

## Raadsbrief ter informatie

*Postadres:*  
**Gemeente Almelo**  
**Postbus 5100**  
**7600 GC Almelo**

Aan de raad van de gemeente Almelo

Doorkiesnummer  
541289

Behandeld door  
A.J. Reekers

Datum  
26 november 2019

Onderwerp  
ontwikkelingen Almelo NoordOost

Geachte raadsleden,

In onze brieven van mei en augustus van dit jaar (Raad – 5394/5605) hebben wij u geïnformeerd over ons voornemen om in een deel van de locatie Almelo NoordOost over te gaan tot een herverkaveling waarin kleinere kavels voor vrijstaande woningen en een beperkt aantal twee-onder-een-kapwoningen aan de zuidzijde van de Ootmarsumsestraat waren opgenomen.

Dit voornemen is besproken met omwonenden en in een politiek beraad van 27 augustus jl. met uw raad. In deze bijeenkomsten bleek er weerstand te zijn tegen de voorgestelde herverkaveling en werd de oproep gedaan om vast te houden aan de instandhouding van met name de grotere kavels.

Met inachtneming van de informatie vanuit de genoemde bijeenkomsten en de schriftelijke ingediende bezwaren tegen de herverkaveling hebben wij besloten géén uitvoering te geven aan de voorgenomen herverkaveling van vak 10 in Almelo NoordOost maar wel invulling te geven aan een (aangepaste) herverkaveling van vak 3 binnen de locatie Almelo NoordOost.

Deze herverkaveling achten wij noodzakelijk omdat er veel vraag is naar bouw kavels met een omvang van ca. 500 vierkante meter. De huidige verkaveling van vak 3 binnen de locatie Almelo NoordOost voorziet alleen in de mogelijkheid om bouw kavels met een oppervlakte groter dan ca. 700 vierkante meter aan te bieden.

Uitgangspunt van de nu voorgestelde herverkaveling in vak 3 van Almelo NoordOost (zie kaart hieronder) is dan ook een verkleining van de kavels waarbij er kavels kunnen worden aangeboden met een oppervlakte van ca. 500 tot 700 vierkante meter voor uitsluitend de realisatie van vrijstaande woningen. Met deze herverkaveling verwachten wij beter aan te sluiten bij de vraag vanuit de woningmarkt.

De nu voorliggende herverkaveling van vak 3 biedt de mogelijkheid om 59 bouw kavels voor vrijstaande woningen uit te geven. Omdat het geldend bestemmingsplan slechts de mogelijkheid biedt om in dit vak maximaal 51 bouw kavels uit te geven moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Naar verwachting zal het ontwerp bestemmingsplan hiervoor in het eerste kwartaal van 2020 ter inzage worden gelegd.

Voor de nog beschikbare kavels in vak 10 geldt dat het adverteren en op de website aanbieden van kavels met een oppervlakte boven de ca. 1200 vierkante meter tot nu toe slechts incidenteel heeft geleid tot verkoop van deze grotere kavels. Om de verkoop van deze kavels te stimuleren zullen naast de al bestaande activiteiten (website en advertenties in de media) extra activiteiten worden ontplooid. Hiermee wordt dan mede gevolg gegeven aan de oproep vanuit het hiervoor genoemde politieke beraad om maximaal in te zetten op de verkoop van deze grotere beschikbare bouw kavels.

Ten slotte melden wij u dat, gezien de toegenomen vraag in de woningmarkt, wij thans ook een voorstel voorbereiden voor het op de markt brengen van vak 4, met een eveneens aantrekkelijke verkaveling en voor een ander woonsegment. Een voorstel hiervoor kunt u snel tegemoet zien.

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

F.W. van Ardenne

A.J. Gerritsen

### Kaart herverkaveling vak 3



*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](mailto:gemeente@almelo.nl)**  
internet: **[www.almelo.nl](http://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.

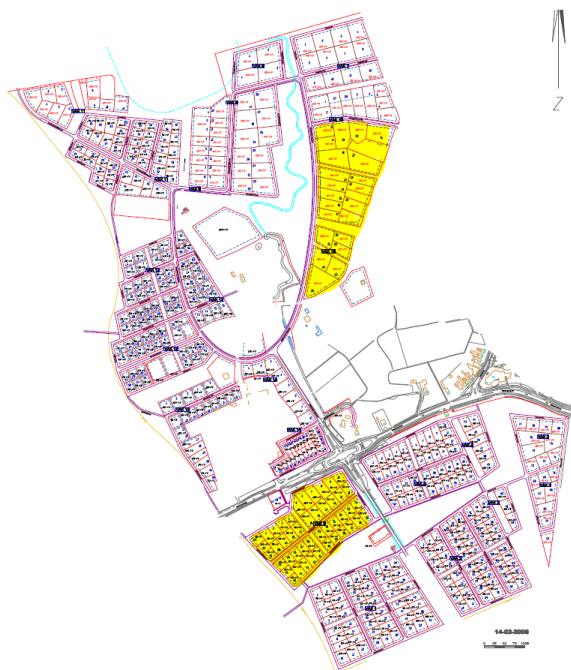
Daarnaast ligt er een verzoek van de vereniging Mens- & Milieuvriendelijk Wonen Almelo om een aantal kavels beschikbaar te stellen voor een CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) innovatief woonproject.

