

Raadsbesluit

Onderwerp: Bornsestraat 384

Samenvatting raadsvoorstel

Voor het perceel Bornsestraat 384 en bijbehorend perceel op de hoek van de Grote Bavenkelsweg en de Drienemansweg is een bestemmingsplan opgesteld.

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de feitelijke situatie te bestemmen daarnaast voorziet het bestemmingsplan in het toevoegen van de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf-muziekstudio" op een bestaand bijgebouw waardoor in de kelder van dit gebouw een muziekstudio bedrijfsmatig aanwezig en in werking mag zijn. Tevens maakt het bestemmingsplan het realiseren van 2 extra Bed en Breakfast kamers, hierna B&B kamers, in het bestaande bijgebouw mogelijk en het realiseren van een vakantiewoning in een voormalige stal (op de hoek van de Grote Bavenkelsweg en de Drienemansweg). Vanwege de onlogische vorm van het bestemmingsvlak van het perceel waarop de toekomstige vakantiewoning mogelijk wordt gemaakt, wordt het bestemmingsvlak aangepast door het uitwisselen van de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch'.

Het ontwerpbestemmingsplan Bornsestraat 384, NL.IMRO.0141.00093-BP21, heeft zes weken ter inzage gelegen (13 mei 2020 tot en met 23 juni 2020). Tegen het bestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. Op 14 september 2020 zijn de stellers van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld de zienswijze ten overstaan van een hoorcommissie mondeling toe te lichten. Deze zienswijzen hebben tot gevolg gehad dat een aanmeldnotitie m.e.r.- beoordeling is opgesteld, een akoestisch onderzoek is uitgevoerd en het bestemmingsplan op onderdelen is aangepast. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden met de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Bornsestraat 384 NL.IMRO.0141.00093-BP21, kenmerk INT-75367;
2. Het bestemmingsplan 'Bornsestraat 384' vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0141.00093-BP31, met ondergrond BGT versie 2019-12-06, gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassingen:
Verbeelding:
 - aanpassen van bestemmingsgrens ten noorden en noordwesten van het plangebied;
 - toevoegen aanduiding parkeren ten behoeve van de muziekstudio en B&B;
 - opnemen van de aanduiding "uitgesloten – gebouwen" op het deel van de woonbestemming gelegen achter het gebouw met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf-muziekstudio";Regels:
 - Het opnemen parkeren ten behoeve van de B&B en de muziekstudio in artikel 4 (Wonen)ter plaatse van de aanduiding parkeren;
 - In de specifieke gebruiksregels artikel 4.4.1 onder g is als strijdig gebruik opgenomen: "het gebruik van de muziekstudio voor activiteiten tussen 23.00 - 7.00 uur";
 - ten behoeve van de groene inpassing van de vakantiewoning is in artikel 4.4.2 van de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, inclusief een verwijzing naar het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in de bijlage behorende bij de regels;

Toelichting:

- Het in de bijlage opnemen van de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling ontwikkeling Bornsestraat 384 Almelo;
- Het in de bijlage opnemen van het akoestisch onderzoek.

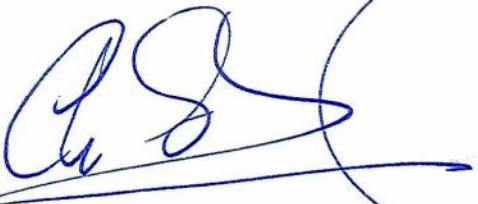
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;

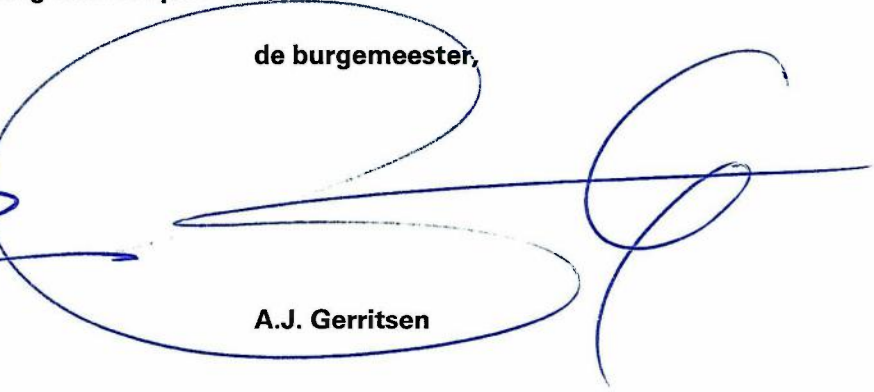
4. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Gedaan in de openbare vergadering van 13 april 2021,

de griffier,

de burgemeester,


drs. C.M. Steenbergen


A.J. Gerritsen

Naam: M Snijders
Datum: 20 januari 2021
Team/teamonderdeel: ADV Advies/
Telefoonnummer:

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Hoofdpogave
Portefeuillehouder

Bornsestraat 384
Hoofdtakveld **Volkshuisvesting, ruimtelijke
ordening en stedelijke vernieuwing**
J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Voor het perceel Bornsestraat 384 en bijbehorend perceel op de hoek van de Grote Bavenkelsweg en de Drienemansweg is een bestemmingsplan opgesteld.

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de feitelijke situatie te bestemmen daarnaast voorziet het bestemmingsplan in het toevoegen van de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf-muziekstudio" op een bestaand bijgebouw waardoor in de kelder van dit gebouw een muziekstudio bedrijfsmatig aanwezig en in werking mag zijn. Tevens maakt het bestemmingsplan het realiseren van 2 extra Bed en Breakfast kamers, hierna B&B kamers, in het bestaande bijgebouw mogelijk en het realiseren van een vakantiewoning in een voormalige stal (op de hoek van de Grote Bavenkelsweg en de Drienemansweg). Vanwege de onlogische vorm van het bestemmingsvlak van het perceel waarop de toekomstige vakantiewoning mogelijk wordt gemaakt, wordt het bestemmingsvlak aangepast door het uitwisselen van de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch'.

Het ontwerpbestemmingsplan Bornsestraat 384, NL.IMRO.0141.00093-BP21, heeft zes weken ter inzage gelegen (13 mei 2020 tot en met 23 juni 2020). Tegen het bestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. Op 14 september 2020 zijn de stellers van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld de zienswijze ten overstaan van een hoorcommissie mondeling toe te lichten. Deze zienswijzen hebben tot gevolg gehad dat een aanmeldnotitie m.e.r.- beoordeling is opgesteld, een akoestisch onderzoek is uitgevoerd en het bestemmingsplan op onderdelen is aangepast. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden met de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Bornsestraat 384 NL.IMRO.0141.00093-BP21, kenmerk INT-75367;
2. Het bestemmingsplan 'Bornsestraat 384' vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0141.00093-BP31, met ondergrond BGT versie 2019-12-06, gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassingen:
Verbeelding:

- aanpassen van bestemmingsgrens ten noorden en noordwesten van het plangebied;
- toevoegen aanduiding parkeren ten behoeve van de muziekstudio en B&B;
- opnemen van de aanduiding "uitgesloten – gebouwen" op het deel van de woonbestemming gelegen achter het gebouw met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf-muziekstudio";

Regels:

- Het opnemen parkeren ten behoeve van de B&B en de muziekstudio in artikel 4 (Wonen)ter plaatse van de aanduiding parkeren;
- In de specifieke gebruiksregels artikel 4.4.1 onder g is als strijdig gebruik opgenomen: "het gebruik van de muziekstudio voor activiteiten tussen 23.00 - 7.00 uur";
- ten behoeve van de groene inpassing van de vakantiewoning is in artikel 4.4.2 van de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, inclusief een verwijzing naar het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in de bijlage behorende bij de regels;

Toelichting:

- Het in de bijlage opnemen van de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling ontwikkeling Bornsestraat 384 Almelo;
 - Het in de bijlage opnemen van het akoestisch onderzoek.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
 4. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Inleiding

Voor het perceel Bornsestraat 384 en het bijbehorende perceel aan de overzijde, op de hoek van de Voor het perceel Bornsestraat 384 en het bijbehorende perceel aan de overzijde, op de hoek van de Grote Bavenkelsweg en de Drienemansweg is een bestemmingsplan opgesteld.

