

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De ontvangen zienswijze te beantwoorden met de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Bornsestraat 36 Bornerbroek'.
2. Het bestemmingsplan 'Bornsestraat 36, Bornerbroek' (planid:NL.IMRO.0141.00132-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen:

Regels:

- Toevoegen aan de bestemming Wonen- Gestapeld wonen:

5.4.3 Voorwaardelijke verplichting - deelauto

Tot een met de bestemming (Wonen) strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

a. het niet aanschaffen van één elektrische auto voor deelgebruik, met dien verstande dat deze elektrische auto binnen een jaar na ingebruikname van de eerste woning, aanwezig dient te zijn.

- Wijzigen van het artikel Overige regels (rood gearceerd):

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort **of in de directe nabijheid van het terrein**. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de vastgestelde beleidsnota Parkeerbeleidsplan Gemeente Almelo 'Parkeren Optimaliseren 2013-2018' en de beleidsregel 'Parkeernormen Almelo', zoals door het college vastgesteld op 11 december 2018. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd (herzien, aangevuld of nader uitgewerkt), treedt diens rechtsopvolger hiervoor in de plaats. **Voor de realisatie van 18 startersappartementen dienen 16 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd;**

b. De ruimte voor het parkeren van de motorvoertuigen moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare motorvoertuigen. De afmetingen van bedoelde parkeerruimte voor personenauto's bedragen:

1. bij haaks parkeren: **minimaal 4,9 meter lang en minimaal 2,4 meter breed.**
2. bij langs parkeren: minimaal 5,5 meter lang en minimaal 2,0 meter breed.

- En de overige artikelen te henummeren;

Toelichting:

- Aanpassing van de tekening (plattegrond nieuwe situatie) in paragraaf 3.1 van de toelichting en overige teksten actualiseren aan de huidige (overheids-)beleidskaders.

3. Het bestemmingsplan 'Bornsestraat 36, Bornerbroek' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00132-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (20-09-2020).
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

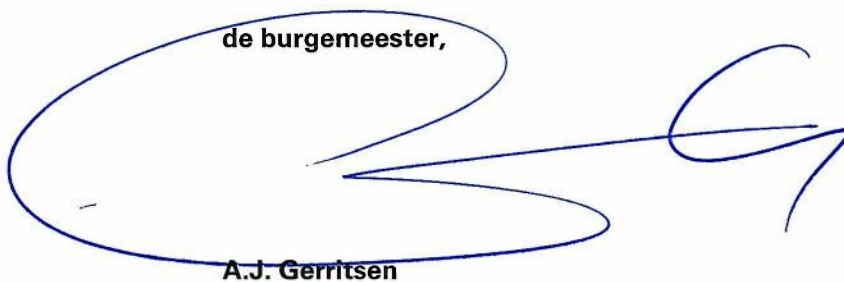
Gedaan in de openbare vergadering van 2 november 2022,

de griffier,



drs. J.W. Scherpenzeel

de burgemeester,



A.J. Gerritsen

Naam: E.R. Jasper
Datum: 01 november 2022
Team/teamonderdeel: ADV Advies

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Vast te stellen bestemmingsplan Bornsestraat 36, Bornerbroek
Portefeuillehouder	J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Om 18 startersappartementen te kunnen realiseren aan de Bornsestraat 36 in Bornerbroek heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hiertegen is één gezamenlijke zienswijze ingediend door de directe omgeving en deze heeft mede aanleiding gegeven om het bestemmingsplan te wijzigen. Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door een ondergeschikte wijziging aan te brengen in de regels met betrekking tot het parkeren.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De ontvangen zienswijze te beantwoorden met de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Bornsestraat 36 Bornerbroek'.
2. Het bestemmingsplan 'Bornsestraat 36, Bornerbroek' (planid:NL.IMRO.0141.00132-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen:

Regels:

- Toevoegen aan de bestemming Wonen- Gestapeld wonen:

5.4.3 Voorwaardelijke verplichting - deelauto

Tot een met de bestemming (Wonen) strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

a. het niet aanschaffen van één elektrische auto voor deelgebruik, met dien verstande dat deze elektrische auto binnen een jaar na ingebruikname van de eerste woning, aanwezig dient te zijn.