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



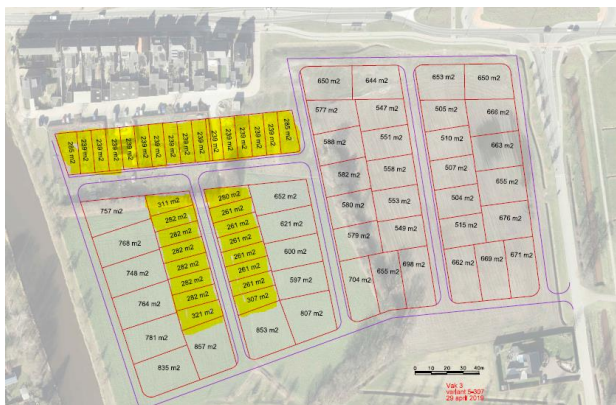
Ten aanzien van het noordelijk gedeelte is een schetsontwerp in kaart 2 aangegeven. Hierin wordt de mogelijkheid geschapen om kavels met een omvang van ca 500 vierkante meter en enkele grotere aan te bieden.

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](http://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.

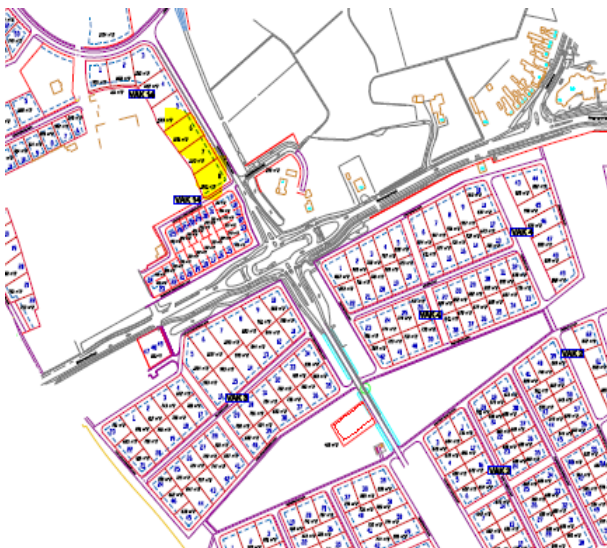
Financieel leidt deze verkaveling tot een verlies van ca € 300.000,- i.v.m. de noodzaak om extra infrastructuur aan te leggen en de kosten hiervan niet kunnen worden gecompenseerd door een hogere grondprijs

### 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,

## Raadsbrief ter informatie

*Postadres:*  
**Gemeente Almelo**  
**Postbus 5100**  
**7600 GC Almelo**

Aan de raad van de gemeente Almelo

Doorkiesnummer  
541439

Behandeld door  
D. Oegema

Datum  
13 augustus 2019

Onderwerp  
ontwikkelingen Almelo Noordoost

Geachte raadsleden,

In onze brief van 7 mei jl. (Raad - 5394) hebben wij u geïnformeerd over ons besluit om in een deel van de locatie Almelo Noordoost over te gaan tot een herverkaveling waarin kleinere kavels voor vrijstaande woningen zijn opgenomen en een beperkt aantal twee-onder-een-kapwoningen aan de zuidzijde van de Ootmarsumsestraat.

Volgend op dit besluit zijn de huidige bewoners van Almelo Noordoost e.o. uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst op 12 juni jl. waarin men kennis kon nemen van de concept-plannen en gelegenheid is geboden hun mening over de herverkaveling kenbaar te maken.

Bij deze bijeenkomst bleek er belangstelling te zijn voor de twee-onder-een-kapwoningen en bouwkvavels met een omvang van ca 500 vierkante meter. Door de bewoners van de Ootmarsumsestraat werd met name aandacht gevraagd voor voldoende parkeergelegenheid en ruimte t.o.v. de bestaande bebouwing.

Vanuit de huidige bewoners van de noordzijde van Almelo Noordoost werd er kritiek geuit op het concept-plan om in vak 10 over te gaan van een herverkaveling van grote naar kleinere bouwkvavels. Bij deze bijeenkomst is ambtelijk aangegeven dat er een afzonderlijk overleg zou plaatsvinden met deze bewoners om met elkaar van gedachten te wisselen. Dit overleg zal na het zomerreces worden georganiseerd. Ter ondersteuning van de kritiek zijn de bezwaren nadien ook schriftelijk aan ons kenbaar gemaakt.

Met inachtneming van de informatie vanuit de genoemde bijeenkomst en de schriftelijke bezwaren tegen de herverkaveling zijn wij van mening dat de plannen zoals die nu voorliggen aanpassing behoeven. Ambtelijk wordt er gewerkt aan alternatieven en aanpassingen om waar mogelijk en haalbaar aan de wensen en kritiek van de bewoners tegemoet te komen.

Wij verwachten de aangepaste en/of alternatieve plannen dit najaar met de huidige bewoners van Almelo Noordoost e.o. te bespreken. Tenslotte delen wij u mee dat niet tot verkoop van kavels binnen vak 10 wordt overgegaan voordat er duidelijkheid is over de herverkaveling. Een situatieschets van vak 10 treft u hieronder aan.

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

F.W. van Ardenne

A.J. Gerritsen

## Situatieschets Vak10:

Concept herverkaveling