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de feitelijke situatie te bestemmen. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in het toevoegen van de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf-muziekstudio" op een bestaand bijgebouw waardoor in de kelder van dit gebouw een muziekstudio bedrijfsmatig aanwezig en in werking mag zijn. Tevens maakt het bestemmingsplan het realiseren van 2 extra Bed en Breakfast kamers, hierna B&B kamers, in het bestaande bijgebouw mogelijk en het realiseren van een vakantiewoning in een voormalige stal (op de hoek van de Grote Bavenkelsweg en de Drienemansweg). Vanwege de onlogische vorm van het bestemmingsvlak van het perceel waarop de toekomstige vakantiewoning mogelijk wordt gemaakt, wordt het bestemmingsvlak aangepast door het uitwisselen van de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch'.

Het ontwerpbestemmingsplan Bornsestraat 384, NL.IMRO.0141.00093-BP21 heeft zes weken ter inzage gelegen (13 mei 2020 tot en met 23 juni 2020). Binnen de gestelde termijn zijn 2 zienswijzen ontvangen.

Op 14 september 2020 zijn de stellers van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld de zienswijze ten overstaan van een hoorcommissie mondeling toe te lichten. Het voorliggende bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerp aangepast en gereed om vast gesteld te worden.

Beoogd effect

Een vastgesteld bestemmingsplan voor het perceel Bornsestraat 384 en bijbehorend perceel op de hoek van de Grote Bavenkelsweg en de Drienemansweg welke het feitelijke gebruik correct vastlegt en het nieuwe gebruik mogelijk maakt.

Argumenten voor

1.1 Hiermee wordt een gemeentelijke reactie op de zienswijzen gegeven.

Het ontwerpbestemmingsplan Bornsestraat 384, NL.IMRO.0141.00093-BP21, heeft zes weken ter inzage gelegen (13 mei 2020 tot en met 23 juni 2020). Tegen het bestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. Op 14 september 2020 zijn de stellers van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld de zienswijze ten overstaan van een hoorcommissie mondeling toe te lichten.

In de zienswijzereactienota (75367 join), is een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording van de zienswijzen opgenomen. In deze zienswijzereactienota is tevens het verslag van de hoorzitting en de pleitnota die is gebruikt door indieners tijdens de hoorzitting opgenomen.

De zienswijzen, in steekwoorden, houden in dat indieners gereageerd hebben tegen:

1. Afstand tot bebouwing van indieners en planbegrenzing, 2. Gebruik VNG- Brochure, 3. Website, 4. Handhavingsverzoek, 5. Provinciaal beleid, 6. Structuurplan en Kaderstelling landelijk gebied, 7. Ladder van duurzame verstedelijking, 8. M.e.r.- beoordelingsnotitie, 9. Parkeren, 10. Geluid ten opzicht van woonbebouwing, 11. Inrichting terrein en 12. Uitvoerbaarheid.

Het gevolg van de zienswijzen is dat het bestemmingsplan op onderdelen is aangepast op de volgende onderdelen:

- Afstand tot bebouwing van indieners en planbegrenzing: De zienswijze betreffende de afstand van de bebouwing en de planbegrenzing heeft tot gevolg dat de bestemmingsgrens van het perceel wordt aangepast. Door de aanpassing van de bestemmingsgrens behouden de gronden schuin links van het gebouw met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf-muziekstudio" de bestaande bestemming "agrarisch met waarden" conform het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Almelo en de correctieve herziening en wordt achter het gebouw de bestemmingsgrens naar achteren verlegd conform de bestaande situatie. Hierbij

is eveneens aangegeven waar ten behoeve van de muziekstudio en de B&B parkeren is geregeld. Tevens is de aanduiding "uitgesloten – gebouwen" op het deel van de woonbestemming gelegen achter het gebouw met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf-muziekstudio" neergelegd.

- M.e.r.- beoordelingsnotitie: Het puntbetreffende het ontbreken van een M.e.r.-beoordelingsnotitie heeft tot gevolg dat een aanmeldnotitie (join 75368) is opgesteld en dat in voorliggend collegevoorstel hierover wordt besloten.
- Parkeren: Door de zienswijze over het onderdeel parkeren is het parkeren beter op de verbeelding aangegeven.
- Geluid ten opzicht van de woonbebouwing: Vanwege de zienswijze op het onderdeel geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. De conclusie van het onderzoek is dat de geluidsbelasting van de voorgenomen activiteiten de geluidnormen niet overschrijden. Wel is ter voorkoming van overlast aan de specifieke gebruiksregels van artikel 4.4. 1 onder g toegevoegd dat na 23.00 uur en voor 7.00 uur de muziekstudio niet in gebruik mag zijn.
- Inrichting terrein: De zienswijze over de inrichting van het terrein heeft tot gevolg gehad dat de groene inpassing in de regels is opgenomen. Ten behoeve van de groene inpassing is in artikel 4.4.2 van de regels een voorwaardelijke bepaling opgenomen, met een verwijzing naar bijlage 1 (een inrichtingstekening).

