Gemeente Borne

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
30-8-22

Agendapunt

Nummer
22int06948

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Borne, herziening Braamhaarsstraat 2 - 2b

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel
Aan de Braamhaarsstraat 2 te Zenderen bevindt zich het bedrijfsperceel van Kemna Houtbewerking B.V.. De eigenaren van het bedrijf, wensen de bedrijfswoning af te splitsen van de bedrijfsbestemming om de woning over te dragen aan een familielid die geen binding heeft met het bedrijf. Daarmee zal de bedrijfswoning worden omgezet naar een reguliere woning met een woonbestemming. De bedrijfshal, waarin het timmerbedrijf is gevestigd, behoudt de bedrijfsbestemming.

Op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Borne is het niet mogelijk om de woning over te dragen aan een familielid die geen binding heeft met het bedrijf. Een bedrijfswoning moet namelijk worden bewoond door een persoon wiens huisvesting, gelet op het bedrijf, noodzakelijk is. De toekomstige bewoner is geen eigenaar van het bedrijf en heeft eveneens geen binding met het bedrijf waardoor bewoning van de bedrijfswoning niet mogelijk is.

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Borne, herziening Braamhaarsstraat 2 - 2b heeft van 16 juni tot en met 27 juli 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt de raad voor te stellen om het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Borne, herziening Braamhaarsstraat 2 – 2b vast te stellen en gedurende zes weken ter inzage te leggen.

1 Inleiding
Aan de Braamhaarsstraat 2 te Zenderen bevindt zich het bedrijfsperceel van Kemna Houtbewerking B.V.. Het perceel bestaat uit een bedrijfshal ten behoeve van de timmerwerkplaats (houtbewerking) en een bedrijfswoning met tuin. De eigenaren van het bedrijf, de familie Kemna, wensen de bedrijfswoning af te splitsen van de bedrijfsbestemming om de woning over te dragen aan een familielid die geen binding heeft met het bedrijf. Daarmee zal de bedrijfswoning worden omgezet naar een reguliere woning met een woonbestemming. De bedrijfshal, waarin het timmerbedrijf is gevestigd, behoudt de bedrijfsbestemming.

Op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Borne is het niet mogelijk om de woning over te dragen aan een familielid die geen binding heeft met het bedrijf. Een bedrijfswoning moet namelijk worden bewoond door een persoon wiens huisvesting, gelet op het bedrijf, noodzakelijk is. De toekomstige

bewoner is geen eigenaar van het bedrijf en heeft eveneens geen binding met het bedrijf waardoor bewoning van de bedrijfswoning niet mogelijk is.

Op 14 december 2021 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan voor de Braamhaarsstraat 2 te Zenderen, kadastraal bekend als gemeente Borne, sectie E, nummers 5658 en 5659 teneinde de afsplitsing van de bedrijfswoning van het timmerbedrijf mogelijk te maken, onder de voorwaarden dat:

- De bouw- en gebruiksmogelijkheden ten behoeve van het timmerbedrijf (voor de toekomst) worden beperkt;
- de ontwikkeling planologisch haalbaar is;
- de initiatiefnemer bereid is een anterieure overeenkomst met de gemeente te sluiten ten behoeve van onder meer verhaal van kosten en planschade.

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Borne, herziening Braamhaarsstraat 2 - 2b heeft van 16 juni tot en met 27 juli 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Tevens heeft de provincie Overijssel aangegeven dat het plan past in haar ruimtelijk beleid.

2 Beoogd resultaat

Een bestemmingsplan waarin de bedrijfswoning afgesplitst is van het bedrijf en een woonbestemming heeft gekregen. De bedrijfshal behoudt de bedrijfsbestemming. De bouwmogelijkheden zijn vastgesteld conform de bestaande situatie.

3 Argumenten

1.1 De bouw- en gebruiksmogelijkheden van het timmerbedrijf worden (voor de toekomst) beperkt.

In het buitengebied van Borne zijn verspreid liggende bedrijven aanwezig die geen binding hebben met de agrarische sector of anderszins aan het buitengebied verbonden zijn. Het uitgangspunt ten aanzien van niet-agrarische bedrijven voor het buitengebied is dat nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven niet is toegestaan, met uitzondering van nieuwe bedrijven in vrijkomende agrarische bebouwing of bestaande niet-agrarische bebouwing. Voor de bestaande niet-agrarische bedrijven geldt dat deze zijn bestemd naar de vigerende milieucategorie met specifieke aanduiding voor bedrijf, met daaraan gekoppeld een actuele staat van bedrijfsactiviteiten die bij bedrijfsverandering zijn toegestaan. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe bedrijfsactiviteiten dezelfde of een lagere milieucategorie hebben als de eerdere activiteiten of bedrijvigheid na wijziging van het bedrijf (bijvoorbeeld na verkoop van een bedrijfslocatie). Als gevolg van het afsplitsen van de bedrijfswoning zijn nadere voorwaarden gesteld aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het timmerbedrijf. Door het afsplitsen van de bedrijfswoning van het timmerbedrijf ontstaat er een nieuwe milieugevoelige functie.

