zal de eerste fase omwille van tijdswinst de procedure voor een Bopa doorlopen. Voor de tweede fase zal een wijziging van het omgevingsplan worden voorbereid, die conform de gebruikelijke wijze aan u ter vaststelling zal worden voorgelegd.

Mocht in die procedure ook tijdswinst behaald moeten worden, kunnen wij uw raad voorstellen om op basis van een ontwerpwijziging van het omgevingsplan de bevoegdheid te delegeren de wijziging van het omgevingsplan vast te stellen.

Voorstel
Aan de raad wordt voorgesteld om:

1. In te stemmen met woningbouwontwikkelingen aan de Bornerbroeksestraat (sectie E-6130);
2. Het woningbouwprogramma vast te stellen, zoals beschreven in dit raadsvoorstel, te weten
    a. maximaal 160 woningen, waarvan
    b. minimaal 80 sociale huurwoningen, 40 woningen in het middensegment en maximaal 40 in de vrije sector.
3. Af te zien van de ambitie uit het Masterplan ’t Wooldrik om op deze locatie een multifunctioneel beweegpark te ontwikkelen.

Bijlage(n)
25bij01750 locatiestudie
25int01056 raadsbesluit

Borne, 11 maart 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,
de secretaris, de burgemeester,

J. Meijerink drs. J.H.R. Pierik