- Wijzigen van het artikel Overige regels (rood gearceerd):

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort **of in de directe nabijheid van het terrein**. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de vastgestelde beleidsnota Parkeerbeleidsplan Gemeente Almelo 'Parkeren Optimaliseren 2013-2018' en de beleidsregel 'Parkeernormen Almelo', zoals door het college vastgesteld op 11 december 2018. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd (herzien, aangevuld of nader uitgewerkt), treedt diens rechtsopvolger hiervoor in de plaats. **Voor de realisatie van 18 startersappartementen dienen 16 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd;**

b. De ruimte voor het parkeren van de motorvoertuigen moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare motorvoertuigen. De afmetingen van bedoelde parkeerruimte voor personenauto's bedragen:

1. bij haaks parkeren: **minimaal 4,9 meter lang en minimaal 2,4 meter breed.**
2. bij langs parkeren: **minimaal 5,5 meter lang en minimaal 2,0 meter breed.**

- En de overige artikelen te hernoemen;

Toelichting:

- Aanpassing van de tekening (plattegrond nieuwe situatie) in paragraaf 3.1 van de toelichting en overige teksten actualiseren aan de huidige (overheids-)beleidskaders.
3. Het bestemmingsplan 'Bornsestraat 36, Bornerbroek' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00132-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (20-09-2020).
 4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
 5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Inleiding

Er is verzocht om 18 startersappartementen te kunnen realiseren aan de Bornsestraat 36 in Bornerbroek. Op dit perceel was voorheen slagerij Peeze met een bedrijfswoning gevestigd. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan. Om deze strijdigheid weg te nemen is het ontwerpbestemmingsplan 'Bornsestraat 36, Bornerbroek' opgesteld.

De ontwikkeling (pilot) heeft betrekking op woningbouw voor jongeren in Bornerbroek. Uit onderzoek van de Overijsselse Vereniging van Krachtige Kernen naar de woningmarkt in Bornerbroek blijkt dat het aanbod voor starters niet aansluit op de vraag in Bornerbroek. Het aanbod is veelal gericht op middenklassers en/of ouderen. In de Omgevingsvisie Almelo en de Woonvisie wordt de vraag naar starterswoningen in de dorpen ook onderkend. Door starters kansen te bieden op een wooncarrière in Bornerbroek wordt de vitaliteit van Bornerbroek behouden en verder versterkt. Het (pilot)plan sluit daarbij ook aan op de dorpsvisie Bornerbroek 2016-2025.

De lokale ondernemer Stamsnijder-Homan Vastgoed heeft een plan gemaakt voor 18 appartementen aan de Bornsestraat 36. De omvang van de appartementen is geheel gericht op starters met daarbij behorende koop- en huurprijzen. Het zijn dan ook relatief kleine appartementen en niet geschikt voor gezinnen. Omdat er zowel sprake is van koop als huur worden beide startende doelgroepen bediend. Het (pilot) project is primair voor jongeren (afkomstig) uit Bornerbroek. In de Vereniging van Eigenaren en huurvoorwaarden zullen bindingseisen worden opgenomen, zodat dit gewaarborgd blijft. Ook Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek (SDB) is hier nauw bij betrokken.

Het plan voorziet in een gebouw gericht aan de Bornsestraat van drie bouwlagen, waarin 15 appartementen kunnen worden gerealiseerd. Op het achterterrein worden 3 appartementen gerealiseerd in dezelfde stijl. In totaal gaat het om 18 appartementen voor starters. De bouwhoogte blijft onder de 10 meter en is vergelijkbaar met de directe omgeving.

Het plan is uitgebreid besproken met omwonenden en SDB. De reacties om te voorzien in startersappartementen zijn vooral positief. Er is één gezamenlijke zienswijze ontvangen door de directe omgeving en deze is gericht op de parkeercapaciteit in de omgeving. De zienswijze heeft aanleiding gegeven om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen.

Beoogd effect

Een herontwikkeling van de braakliggende gronden in de dorpskern tot woningbouw en hiermee vestigingsmogelijkheden te bieden voor de doelgroep starters.

Argumenten voor

1.1 Hiermee wordt een gemeentelijke reactie op de zienswijzen gegeven

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bornsestraat 36, Bornerbroek' heeft van woensdag 16 maart 2022 tot en met dinsdag 26 april 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is ondertekend door diverse bewoners uit de directe omgeving. Tijdens de raadshoorzitting op 27 juni 2022 hebben de indieners een toelichting gegeven. Een verslag hiervan is als bijlage toegevoegd.

Men geeft aan zich grote zorgen te maken over de parkeerdruk voor de omgeving die het plan met zich meebrengt.

