

Collegevoorstel

Onderwerp	Principebesluit herontwikkeling terrein tussen Braakweg en Zwaluwenstraat en aan de Mezenstraat
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/26/265619
Documentkenmerk	D/26/876355
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Er is een principeverzoek ingediend voor een woningbouwplan op het braakliggende terrein tussen de Zwaluwenstraat en de Braakweg. Dit plan voorziet in 56 woningen (waarvan 20 beneden-boven woningen). Daarnaast worden in het plan vijf woningen aan de Mezenstraat gerealiseerd. Met deze ontwikkeling worden 14 woningen, 8 garageboxen en een bedrijfsloods gesloopt en wordt op twee locaties verontreinigde grond gesaneerd. Het plan betekent een positieve impuls voor het Nieuwstraatkwartier en draagt bij aan het terugdringen van het woningtekort. Om hieraan medewerking te kunnen verlenen is een afwijking van het omgevingsplan nodig omdat binnen het plangebied wonen niet overal is toegestaan. Het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.

Voorgesteld besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan het verzoek voor de realisatie van 56 woningen in het gebied gelegen tussen de Braakweg en Zwaluwenstraat en 5 woningen aan de Mezenstraat in Almelo, onder de voorwaarde dat:
 - a. Gemeente en initiatiefnemer overeenstemming bereiken over inbreng van de gemeentelijke gronden ten behoeve van de ontwikkeling, waarbij de aard, omvang, juridische vorm en financiële consequenties van deze inbreng onderdeel uitmaken van de nadere planuitwerking en afzonderlijke besluitvorming, waaraan de gemeente zich thans niet bindt;
 - b. Indien in het kader van de ruimtelijke procedure blijkt dat onderzoeken noodzakelijk zijn, deze op kosten van de initiatiefnemer door erkende bureaus worden uitgevoerd. Hetzelfde geldt voor het aan te leveren omgevingsplan;
 - c. Het definitieve woningprogramma, zowel kwantitatief als kwalitatief, wordt nader vastgelegd na instemming van de gemeente;
 - d. De door de gemeente geldende beleidskaders en kwaliteitseisen ten aanzien van de aanleg en inrichting van de openbare ruimte worden onverkort nageleefd en geborgd;

- e. De initiatiefnemer draagt zorg voor het doorlopen van een zorgvuldig participatietraject conform het gemeentelijke participatiebeleid;
 - f. Indien niet binnen één jaar na datum van dit besluit een ontwerp wijziging van het omgevingsplan bij de gemeente is aangeleverd, vervalt de principemedewerking van rechtswege, zonder dat de initiatiefnemer aanspraak kan maken op enige vorm van schadevergoeding;
 - g. Het risico dat het omgevingsplan of de uiteindelijk te verlenen omgevingsvergunning niet onherroepelijk kan worden (bijvoorbeeld in verband met honorering van eventuele bezwaren) is voor rekening van initiatiefnemer;
 - h. De initiatiefnemer zich (geheel) committeert aan de bepalingen uit het programma Kostenverhaal (Financiële bijdrage en Plankosten);
 - i. De afspraken over de ontwikkeling, waaronder afspraken over kostenverhaal, aanleg van openbare ruimte, het programma en participatie, worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.
2. De gemeenteraad te informeren via een raadsbrief (D/26/876422).

Inleiding

In het kader van de herstructureringsopgaven zijn in 2023 wijkscans uitgevoerd. Uit de wijkscan voor het Nieuwstraatkwartier blijkt dat in de afgelopen jaren reeds substantieel is geïnvesteerd in de wijk en dat een wijkgerichte herstructurering niet noodzakelijk is. De wijkscan adviseert daarom om potentiële kansen binnen het Nieuwstraatkwartier projectmatig te benaderen. De locatie gelegen tussen de Braakweg en de Zwaluwenstraat is daarbij als kansrijke ontwikkellocatie aangemerkt.

