

Collegevoorstel

Onderwerp	Principemedewerking 14 appartementen Bornsestraat 250
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/26/261951
Documentkenmerk	D/26/860421
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Namens de eigenaar van het bestaande bedrijfspand aan de Bornsestraat 250 is een principeverzoek ingediend voor de realisatie van een woongebouw met 14 appartementen ter vervanging van het huidige pand met bedrijfsruimte en twee appartementen op de verdieping. Het initiatief wijkt af van het omgevingsplan. Met een BOPA-procedure kan medewerking worden verleend, mits aangetoond wordt door de initiatiefnemer dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het college heeft besloten in beginsel medewerking te verlenen op basis van de beleidsmatige passendheid, ruimtelijke aanvaardbaarheid en bijdrage aan de woningbouwopgave.

Voorgesteld besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan het principeverzoek van Harch Studio (D/26/863485) voor de realisatie van 14 appartementen op het perceel Bornsestraat 250 in Almelo, onder de voorwaarde dat:
 1. door de initiatiefnemer deugdelijk wordt aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
 2. indien in het kader van de ruimtelijke procedure blijkt dat onderzoeken noodzakelijk zijn, zullen deze op kosten van de initiatiefnemer door erkende bureaus moeten worden uitgevoerd;
 3. het precieze woningprogramma met de gemeente nader wordt afgestemd;
 4. een zorgvuldig participatietraject wordt doorlopen;
 5. een nadeelcompensatieovereenkomst met de gemeente wordt gesloten;
 6. indien niet binnen één jaar na het nemen van onderhavig besluit een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, vervalt de principemedewerking;
 7. het risico dat de uiteindelijk te verlenen omgevingsvergunning niet onherroepelijk kan worden (bijvoorbeeld in verband met honorering van eventuele bezwaren) is voor rekening van initiatiefnemer;
2. Initiatiefnemer via bijgevoegde principebrief (D/26/860668) te informeren over dit besluit en de vervolprocedure.

3. De gemeenteraad te informeren via een raadsbrief (D/26/860470).

Inleiding

Op 9 februari 2026 heeft HARCH Studio namens de eigenaar een principeverzoek ingediend voor vervangende nieuwbouw aan de Bornsestraat 250. Het bestaande pand, daterend uit 1961 met een woonlaag uit 1962, omvat bedrijfsruimte op de begane grond en twee woningen op de verdieping. De huidige gebruiker beëindigt zijn activiteiten en de eigenaar ziet, mede door de bouwkundige staat en economische haalbaarheid, geen realistische mogelijkheden om het pand binnen de huidige bestemming te behouden of te verhuren.

Het pand is gelegen aan de Bornsestraat 250 met woningen aan de overzijde van de Bornsestraat en ten westen van het perceel. Aan de oostzijde is horeca gesitueerd. Aan de achterzijde van het pand is het verkeer aanwezig van de Van Rechteren Limpurgsingel. Akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de realisatie van appartementen realiseerbaar is. Op voorhand worden mogelijkheden hiervoor gezien.



Het initiatief voorziet in een nieuw woongebouw met 14 appartementen, deels in het middeldure segment en deels in de vrije sector, passend binnen de volumegrenzen van het omgevingsplan maar afwijkend in functiewijziging en aantal woningen. Op basis van het omgevingsplan geldt ter plaatse een gemengde bestemming. Bedrijfsfuncties zijn toegestaan, maar ook woningen. Omdat alleen het bestaande aantal woningen is toegestaan, is het initiatief voor 14 appartementen strijdig met het geldende omgevingsplan. Realisatie vraagt om toepassing van een BOPA-procedure.

Beoogd effect

- Bijdrage leveren aan de woningbouwopgave van Almelo, specifiek in het middeldure huursegment en levensloopbestendige woningen.
- Transformatie van een verouderde bedrijfsfunctie naar een ruimtelijk kwalitatief woongebouw.
- Optimalisering van ruimtegebruik conform bestaand bouwvolume.
- Verbetering van de leefomgevingskwaliteit aan de Bornsestraat door vervanging van een verouderd gebouw.