De onderdelen: Gebruik VNG- Brochure, Website, Handhavingsverzoek, Provinciaal beleid, Structuurplan en Kaderstelling landelijk gebied, Ladder van duurzame verstedelijking, en Uitvoerbaarheid hebben geen aanpassingen van het bestemmingsplan tot gevolg.

1.2 De indieners van de zienswijze zijn gehoord door de raadscommissie bestemmingsplannen. Op 14 september 2020 zijn de stellers van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld de zienswijze ten overstaan van een hoorcommissie mondeling toe te lichten. Het verslag van de hoorzitting en de pleitnota van de indieners zijn als bijlage bij de zienswijzereactienota gevoegd.

2.1 Hiermee wordt een toetsingskader gevormd voor de gevraagde ontwikkeling

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de feitelijke situatie te bestemmen. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in het toevoegen van de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf-muziekstudio" op een bestaand bijgebouw waardoor in de kelder van dit gebouw een muziekstudio bedrijfsmatig aanwezig en inwerking mag zijn. Tevens maakt het bestemmingsplan het realiseren van 2 extra Bed en Breakfast kamers, hierna B&B kamers, in het bestaande bijgebouw mogelijk en het realiseren van een vakantiewoning in een voormalige stal (op de hoek van de Grote Bavenkelsweg en de Drienemansweg). Vanwege de onlogische vorm van het bestemmingsvlak van het perceel waarop de toekomstige vakantiewoning mogelijk wordt gemaakt, wordt het bestemmingsvlak aangepast door het uitwisselen van de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch'. Om gevraagde ontwikkeling en de bestaande situatie vast te leggen is het nodig dat dit bestemmingsplan wordt vastgesteld.

2.2 Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de indieners van de zienswijzen.

Aan de ontvangen zienswijzen wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen, zoals hiervoor omschreven en zoals weergegeven in de zienswijzereactienota.

2.3 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- en DXF-bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (2019-12-06).

3.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld omdat er voor de gemeente geen uitvoeringskosten aan het bestemmingsplan verbonden zijn.

4.1 Bij 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 toestemming voor versnelde publicatie.

Kanttekeningen

Aan de zienswijzen wordt niet volledig tegemoet gekomen.

Omdat niet volledig aan de zienswijzen tegemoet wordt gekomen, kunnen juridische procedures niet worden uitgesloten. Appellant kan beroep instellen bij de Raad van State. Wij zijn van mening dat dit niet zal leiden tot een vernietiging van het bestemmingsplan, maar dit zal wel leiden tot een vertraging in de procedure om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan.

Alternatieven

Het bestemmingsplan niet vaststellen

Kosten, opbrengsten en dekking

De gemeentelijke kosten beperken zich tot de ambtelijke kosten welke verbonden zijn aan het voeren van de planologische procedure. Deze kosten worden verhaald middels de legesverordening. Eventuele planschadekosten worden verhaald met een planschadeovereenkomst.

Tegen elk planologisch besluit kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden gevraagd. Dat geldt ook voor onderhavig bestemmingsplan. Een aanvraag moet echter wel aan een aantal voorwaarden voldoen, zoals het normaal maatschappelijk risico en de voorzienbaarheid. Om risico voor de gemeente uit te sluiten is een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten. Hiermee worden eventuele planschadeverzoeken op initiatiefnemer verhaald. Hiermee is ook het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a geen exploitatieplan nodig.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend door belanghebbenden, voor zover deze ook een zienswijze hebben ingediend en/of deze is gericht tegen de wijzigingen.

Bijlagen

- Aanmeld notitie mer: kenmerk intern: (join 75368)
- Zienswijzereactienota, kenmerk intern: (join 75367)
- Vast te stellen bestemmingsplan Bornsestraat 384, NL. IMRO. 00093-B kenmerk intern: 75555 en 75556

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
