

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

-
1. Te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het bouwen van een bedrijfswoning aan de Krooshoopsweg 3 te Bornerbroek en daartoe een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
 2. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend worden.
 3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 en 2 van de Wet ruimtelijk ordening (Wro) vast te stellen.
-

Gedaan in de openbare vergadering

de griffier,

de burgemeester,

drs. J.W. Scherpenzeel

R.T.A. Korteland

Datum: 25 november 2025
Team/teamonderdeel: Stedelijke Ontwikkeling

Voorstel aan de raad

Onderwerp: **verklaring van geen bedenkingen voor verplaatsing/vergroting van
bedrijfswoning Krooshoopsweg 3**
Portefeuillehouder: **J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

Building Design Architectuur B.V. heeft namens Loonbedrijf De Weer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een bedrijfswoning op het perceel Krooshoopsweg 3 te Bornerbroek. De huidige bedrijfswoning, die gelegen is in het midden van het bijbehorende agrarisch (loon)bedrijf, ligt te gevaarlijk ten opzichte van de bedrijfsactiviteiten die er plaatsvinden. Grote landbouwmachines rijden rond ter plaatse van de woning, waarbij gevaarlijke situaties voor de bewoners kunnen ontstaan. Initiatiefnemer wil daarom de bestaande bedrijfswoning slopen en een nieuwe bedrijfswoning met twee bijgebouwen realiseren op eigen perceel, iets ten noorden van het agrarische (loon)bedrijf. De vergunningaanvraag wordt afgehandeld onder het op dat moment geldende wettelijk stelsel, namelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De raad wordt voorgesteld om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het bouwen van een bedrijfswoning aan de Krooshoopsweg 3 te Bornerbroek en daartoe een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
2. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend worden.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 en 2 van de Wet ruimtelijk ordening (Wro) vast te stellen.

Inleiding

Building Design Architectuur B.V. heeft namens Loonbedrijf De Weer op 21 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een bedrijfswoning op het perceel Krooshoopsweg 3 te Bornerbroek. De huidige bedrijfswoning, die gelegen is in het midden van het bijbehorende agrarisch (loon)bedrijf, ligt te gevaarlijk ten opzichte van de bedrijfsactiviteiten die er plaatsvinden. Grote landbouwmachines rijden rond ter plaatse van de woning, waarbij gevaarlijke situaties voor de bewoners kunnen ontstaan. Initiatiefnemer wil daarom de bestaande bedrijfswoning slopen en een nieuwe bedrijfswoning, met dezelfde inhoud als de bestaande woning, en twee bijgebouwen realiseren op eigen perceel iets ten noorden van het agrarische (loon)bedrijf.

In 2018 is medewerking verleend aan het vergroten en herinrichten van het agrarisch bouwvlak en verplaatsing van de bedrijfswoning door middel van een herziening van het tijdelijk omgevingsplan 'Krooshoopsweg 3 Bornerbroek'. Dit omgevingsplan is in 2019 vastgesteld. Hierin is opgenomen dat de bedrijfswoning een maximale inhoud mag hebben van 750 m³. Om voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken, dient afgeweken te worden van de bouwregels omdat de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 750 m³ mag bedragen. Voorgenomen ontwikkeling gaat echter uit van een woning van 998 m³. Deze inhoud komt overeen met de bestaande vergunde bedrijfswoning.

De doorlooptijd van de aanvraag omgevingsvergunning is vertraagd doordat het plan op verzoek van initiatiefnemer meerdere keren is aangepast. Aangezien de omgevingsvergunning is aangevraagd voor 1 januari 2024 is de Wabo van toepassing. De aangevraagde woning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen moet hiervan worden afgeweken. Artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3° van de Wabo biedt hiervoor de mogelijkheid. Een ruimtelijke onderbouwing is hierbij nodig om aan te tonen dat dit initiatief voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld en bijgevoegd.



Beoogd effect

Het realiseren van een vrijstaande woning met twee bijgebouwen op het perceel Krooshoopsweg 3 in Bornerbroek

Argumenten voor

1.1 Het plan is in strijd met het vigerende planologische regime

Het perceel is gelegen in het tijdelijke omgevingsplan 'Krooshoopsweg 3 Bornerbroek' en voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden' en 'Waarde-Archeologische verwachting hoog' met een functieaanduiding bedrijfswoning. De bedrijfswoning past niet binnen de regels van het bestemmingsplan omdat er buiten het bouwvlak wordt gebouwd en het bouwplan overschrijdt hoogte- en volumematen. Ook komt het niet overeen met het bijbehorende landschappelijk inpassingsplan.

1.2 Er is sprake van goede ruimtelijke ordening

Voor de beoogde ontwikkeling is een ruimtelijke motivering opgesteld. Deze is als bijlage toegevoegd. Hieruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening (evenwichtige toedeling van functies).

1.3 Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar

Voor deze ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Deze is als bijlage toegevoegd.

1.4 Het college is bevoegd om te besluiten om het ontwerpbesluit ter inzage te leggen

De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Hierdoor is de Wro en de Wabo nog van toepassing op de afhandeling van de aanvraag. Er kan medewerking worden verleend via een projectbesluit. Hiervoor is het nodig dat uw raad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

1.5 Het initiatief past niet binnen de categorieën waarvoor geen 'verklaring van geen bedenkingen' is vereist

Uw raad heeft op 18 december 2012 besloten dat er voor bepaalde categorieën geen 'verklaring van geen bedenkingen' is vereist. Dit initiatief is hiermee niet in overeenstemming omdat woningbouw in buitengebied niet is opgenomen in de lijst. Daarom wordt uw raad om een specifieke 'verklaring van geen bedenkingen' verzocht. Deze ontwerpverklaring wordt gelijktijdig met het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

2.1 Dan hoeft uw raad niet nogmaals te besluiten

Tegen het ontwerpbesluit kunnen zienswijzen worden ingediend en worden eveneens aan uw raad verzonden. Als geen zienswijzen worden ingediend, zullen er geen inhoudelijke aanpassingen worden gedaan ten aanzien van het ontwerpbesluit en kan gelijk tot definitieve besluitvorming worden overgegaan.

3.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen

Er is geen sprake van gemeentelijke kosten.

Kanttekeningen

2.1 Als geen ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt afgegeven, kan de procedure tot het afwijken van het bestemmingsplan niet worden opgestart.

De Wabo bepaalt dat bij een grote afwijking van het bestemmingsplan de gemeenteraad een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen dient af te geven alvorens de procedure tot het afwijken van het bestemmingsplan kan worden opgestart. Zonder deze 'verklaring van geen bedenkingen' kan de procedure niet worden opgestart en geen omgevingsvergunning verleend worden.

Kosten, opbrengsten en dekking

De kosten voor het voeren van de procedure worden op de aanvrager verhaald op basis van de legesverordening. Eveneens is een planschadeovereenkomst ondertekend.

Vervolg

De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden gepubliceerd in het Staatscourant.

Bijlagen

Bijlage 1: Inrichtingstekening (D/25/813791)

Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing (D/25/813791)

Bijlage 3: Ontwerpbesluit (D/25/816936)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland