

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de leden van de gemeenteraad

Bezoekadres:
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo

telefoon: **(0546) 54 11 11**
e-mail: **gemeente@almelo.nl**
internet: **www.almelo.nl**

Uw brief	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
		Raad - 1905394	7 mei 2019
Bijlage(n)	Doorkiesnummer	Behandeld door	Zaaknummer
	0546-54 11 11	A.J. Reekers	DCS - 1102893
Onderwerp			
ontwikkeling Almelo Noordoost			

Geachte raadsleden,

Binnen de ontwikkeling van de woningmarkt blijkt er binnen de ontwikkeling Almelo Noordoost een grote vraag te zijn naar kavels rondom de vijfhonderd vierkante meter en de wens om twee-onder-één-kappers te kunnen bouwen. In het nu geldende bestemmingsplan zijn in de noordzijde van het plan Almelo Noordoost alleen kavels beschikbaar van ver boven de vijftienhonderd vierkante meter en in de zuidzijde kavels boven de zevenhonderd vierkante meter. Wij moeten dan ook constateren dat de vraag vanuit de (lokale) markt niet geheel aansluit bij de mogelijkheden waarin de locatie Almelo Noordoost op dit moment kan voorzien.

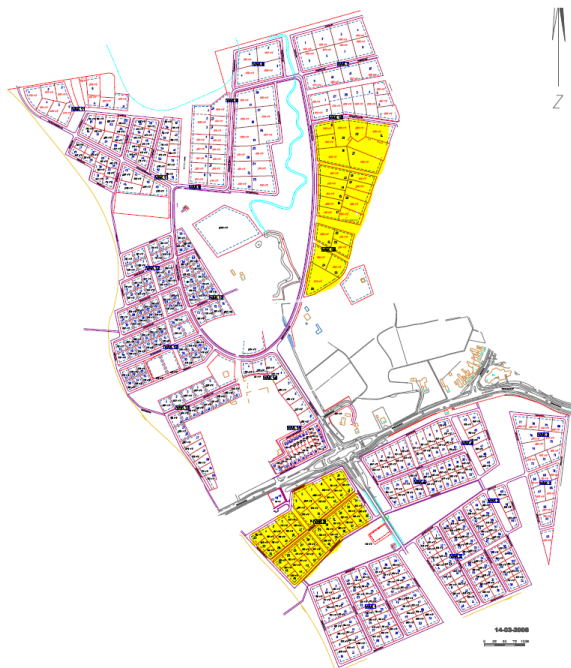
Daarnaast ligt er een verzoek van de vereniging Mens- & Milieuvriendelijk Wonen Almelo om een aantal kavels beschikbaar te stellen voor een CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) innovatief woonproject.

Om de marktontwikkeling te volgen en daarmee te voldoen aan de lokale vraag hebben wij dan ook besloten om in een deel van de locatie Almelo Noordoost over te gaan tot een herverkaveling waarin kleinere kavels voor vrijstaande woningen zijn opgenomen. Daarnaast willen wij het mogelijk maken om een beperkt aantal twee-onder-een-kapwoningen aan de zuidzijde van de Ootmarsumsestraat te realiseren.

De vereniging Mens - & Milieuvriendelijk Wonen Almelo willen wij ruimte bieden om hun wensen voor een innovatieve vorm van wonen verder uit te werken door hen een optie te geven op een aantal kavels binnen Almelo Noordoost. Deze innovatieve woonvormen geven invulling aan de wens voor duurzaam en ecologisch bouwen en wonen, modern noaberschap met gemeenschappelijke ruimtes, gemeenschappelijke tuin, levensloopbestendig en gebaseerd op de deelmaatschappij.

Met de herverkaveling tot kleinere kavels en de mogelijkheid om twee-onder-een-kapwoningen te kunnen ontwikkelen wordt aangesloten bij de vraag vanuit de lokale markt en wordt voorkomen dat potentiële kopers worden gedwongen om elders in de regio hun woonwens te vervullen. Tevens leidt deze herverkaveling tot een hogere opbrengst binnen de grondexploitatie.

Kaart 1 locaties herverkaveling



Kleinere bouwkvavels noord- en zuidzijde

Het gaat hierbij om een locatie aan de noord- en zuidzijde van de Ootmarsumsestraat zoals geel gemarkeerd aangegeven op kaart 1.

In het nu vigerende plan zijn in de noordzijde van het plan zijn alleen kavels beschikbaar van ver boven de 1500 vierkante meter en in de zuidzijde kavels > 700 vierkante meter.

Uiteindelijk heeft dit geleid tot het nu voorliggende concept waarin wordt voorzien in differentiatie en wordt aangesloten bij de vragen vanuit de markt. Het voorstel is om aan de noord- en zuidzijde kavels vanaf 450 vierkante meter op te nemen en aan de zuidzijde aan de rand grenzend aan de Ootmarsumsestraat ook een aantal kavels voor twee-onder-een-kapwoningen.