De meest noordelijke gronden van deze locatie, gelegen aan de Braakweg, zijn in bezit van derden. Het perceel is ernstig verwaarloosd en vervuild. Op het perceel staan garageboxen, een bedrijfshal en twee woningen. Aan de Zwaluwenstraat staan 12 woningen van woningcorporatie Beter Wonen, waarvoor een intern sloopbesluit is genomen. De twee tussenliggende kavels zijn in eigendom bij de gemeente Almelo en woningcorporatie Beter Wonen en waren tot voor kort in gebruik als tuinderscomplex, waarvoor de huur per 1 januari 2026 door de gemeente Almelo is opgezegd. De locatie is onlangs ontruimd.

Daarnaast heeft Beter Wonen ook nog een onbebouwd perceel aan de Mezenstraat (een stukje ten noorden van de Braakweg) in eigendom, welke ze ook in willen brengen ten behoeve van woningbouw.

Met Beter Wonen, de initiatiefnemer en de particuliere partij lopen sinds 2022 gesprekken over de herontwikkeling van de locatie. Initiatiefnemer heeft sinds kort overeenstemming bereikt met de particuliere partij over aankoop van hun gronden. Daarnaast bevinden initiatiefnemer en Beter Wonen zich in de afrondende fase van onderhandelingen. Van de gemeente is nu een bestuurlijk principebesluit nodig om het plan verder tot ontwikkeling te brengen.



Programma.

Initiatiefnemer heeft voor zowel de gronden tussen de Braakweg en de Zwaluwenstraat als voor de Mezenstraat een stedenbouwkundigplan ingediend. Voor de locatie tussen de Braakweg en de Zwaluwenstraat is het beoogde programma 20 sociale beneden-bovenwoningen (hierna bebo's) en 36 grondgebonden rijenwoningen in de koopsector. Aan de Mezenstraat is een rij van 5 koopwoningen gepland. Voor de verkavelingsstudie wordt verwezen naar de bijlage met kenmerk D/26/876395.

De afspraken in het kader van de "Stadsbrede afspraken" zijn eind 2025 geactualiseerd. In deze afspraken zijn voor het Nieuwstraatkwartier in de periode 2026 door Beter Wonen 9 woningen verkocht. Met de sloop van de 12 sociale huurwoningen wordt een sociale huurwoning aan de totale voorraad onttrokken.

Planologische situatie

De te ontwikkelen locaties zijn gelegen in het omgevingsplan "Rohof-Goossenmaat".



De woningen van Beter Wonen aan de Zwaluwenstraat hebben de bestemming "Wonen". In het middengebied liggen gronden van de gemeente en Beter Wonen. Deze gronden hebben de bestemming "Groen" met een functieaanduiding "volkstuin" en kunnen op grond van het omgevingsplan worden gebruikt voor tuin of volkstuinten. De percelen aan de noordkant van de ontwikkeling zijn gelegen aan de Braakweg. Het meest westelijke gelegen perceel aan de Braakweg heeft de bestemming "Wonen-garageboxen" waar, binnen het bouwvlak, garageboxen mogen worden opgericht. Het middelste perceel, heeft evenals de gronden aan de Zwaluwenstraat de bestemming "Wonen". Het oostelijk gelegen perceel heeft de bestemming "Bedrijf" waar bedrijven categorie 2 en kantoren zijn toegestaan. Het perceel aan de Mezenstraat heeft de bestemming "Groen" zonder bouw mogelijkheden. Alle percelen hebben daarnaast de aanduiding "Vrijwaringzone-Molenbiotoop 1". Binnen de zone, gemeten tot een afstand van 400 meter gemeten vanaf de molen, moeten gebouwen voldoen aan de bouwhoogte voor de molenbiotoop. Momenteel wordt een windvangonderzoek uitgevoerd voor de locatie voor de woningen een maximale bouwhoogte van 10 meter mogelijk te maken.

Inbreng gemeentelijke gronden.

In een eerder stadium is al onderzocht of de gemeente haar gronden bij één partij kan inbrengen. Hiertoe is advies gevraagd bij de stadsadvocaat (Infense Advocaten). Op basis van dit advies kan aangenomen worden dat het gemeentelijk perceel onderhands verkocht kan worden aan initiatiefnemer.

Bodemgesteldheid.