Er worden te weinig parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, waardoor men voor een (te) groot deel op de openbare parkeergelegenheid is aangewezen. Deze staat al onder druk. Men geeft daarbij aan dat de geplande parkeerplaatsen niet voldoende van formaat zijn en dat de parkeervakken langs de Bornsestraat leiden tot een onveilige situatie.

Er is sprake van een pilot om te voorzien in voldoende betaalbare appartementen voor starters. De omvang van de appartementen is dan ook geheel gericht op deze doelgroep. Dit sluit aan op onze uitgangspunten uit de omgevingsvisie en woonvisie, waarin is gesteld dat er onvoldoende aanbod is voor starters in de dorpskern Bornerbroek. Door starters kansen te bieden op een wooncarrière in Bornerbroek wordt de vitaliteit van Bornerbroek behouden en verder versterkt. Deze ontwikkeling voorziet in dan ook in relatief kleine appartementen en zijn niet geschikt voor gezinnen. Het project is primair voor jongeren (afkomstig) uit Bornerbroek. Hier is de (aangepaste) parkeernorm dan ook op gebaseerd. Het plan dient te voorzien in 16 parkeerplaatsen (11 op het achterterrein en 5 aan de Bornsestraat). Voor het bezoekersparkeren kan gebruik worden gemaakt van de nabijgelegen TOP-locatie, waardoor er sprake is van een optimaal (dubbel) ruimtegebruik (overdag/avond). Het merendeel van de parkeerplaatsen aan de Bornsestraat is in de huidige situatie ook aanwezig en leidt niet tot onveilige situaties.

Zie voor een uitgebreide uiteenzetting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Bornsestraat 36, Bornerbroek'. Deze is als bijlage toegevoegd.

2.1 Hiermee wordt een actueel toetsingskader gevormd.

Door het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen wordt een gewenst planologisch kader vastgesteld voor de beoogde woningbouw.

3.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

4.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen

Er is geen sprake van gemeentelijke kosten.

5.1 Met een gewijzigde vaststelling kan de raad verzoeken om een versnelde publicatie.

Na een gewijzigde vaststelling wordt de provincie zes weken de gelegenheid geboden om een eventuele reactieve aanwijzing te geven. Aangezien de gewijzigde vaststelling geen provinciale (en Rijks) belangen schaadt, wordt haar verzocht om versneld te publiceren.

Kanttekeningen

2.1 Inwoners van buiten Bornerbroek kunnen niet geweigerd worden

De ontwikkeling richt zich op inwoners van Bornerbroek, maar de verkoop van woningen aan personen buiten Bornerbroek kan niet geweigerd worden. In de Vereniging van Eigenaren en huurvoorwaarden zullen bindingseisen worden opgenomen, zodat dit gewaarborgd blijft. Ook hier is Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek nauw bij betrokken.

2.2 Het plan voorziet in een kleiner woonoppervlak

Op basis van het bestemmingsplan 'parapluherziening Wonen' dient het woonoppervlak per woning minimaal 75 m² te zijn. Dit is voor een gemiddelde woning, waar zich onder meer een gezin moet kunnen huisvesten. De oppervlakte van de appartementen varieert tussen de 30 en 60 m² en vormt hiermee een pilotproject. Het kleinere oppervlak is een direct gevolg van de doelgroep 'starters'. De appartementen zijn zo ingericht dat er sprake is van een woonkamer met keuken en minimaal één slaapkamer. Daarbij beschikt elk appartement over een eigen berging in de kelder en is er een gemeenschappelijke ruimte voor wasmachines.

Kosten, opbrengsten en dekking

Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Daarnaast worden leges geheven voor de bestemmingsplanprocedure. Er zijn verder geen gemeentelijke kosten.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, wordt deze ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend door belanghebbenden.

Bijlagen

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Bornsestraat 36, Bornerbroek', kenmerk: INTERN-2283957;
- Zienswijzenreactienota bestemmingsplan 'Bornsestraat 36, Bornerbroek', kenmerk: INTERN-2282597
- Verslag hoorzitting bestemmingsplannen, kenmerk: INTERN-83914;

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen

ECLI	ECLI:NL:RVS:2023:4636
Datum uitspraak	13 december 2023
Inhoudsindicatie	<p>Bij besluit van 2 november 2022 heeft de raad van de gemeente Almelo van de gemeente Almelo het bestemmingsplan "Bornsestraat 36, Bornerbroek" vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in een gebouw gericht aan de Bornsestraat van drie bouwlagen, waarin 15 appartementen kunnen worden gerealiseerd. Op het achterterrein worden 3 appartementen gerealiseerd in dezelfde stijl. In totaal gaat het om 18 appartementen. De appartementen zullen volgens de plantoelichting een oppervlakte krijgen tussen de 40 en 60 m2 en zijn bedoeld voor starters. Het perceel was voorheen een slagerij met een bedrijfswoning. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit een mix van woningen en maatschappelijke functies en centrumfuncties. [appellant] en anderen zijn het niet eens met de beoogde ontwikkeling omdat zij vrezen voor parkeeroverlast en hebben daarom beroep ingesteld.</p>

Volledige tekst

202207308/1/R3.