Om ook in de toekomst een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen voor de woning, dienen de bouw- en gebruiksmogelijkheden (met name de uitbreidingsmogelijkheden) beperkt te worden. Het nieuwe bouwvlak van het bedrijf wordt strak om de bestaande bebouwing gesitueerd. Daarnaast wordt de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen gewijzigd van 1.160 m2 naar maximaal de bestaande oppervlakte: 913 m2. Tevens wordt een deel van de huidige bestemming Bedrijf gewijzigd in de bestemming Agrarisch met waarden. De oppervlakte van het toekomstige bedrijfsperceel neemt derhalve af met circa 2100 m2 . Met dit verzoek accepteert initiatiefnemer willens en wetens dat het bedrijf wordt beperkt m.b.t. ontplooiing / groei van bedrijfsactiviteiten op deze locatie.

Om het plan te voorzien van een landschappelijke inpassing wordt aan de zuidzijde van het perceel de uitheemse beplanting uit de bestaande houtsingel verwijderd. De houtsingel wordt versterkt door middel van de aanplant van inheemse beplantingen/struweel. Tussen het bedrijfsperceel en de woning wordt een nieuwe struweelsingel aangeplant en een meidoornhaag die als natuurlijke erfafscheiding fungeert tussen de woning en het bedrijfsperceel.

1.2 Het bewonen van een bedrijfswoning is niet meer noodzakelijk voor een goede uitoefening van het bedrijf.
Op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Borne wordt onder een bedrijfswoning verstaan: één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming. De eigenaar wenst de woning te verkopen/over te dragen aan een familielid die geen eigenaar is van het bedrijf en ook geen functie in het bedrijf vervult. Aangezien de bedrijfswoning is bestemd voor een persoon (of huishouden van een persoon), wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, is de bewoning door het familielid niet mogelijk. Echter, vanwege de huidige technologische ontwikkelingen ten aanzien van het houden van toezicht bij en op het bedrijf is de huisvesting van een bedrijfswoning door de eigenaar niet meer noodzakelijk voor een goede uitoefening van het bedrijf. Daarmee is de noodzaak van een bedrijfswoning komen te vervallen.

1.3 Er wordt geen nieuwe woning aan het buitengebied toegevoegd.
In de Woonvisie Borne 2018-2028 wordt aangegeven dat in het buitengebied terughoudend wordt omgegaan met mogelijkheden voor nieuwe woningen. Vrijkomende agrarische erven bieden mogelijkheden voor de realisatie van nieuwe woningen en erftransformaties. Binnen de kaders van de regelingen ‘rood voor rood met gesloten beurs’, ‘vrijkomende agrarische bebouwing’, de landhuizenregeling en woningsplitsing, kunnen onder voorwaarden woonfuncties aan het buitengebied worden toegevoegd. Het leveren van een bijdrage aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving staat hierbij voorop. In voorliggend plan worden geen nieuwe woningen aan het buitengebied toegevoegd. Het betreft enkel het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Het plan wordt landschappelijk ingepast waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Tevens wordt de maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan verminderd waardoor het plan tevens leidt tot ontstening van het buitengebied.

1.4 Het plan levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit door de ontwikkeling landschappelijk in te passen.
De beleidsnota “Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van zuidwest Twente”, richt zich op de KGO onderwerpen Rood voor Rood (RvR), vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), nieuwe landgoederen en de uitbreiding van agrarische of niet-agrarische bedrijven. Deze beleidsnota is een gezamenlijke uitwerking van een aantal gemeenten binnen de netwerksamenwerking Groene Metropool Twente. Hoewel het verzoek voor de Braamhaarsstraat 2 in Zenderen geen betrekking heeft op dit beleidskader, wordt wel voldaan aan de uitgangspunten die in het beleid voor het buitengebied zijn benoemd. Immers, het beleid streeft er naar dat (nieuwe) ontwikkelingen in het buitengebied moeten leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Hoewel het KGO-beleid niet specifiek van toepassing is, wordt met de voorgenomen ontwikkeling wel een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en ontstening van het buitengebied. Zoals onder argument 1.1 is aangegeven worden de bouw- en uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf voor de toekomst beperkt door de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen te verminderen. Daarnaast wordt de oppervlakte van het bedrijfsperceel verkleind door onder andere de bestemming te wijzigen in de bestemming Agrarisch met waarden. Tevens wordt het plan landschappelijk ingepast door de aanplant van hagen, struweelsingels en de opwaardering van de bestaande houtwal.