Voor de ontwikkellocatie zijn een drietal bodemonderzoeken uitgevoerd. De bodemkwaliteit van de locatie aan de Zwaluwenstraat wordt geschikt geacht voor wonen en tuin. Op de gronden van het volkstuintencomplex is een verontreiniging aangetroffen welke gesaneerd moeten worden. De gemeente Almelo geeft hier een vervolg aan door te starten met de sanering van de aangetroffen verontreiniging. De locatie van de particuliere partij is op meerdere plekken (ernstig) verontreinigd. Om het terrein geschikt te maken voor toekomstig gebruik dient de bodem plaatselijk te worden gesaneerd. Deze sanering zal voor rekening en risico van initiatiefnemer worden uitgevoerd.

Beoogd effect

Het principebesluit creëert bestuurlijke duidelijkheid en vormt het startpunt om de woningbouwontwikkeling verder uit te werken. Hierdoor kunnen vervolgstappen worden gezet op het gebied van overeenkomsten, planvorming, onderzoeken en participatie.

Argumenten voor

1.1 Het initiatief draagt bij aan de realisatie van de gemeentelijke woningbouwopgave.

Dit initiatief levert een concrete bijdrage aan het vergroten van het woningaanbod en ondersteunt daarmee de uitvoering van vastgestelde gemeentelijke beleidsdoelen. Tevens voldoet het verzoek aan de stadsbrede afspraken.

1.2 Met het verlenen van principemedewerking wordt ruimte geboden aan verdere uitwerking.

Dit principebesluit beoogt het initiatief in hoofdlijnen mogelijk te maken en richting te geven aan de verdere planvorming, zonder dat de gemeente zich op dit moment juridisch of financieel vastlegt. Het besluit schept daarmee een zorgvuldig kader waarbinnen kan worden onderzocht of en onder welke voorwaarden de ontwikkeling haalbaar en wenselijk is. Tegelijkertijd worden gemeentelijke belangen geborgd door risico's, kosten en planologische onzekerheden expliciet bij de initiatiefnemer te beleggen en door cruciale onderdelen – zoals de inzet van gemeentelijke gronden, het woningprogramma en de financiële consequenties – nadrukkelijk voor te houden aan nadere uitwerking en afzonderlijke besluitvorming.

1.3 De inzet van gemeentelijke gronden is noodzakelijk voor de ontwikkeling.

Voor een integrale en samenhangende gebiedsontwikkeling is het betrekken van gemeentelijke gronden noodzakelijk, waarbij de gemeente waarborgt dat de juridische vormgeving en de financiële effecten van deze inbreng zorgvuldig worden uitgewerkt en in een afzonderlijk besluit worden vastgesteld.

2.1 De raad dient hierover te worden geïnformeerd.

In ruimtelijke procedures is het van belang de gemeenteraad vroegtijdig te informeren en zo te voldoen aan de actieve informatieplicht.

Kanttekeningen

1.1 Het initiatief is op dit moment nog omgeven met onzekerheden.

Het feit dat het initiatief zich nog in een vroeg stadium bevindt en gepaard gaat met diverse inhoudelijke en financiële onzekerheden, maakt dat de uiteindelijke haalbaarheid en uitkomst van de ontwikkeling op dit moment nog niet volledig kunnen worden overzien, terwijl een principebesluit wel nodig is om de initiatiefnemer een benodigde mate van zekerheid te bieden om het plan verder te kunnen ontwikkelen.

Kosten, opbrengsten en dekking

Aan initiatiefnemer is per brief een voorschot op de plankosten à € 40.000,00 in rekening gebracht.

De kosten voor sanering van de aangetroffen verontreiniging op de gemeentelijke gronden kunnen gedekt worden uit de post "Milieubeheer Algemeen".

Uitvoering

Na het principebesluit zal verder worden gewerkt aan de uitwerking van het plan en het opstellen van een anterieure overeenkomst.

Bijlage(n)

Verkavelingsstudie (D/26/876395)

Raadsbrief (D/26/876422)

Brief aan initiatiefnemer (D/26/895138)

Procesinformatie

Intern overleg

Het voorstel is afgestemd binnen de eenheid Stedelijke Ontwikkeling en met betrokken adviseurs.

Afstemming met portefeuillehouder

Het voorstel is met de portefeuillehouder afgestemd.

Communicatie over het besluit

Regulier.