Kaart 2 Noordelijk deel herverkaveling

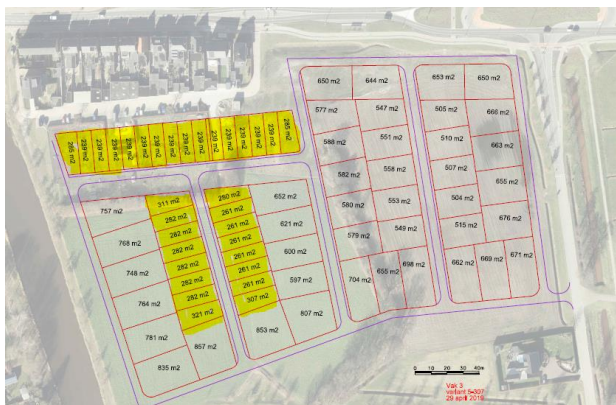


Ten aanzien van het noordelijk gedeelte is een schetsontwerp in kaart 2 aangegeven. Hierin wordt de mogelijkheid geschapen om kavels met een omvang van ca 500 vierkante meter en enkele grotere aan te bieden.

Van belang hierbij is dat de kavels aan de randen (geel gemarkeerd) kunnen worden uitgegeven zonder een wijziging van het bestemmingsplan en aanleg van wegen waardoor er niet direct extra kosten moeten worden gemaakt. Dit betekent dat op korte termijn na het besluit van het college de beschikbare kavels op de site www.almelonooordooost.nl kunnen worden aangeboden.

Tijdens de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan kan daardoor de verkoop doorlopen en na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kunnen de overige kavels worden aangeboden.

Kaart 3 herverkaveling zuidelijk deel



Op kaart 3 is de voorgestelde herverkaveling aan de zuidzijde aangegeven. Naast de beschikbaarheid van kleinere bouwkvelds is er ook de mogelijkheid om twee-onder-kapwoningen te ontwikkelen. Deze woningen (geel gemarkeerd) kunnen worden ingezet om te voldoen aan de nog lopende bouwclaims.

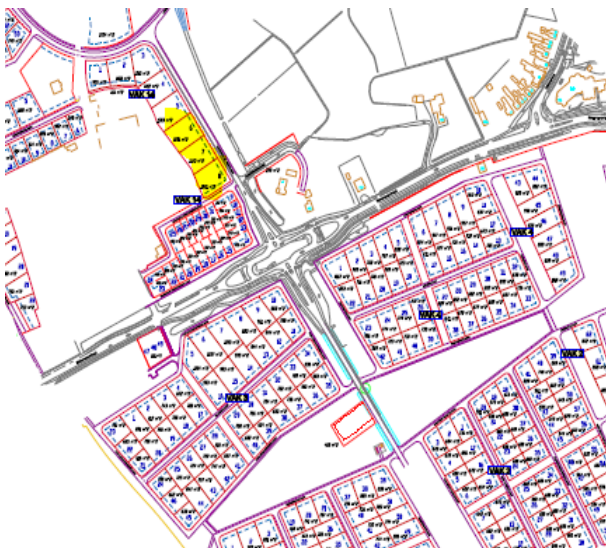
Financieel leidt deze verkaveling tot een verlies van ca € 300.000,- i.v.m. de noodzaak om extra infrastructuur aan te leggen en de kosten hiervan niet kunnen worden gecompenseerd door een hogere grondprijs

Woningbouwprogramma

Door de herverkaveling naar kleinere kvelds neemt het aantal kvelds met ca. 50 woningen toe t.o.v. het huidige bestemmingsplan. De volgende argumenten ondersteunen de noodzaak om dit aantal toe te voegen. Een eerdere verkleining van de kvelds binnen vak 12 van Almelo Noord-Oost heeft er toe geleid dat in een periode van ruim een jaar bijna alle beschikbare kvelds zijn uitgegeven of in optie zijn genomen. Tevens blijkt zoals hiervoor aangegeven uit marktinformatie dat een grote groep potentiële kopers zich op dit moment richt op de aankoop van een kleinere kavel.

Verzoek CPO vereniging Mens- & Milieuvriendelijk Wonen Almelo

Kaart 4 locatie CPO project



Al langere tijd ligt er een verzoek om te komen tot de ontwikkeling van een CPO woonproject. Tot op dit moment en na een lange zoektocht heeft dit nog niet geleid tot een start om te komen tot realisatie.

Binnen Almelo Noord-Oost is er vanuit de gemeente de bereidheid om deze innovatieve vorm van wonen nogmaals een kans te geven.

Hiervoor worden een aantal kvelds in optie aangeboden. Deze kvelds liggen aan de noordzijde van het plan en zijn geel gemarkeerd aangegeven op kaart 4.

Financieel leidt de hiervoor aangegeven herverkaveling tot een positief resultaat van € 700.000,- binnen de huidige exploitatie. De reden hiervoor ligt in de extra opbrengsten (hogere grondprijs) van de kleinere kvelds t.o.v. de huidige verkaveling met grote kvelds.

Een voorstel voor de wijziging van het bestemmingsplan t.b.v. de hiervoor genoemde herverkaveling kunt u dan ook tegemoet zien.

Tenslotte delen wij u mede dat - zoals aangegeven op kaart 2 - vooruitlopend op de planwijziging er al kleinere kavels kunnen worden uitgeven omdat deze passend zijn binnen de bandbreedte van het aantal te bouwen woningen in het huidige bestemmingsplan. Hiermee wordt tijdens de te doorlopen procedure al geanticipeerd op de wijziging van het bestemmingsplan waardoor de nu al beschikbare kavels kunnen worden uitgegeven.

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