Datum uitspraak: 13 december 2023

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant] en anderen, allen wonend te Bornerbroek, gemeente Almelo,

appellanten,

en

de raad van de gemeente Almelo,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 2 november 2022 heeft de raad van de gemeente Almelo het bestemmingsplan "Bornsestraat 36, Bornerbroek" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant] en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op de zitting behandeld op 22 juni 2023, waar [appellant] en anderen, en de raad, vertegenwoordigd door ing. G. Bak en E.R. Jasper, zijn verschenen.

Op de zitting is met partijen afgesproken dat de zaak op grond van artikel 8:64 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) wordt aangehouden tot 16 oktober 2023, om partijen in de gelegenheid te stellen te komen tot een minnelijke oplossing. Zowel de raad als [appellant] en anderen hebben de Afdeling voor die datum schriftelijk bericht over de stand van zaken. Ook van de initiatiefnemer van het plan, Bouwbedrijf Stamsnijder-Homan, heeft de Afdeling schriftelijk bericht ontvangen.

Vervolgens heeft de Afdeling partijen in de gelegenheid gesteld om haar voor 9 november 2023 te berichten als zij op een nadere zitting gehoord willen worden en heeft de Afdeling de raad om nadere schriftelijke informatie verzocht. De raad heeft de Afdeling schriftelijk van informatie voorzien en laten weten geen gebruik te willen maken van het recht op een nadere zitting te worden gehoord. Van de andere partijen is geen bericht ontvangen.

Vervolgens heeft de Afdeling het onderzoek gesloten.

Overwegingen

Inleiding

1. Het bestemmingsplan voorziet in een gebouw gericht aan de Bornsestraat van drie bouwlagen, waarin 15 appartementen kunnen worden gerealiseerd. Op het achterterrein worden 3 appartementen gerealiseerd in dezelfde stijl. In totaal gaat het om 18 appartementen. De appartementen zullen volgens de plantoelichting een oppervlakte krijgen tussen de 40 en 60 m² en zijn bedoeld voor starters. Het perceel was voorheen een slagerij met een bedrijfswoning. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit een mix van woningen en maatschappelijke functies en centrumfuncties.

[appellant] en anderen zijn het niet eens met de beoogde ontwikkeling omdat zij vrezen voor parkeeroverlast en hebben daarom beroep ingesteld.

Ontvankelijkheid

2. De raad stelt zich op het standpunt dat het beroep, voor zover dit is ingediend door [appellante], niet-ontvankelijk moet worden verklaard omdat zij geen rechtstreeks belang heeft bij het bestreden besluit. [appellante] woont op het perceel [locatie A] op een afstand van 280 m van het plangebied. Het beroep is niet mede ingediend namens haar [bistro] dat nabij het plangebied op het perceel [locatie B] is gevestigd, aldus de raad.

2.1. Artikel 8:1 van de Awb luidt:

"Een belanghebbende kan tegen een besluit beroep instellen bij de bestuursrechter."

Artikel 1:2, eerste lid, luidt:

"Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is

betrokken."

2.2. Bij uitspraak van 4 mei 2021, [ECLI:NL:RVS:2021:953](#) onder 4.3 tot en met 4.8, heeft de Afdeling - tegen de achtergrond van het arrest van het Hof van Justitie van de Europese Unie van 14 januari 2021, Stichting Varkens in Nood, [ECLI:EU:C:2021:7](#) - overwogen dat aan degene die bij een besluit geen belanghebbende is, maar die wel een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit op basis van de in het nationale omgevingsrecht gegeven mogelijkheid daartoe, in beroep niet zal worden tegengeworpen dat hij geen belanghebbende is.

2.3. De Afdeling stelt vast dat de mogelijkheid is geboden om over het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen naar voren te brengen. [appellante] heeft een zienswijze naar voren gebracht over het ontwerpbestemmingsplan. Gelet op wat onder 2.2 is overwogen, ziet de Afdeling daarom geen aanleiding om het beroep, voor zover het is ingediend door [appellante], niet-ontvankelijk te achten. Ook in zoverre is het beroep dus ontvankelijk.