1.5 Als gevolg van het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning wordt het timmerbedrijf niet in haar bedrijfsvoering beperkt. Het verzoek voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.
Om te bepalen of een goed woon- en leefklimaat geborgd kan worden wordt in eerste instantie aangesloten bij de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’. Het doel van de milieuzonering is enerzijds het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar en anderzijds het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten binnen

aanvaardbare waarden kunnen uitoefenen. Dit betekent dat het timmerbedrijf, als gevolg van het afsplitsen van de bedrijfswoning van het bedrijf, niet in haar bedrijfsactiviteiten mag worden belemmerd. Andersom geredeneerd moet een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning gewaarborgd kunnen worden. Voor het timmerbedrijf (houtbewerkingsbedrijf) geldt op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' milieucategorie 3.2 waarvoor een richtafstand geldt van 100 meter in verband met het aspect geluid. De afstand van het bedrijfsperceel tot aan de af te splitsen woning bedraagt circa 15 meter. Hoewel de VNG-brochure richtafstanden bevat die gebruikt kunnen worden voor de onderbouwing van een goed woon- en leefklimaat in relatie tot het geluid afkomstig van het timmerbedrijf, bestaat er geen verplichting tot het gebruik maken van de VNG-brochure. Het is mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de richtafstanden die zijn opgenomen in de VNG-brochure.

Om gemotiveerd af te kunnen wijken van de richtafstanden van de VNG heeft de initiatiefnemer een akoestisch onderzoek laten uitvoeren door Munsterhuis Geluidsadvies om te onderzoeken of er als gevolg van het afsplitsen van de bedrijfswoning naar een reguliere woning, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning. Daarnaast is onderzocht of het timmerbedrijf door het afsplitsen van de bedrijfswoning niet in haar bedrijfsvoering wordt beperkt.

Het akoestisch onderzoek is voorgelegd aan de Omgevingsdienst Twente die de conclusies bevestigd heeft. Ter plaatse van de af te splitsen woning wordt voldaan aan de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid, waarmee tevens ruimschoots wordt voldaan aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit.

1.6 De omgeving van het plangebied wordt reeds gekenmerkt door een sterke functiemenging.
De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een sterke en hoge mate van functiemenging. In de directe omgeving van het plangebied liggen voornamelijk woningen, agrarische gronden, bedrijfsbestemmingen en enkele maatschappelijke bestemmingen (De Zwanenhof en (voormalig) AZC Borne. De bestaande woningen in de omgeving zijn gesitueerd op zeer korte afstand van de agrarische en niet-agrarische bedrijven. Het plan doet daarom geen afbreuk aan de kenmerken van de omgeving.

1.7 Wettelijke verplichting.
Op grond van artikel 3.8 Wro en afdeling 3.4 Awb dient het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te worden gelegd. Belanghebbenden kunnen gedurende deze periode beroep instellen en/of voorlopige voorziening aanvragen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De terinzagelegging wordt bekendgemaakt op het GVOP en de Week van Borne. Het plan wordt langs elektronische weg beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl.

2.1 Op basis van een anterieure overeenkomst hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.
De geplande ontwikkeling is een particuliere aangelegenheid. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

4 Kanttekeningen
N.V.T.

5 Kosten, baten en dekking
De kosten van een bestemmingsplanherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat de kosten van aanpassing van het bestemmingsplan voor hun rekening zijn. Tevens zijn in deze overeenkomst andere relevante zaken geregeld zoals planschade.

6 Vervolg na besluitvorming
Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl worden geplaatst en analoog gedurende zes weken ter inzage worden gelegd bij de Publieksbalie. Hierbij wordt

opgemerkt dat het digitale exemplaar juridisch bindend is. Gedurende de termijn van zes weken kan kunnen belanghebbenden beroep instellen en/of voorlopige voorziening aanvragen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Publicatie vindt plaats in de Week van Borne en het GVOP.

Voorstel

1. Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Borne, herziening Braamhaarsstraat 2 - 2b ongewijzigd vast te stellen en gedurende zes weken ter inzage te leggen. Dit herzieningsplan bestaat digitaal uit de geometrisch bepaalde planobjecten met planidentificatienummer NL.IMRO.0147.BpBG2014hz015-vg01. Hierbij is voor de locatie van de geometrische bepaalde planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0147.BpBG2014hz015-vg01;
2. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, vast te stellen

Bijlage(n)

22int06948: Raadsbesluit
22ink08563: Bestemmingsplan Buitengebied Borne, herziening Braamhaarsstraat 2 – 2b
22bij06203: Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Borne, herziening Braamhaarsstraat 2 – 2b

Borne, 16-08-2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,

de secretaris,	de burgemeester,
E.S.I. ter Koele	drs. J.H.R. Pierik