Argumenten voor

1.1 Het plan is stedenbouwkundig passend binnen het bestaande bouwvolume

Het nieuwbouwplan blijft binnen het op basis van het omgevingsplan geregelde maximaal toegestane bouwvolume (goothoogte 6 m., bouwhoogte 9 m.) en het bouwvlak. Hiermee sluit het aan bij geldende ruimtelijke voorwaarden. Daarnaast vindt op de locatie met het nieuwbouwplan een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats.

1.2 De functiewijziging draagt bij aan woningbouwdoelen

Door realisatie van 14 appartementen – waarvan 9 middeldure en 5 vrije sector – wordt voorzien in een lokaal gewenste programmering van levensloopbestendige woningen boven de minimale GBO-norm.

1.3 Alternatieven binnen huidige bestemming zijn niet realistisch

De huidige bedrijfsruimte is functioneel en economisch niet levensvatbaar. De eigenaar heeft geen nieuwe huurder kunnen aantrekken en een renovatie is niet haalbaar.

1.4 Ruimtelijke aanvaardbaarheid is onderbouwd (zonstudie, bezonning)

Uit de zonstudie blijkt dat de nieuwbouw geen nadelige schadueffecten veroorzaakt ten opzichte van de bestaande situatie; de impact op omliggende bebouwing blijft beperkt.

Kanttekeningen

1.1 Onderzoeken zijn nog noodzakelijk

Voor de realisatie is een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig, waarvoor een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing moet worden opgesteld. Nadere uitwerking op de thema's verkeersveiligheid, geluid, milieu, waterbeheer, energie en duurzaamheid is daarbij met het oog op de ETFAL-toets nog noodzakelijk. Het is aan de initiatiefnemer om de benodigde onderzoeken uit te voeren en met de aanvraag de ruimtelijke aanvaardbaarheid te motiveren.

1.2 Bouw appartementen buiten de sleutelprojecten

Het gaat hier om de realisatie van een appartementengebouw op een perceel wat niet is gelegen binnen een sleutelproject (waarin appartementen kunnen worden gebouwd). In dit geval is de bouw van appartementen noodzakelijk, i.v.m. financiële uitvoerbaarheid van sloop/nieuwbouw en wenselijk gelet op de woningbouwopgave, het feit dat appartementen hier ruimtelijk lijken in te passen en dat het omgevingsplan het gevraagde bouwvolume (oppervlakte en bouwhoogte) al mogelijk maakt.

Kosten, opbrengsten en dekking

De initiatiefnemer betaalt leges voor het principeverzoek en later voor de BOPA-procedure conform de geldende legesverordening. Voor de gemeente zijn geen directe kosten voorzien; eventuele interne uren worden gedekt binnen bestaande formatie. Het project leidt niet tot extra beheerslasten voor de gemeente.

Uitvoering

Na het collegebesluit wordt de initiatiefnemer geïnformeerd via de principebrief en de gemeenteraad via een raadsbrief. Het project wordt begeleid richting de BOPA-aanvraag, inclusief afstemming met betrokken vakdisciplines en participatie. De initiatiefnemer kan dan starten met het uitzetten van de benodigde onderzoeken met het oog op de ruimtelijke motivering en de ETFAL-toets.

Bijlage(n)

- Principebrief Bornsestraat 250 (D/26/863485)
- Principeverzoek Bornsestraat 250 (D/26/860668)
- Raadsbrief ter informatie (D/26/860470)

Procesinformatie

Intern overleg

Het initiatief en het voorstel is door verschillende disciplines intern beoordeeld en afgestemd.

Afstemming met portefeuillehouder

Afstemming heeft plaatsgevonden met de portefeuillehouder.

Directie-advies n.v.t.

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier, via IBabs.