Toetsingskader

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Het beroep

4. [appellant] en anderen betogen dat het plan niet in voldoende parkeergelegenheid voorziet. Artikel 10.1, onder a, van de planregels bepaalt dat voor de realisatie van 18 startersappartementen, 16 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. [appellant] en anderen voeren daarover aan dat de raad ten onrechte uitgaat van een parkeerbehoefte van 16. Er zijn volgens hen minstens 27 parkeerplaatsen nodig.

4.1. Zoals hiervoor vermeld is de zaak op verzoek van [appellant] en anderen en de raad na de zitting aangehouden om partijen de gelegenheid te bieden te komen tot een minnelijke oplossing voor het geschil. De aanleiding hiervoor was dat de initiatiefnemer van het plan, [bouwbedrijf], aan [appellant] en anderen had bericht bereid te zijn 12 extra parkeerplaatsen te realiseren, zodat het totaal op 28 parkeerplaatsen komt. Naar aanleiding hiervan heeft de raad zich op een ander standpunt gesteld met betrekking tot het benodigde aantal parkeerplaatsen, dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat 16 parkeerplaatsen onvoldoende zijn. De initiatiefnemer heeft aan het plangebied grenzende grond aangekocht om zo in totaal 28 parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Hiervoor heeft het college een omgevingsvergunning verleend en daartegen zijn geen bezwaarschriften ingediend. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk. [appellant] en anderen hebben de Afdeling bericht hierin geen aanleiding te zien het beroep tegen het plan in te trekken, omdat in de planregels nog altijd staat dat 16 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. De raad heeft de Afdeling verzocht om artikel 10.1, onder a, van de planregels met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb te wijzigen in die zin dat 16 wordt gewijzigd in 28. [appellant] en anderen hebben schriftelijk kenbaar gemaakt dat zij het eens zijn met de door de raad voorgestelde wijziging van het

bestemmingsplan.

4.2. Doordat de raad tot de conclusie is gekomen dat niet 16 parkeerplaatsen maar 28 parkeerplaatsen benodigd zijn om in de parkeerbehoefte van de appartementen te voorzien, heeft de raad zich in zoverre op een ander standpunt gesteld dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan. Dat getuigt niet van een zorgvuldige voorbereiding van het bestreden besluit, wat betreft dit onderdeel.

Het betoog slaagt.

Conclusie

5. Gelet op wat [appellant] en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover dat gaat over de vaststelling van de laatste zin van artikel 10.1, onder a, van de planregels is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre moet worden vernietigd.

6. De Afdeling leidt uit het gegeven dat geen bezwaarschriften zijn ingediend tegen de omgevingsvergunning voor het realiseren van de 12 extra parkeerplaatsen af dat niet aannemelijk is dat derdebelaanhebbenden door zelf in de zaak te voorzien in hun belangen zouden kunnen worden geschaad. Ook overigens is daarvan niet gebleken. Daarnaast hebben partijen de Afdeling uitdrukkelijk verzocht om zelf in de zaak te voorzien. De Afdeling ziet daarom aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb zelf in de zaak te voorzien, namelijk door te bepalen dat de laatste zin van artikel 10.1, onder a, van de planregels als volgt komt te luiden: "Voor de realisatie van 18 startersappartementen dienen 28 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd". Deze uitspraak treedt in zoverre in de plaats van het bestreden besluit voor zover dit wordt vernietigd.

7. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

8. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Almelo van 2 november 2022, met kenmerk: R 2207367, waarbij het bestemmingsplan "Bornsestraat 36, Bornerbroek" is vastgesteld, voor zover dit de laatste zin van artikel 10.1, onder a, van de planregels betreft;

III. bepaalt dat de laatste zin uit artikel 10.1, onder a, van de planregels als volgt komt te luiden:

"Voor de realisatie van 18 startersappartementen dienen 28 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd";

IV. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het bestreden besluit, voor zover vernietigd;

V. draagt de raad van de gemeente Almelo op om binnen vier weken na verzending van deze

uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel III wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Almelo aan [appellant] en anderen het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 184,00 vergoedt, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. H.J.M. Baldinger, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. J.J.M.A. Wolvers-Poppelaars, griffier.

w.g. Baldinger
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Wolvers-Poppelaars
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 13 december 2023

780-1057