

## Aan de raad

**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan Bornsestraat 271-275

**Programma:** Aantrekkelijke stad

**Portefeuillehouder:** C.F.M. Bruggink

**Auteur, sector/team/teamonderdeel:** S.S.T. Weertman SE Advies en Ontwerp

## Samenvatting raadsvoorstel

Simcon Exploitatie B.V. is voornemens om het perceel Bornsestraat 271-275 te herontwikkelen. Er is voorzien in 11 (huur)appartementen met aan de achterzijde garage/opslag ruimtes en 22 eigen parkeerplaatsen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er één zienswijze binnengekomen. De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Een exploitatieplan hoeft voor het gebied niet te worden vastgesteld.

### 1. **Waarom naar de raad:**

Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegde bestuursorgaan om een bestemmingsplan vast te stellen.

### 2. **Argumentatie:**

#### *Aanleiding*

In juni 2012 is het bedrijfspand met bovenwoning aan de Bornsestraat 275 afgebrand. Het terrein is opgeruimd en momenteel betreft het voornamelijk een braakliggend terrein in afwachting van herontwikkeling. Simcon Exploitatie B.V. is voornemens om het perceel Bornsestraat 271-275 te herontwikkelen. Er is voorzien in 11 (huur)appartementen (van ca. 70 m<sup>2</sup>) met aan de achterzijde garage/opslag ruimtes en 22 eigen parkeerplaatsen.

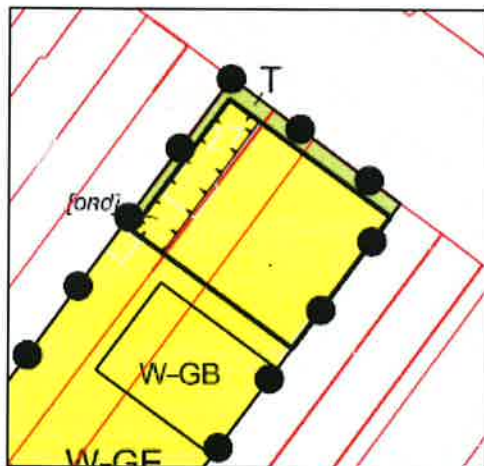
Deze voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling is in strijd met het geldende planologische regime. Om deze strijdigheid op te heffen is een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Hierover bent u door middel van een tweetal raadsbrieven (april 2014 en oktober 2014) geïnformeerd.

In het bestemmingsplan worden de vanuit een goede ruimtelijke ordening gewenste kaders aangegeven en waar mogelijk flexibiliteit geboden

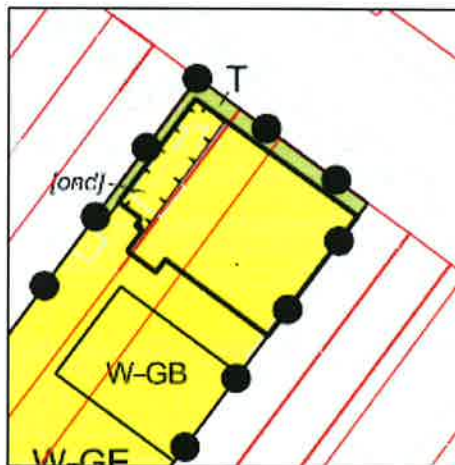
#### *Procedure en wijziging*

Het ontwerpbestemmingsplan Bornsestraat 271-275 en de bijbehorende stukken heeft met ingang van 22 oktober 2014 tot en met 2 december 2014 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze binnengekomen.

De indiener van de zienswijze geeft aan dat het bouwvlak heel diep is en dat zou betekenen dat er veel licht en zon uit de woning weg genomen zou worden. Zij zien graag een minder diep bouwvlak. Aan dit verzoek kan zonder bezwaar tegemoet worden gekomen. Het voorgenomen bouwplan kent een trappenhuis en brandtrap. De grens van het bouwvlak in het ontwerp bestemmingsplan was hier op gebaseerd. Het voorgenomen bouwplan en het bouwvlak zijn nu met elkaar in overeenstemming gebracht. De verbeelding van het bestemmingsplan is hierop aangepast. In de afbeeldingen hieronder is dit weergegeven.



Verbeelding ontwerpplan



Verbeelding vastgesteld plan

Omdat aan de zienswijze tegemoet wordt gekomen, heeft er geen hoorzitting plaatsgevonden.

*Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden*

Kosten ten aanzien van het opstellen van de planherziening worden verhaald via de legesverordening. Ten behoeve van het kostenverhaal is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Voorts is met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten waardoor het gemeentelijke kostenverhaal volledig verzekerd is. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

**3. Middeleninzet:**

n.v.t.

**Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerp-raadsbesluit.**

**Burgemeester en Wethouders van Almelo,  
de secretaris,**

**de burgemeester,**

**mr. G.A. de Haan**

**mr. W.P.M. Urlings**

---

Bijlagen: Bestemmingsplan "Bornsestraat 271-275" (kenmerk: Intern - 30666)  
Zienswijze (kenmerk: Inkomend - 52854)

Nr. begrotingswijziging: n.v.t.

## De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

### besluit:

1. de zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan "Bornsestraat 271-275" in behandeling te nemen;
2. de zienswijze over te nemen;
3. het bestemmingsplan "Bornsestraat 271-275" gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de volgende wijziging:  
Verbeelding:
  - het bouwvlak en de bouwaanduiding "onderdoorgang" is aan de achterzijde verkleind;Dit bestemmingsplan is in elektronische vorm vastgelegd en bestaat uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00017-BP31 met de bijbehorende bestanden en ondergrond, als vervat in DXF-bestand o\_NL.IMRO.0141.00017-1.dxf;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

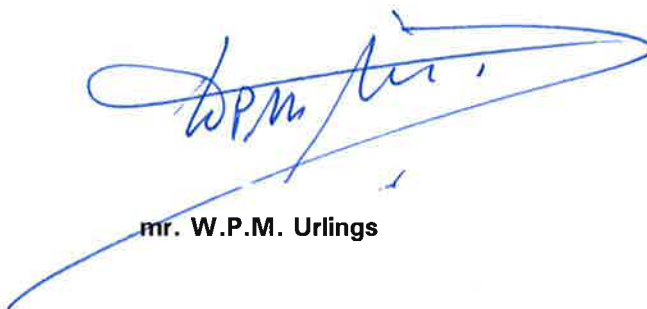
Gedaan ter openbare vergadering van 27 januari 2015,

de griffier,



drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,



mr. W.P.M. Urlings