Reactienota

Zienswijze reactienota bestemmingsplan
Bornsestraat 384
NL.IMRO.0141.00093-BP21



Inhoudsopgave

1. Samenvatting en beantwoording zienswijzen **Blz. 3**

Bijlage 1 verslag hoorzitting **Blz. 11**
Bijlage 2 pleitnota **Blz. 14**

ZIENSWIJZENREACTIENOTA

B e s t e m m i n g s p l a n B o r n s e s t r a a t 3 8 4

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Bornsestraat 384, NL.IMRO.0141.00093-BP21
heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen (13 mei 2020 tot en met 23 juni 2020). Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) doorlopen en is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Binnen de gestelde termijn zijn 2 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn in deze reactienota samengevat en voorzien van een reactie. Tevens is in deze nota aangegeven of de zienswijze leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.
Aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de procedure zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan Bornsestraat 384, NL.IMRO.0141.00093-BP31.

Ontvankelijkheid zienswijzen

Van de ingekomen zienswijzen is 1 zienswijze, bestaande uit een brief en een gecorrigeerde brief (met registratienummer 97045 en 97059) binnen de termijn van de terinzagelegging binnengekomen en daarmee ontvankelijk. De tweede zienswijze (met registratienummer 97072) is 1 dag te laat ingekomen. Aannemelijk is dat deze zienswijze wel op tijd is verzonden. Deze zienswijze verwijst naar de gronden van de zienswijze zoals opgenomen in de brief en gecorrigeerde brief met registratienummer 97045 en 97059.

Behandeling zienswijze

De zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen worden in totaliteit beoordeeld.

Hoorzitting

Op 14 september 2020 zijn de stellers van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld de ingediende 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 reactienota gevoegd.

Samenvatting zienswijze
Indiener van de zienswijzen geregistreerd onder de registratienummers 97045 en 97059, zal hierna verder benoemd als zienswijze A. Indiener van de zienswijze geregistreerd onder registratienummer 97072, wordt hierna verder benoemd als zienswijze B.

1A Afstand tot bebouwing van indieners zienswijze A en B en planbegrenzing:
De indieners van zienswijze A en zienswijze B vrezen dat door voorgenomen activiteiten, zoals benoemd in het ontwerpbestemmingsplan, sprake zal zijn van ernstige aantasting van hun woon- en leefklimaat.
1B Reactie Gemeente:
Het nieuwe bestemmingsplan legt de vigerende (vergunde) situatie vast wat betreft de bestaande bebouwing en het gebruik van de gronden en de bebouwing. 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 onlogisch 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'.
Door het vastleggen van de bestaande situatie, vergund sinds november 2011, wordt de bestemmingsgrens van de bestemming “Wonen” opgeschoven en wordt de feitelijke situatie vastgelegd, hierbij is ook aangegeven waar het parkeren ten behoeve van de B&B en de muziekstudio plaatsvindt. Door deze verschuiving komt de bestemmingsgrens “Wonen” dichter bij de bestemmingsgrens van indiener A te liggen. Om de vrees van indiener A wat betreft het bouwen van nieuwe gebouwen in nabijheid van het perceel van indiener weg te nemen is op de verbeelding voor dat deel van de bestemming wonen een specifieke bouwaanduiding “uitgesloten – gebouwen” opgenomen. Hierdoor mogen daar bestemmingsplanmatig geen gebouwen meer worden gerealiseerd waardoor eventuele aantasting van het woon- en leefklimaat door realisatie van extra gebouwen ons inziens is beperkt.
Door indieners is correct opgemerkt dat in het ontwerpbestemmingsplan het bestemmingsvlak naast de schuur (afbeelding 1a) met de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf-muziekstudio” niet goed is ingetekend. Schuin links van het gebouw is het vlak te ruim ingetekend en achter de schuur is de bestaande situatie niet goed aangegeven. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt dit gecorrigeerd (afbeelding 1b).



Afbeelding 1 : Bestemmingsvlak wonen zijde Bornsestraat OntwerpAfbeelding 6; Bestemmingsvlak Wonen zijde Bornsestraat Vast te stellen.

1C Gevolg bestemmingsplan:
Dit onderdeel van de zienswijze 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.

2A Gebruik van VNG- brochure "Bedrijven en milieuzoneringen:
Zowel indiener van zienswijze A als zienswijze B zijn van mening dat de VNG- brochure "Bedrijven en milieuzoneringen" niet goed is gebruikt en niet wordt voldaan aan de richtafstanden.
2B Reactie Gemeente:
Bij het beoordelen van de gevraagde gebruiksmogelijkheden is gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.
De richtafstanden-lijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.
De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.
Zoals is aangegeven wordt door het planologisch vastleggen van de bestaande situatie de bestemminsgrens verlegd richting de bestemmingsgrens van indieners A en B. De afstand van de bestaande gebouwen tot elkaar blijft gelijk. De afstand van het gebouw dat met voorliggende bestemmingsplan de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf- muziekstudio" krijgt tot de woning van indiener A bedraagt ca. 76 meter (gevel tot gevel), afbeelding 2a. De bij de woning behorende paardenstal staat op circa 31 meter van de bedoelde schuur, afbeelding 2b.



Afbeelding 2a: afstand van hoek schuur tot hoek van de woning ca. 76 m



Afbeelding 2b : afstand van hoek schuur tot hoek van de paardenstal c.a 31m

Wat betreft de afstand van het bijgebouw met functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf-muziekstudio” tot aan het nieuwe woonperceel van indiener B geldt dat de afstand van het gebouw tot de bestemmingsgrens met bouwvlak van dit perceel ca. 48 meter bedraagt. In dit geval is gekozen voor de bestemmingsgrens omdat ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan nog geen woning geprojecteerd was binnen het bouwvlak en daarmee in theorie de woning direct tegen de grens van het bouwvlak geplaatst kon worden, conform het bestemmingsplan Almelosestraat 16 (vastgesteld 17-07-2018). Indien gemeten wordt tussen de twee bestemmingsgrenzen, spreken we over een afstand van ca. 41 meter, afbeelding 2c.



Afbeelding 2c: afstand tussen de bestemmingsgrenzen, ca 41 m

In de VNG bundel “Bedrijven en milieuzonering, 2009” worden voor een hotel of, conferentieoord richtafstanden gehanteerd van 10 meter ten opzichte van andere geluidsgevoelige bestemmingen. Een B&B met vier kamers is een kleinere activiteit dan een hotel of conferentieoord en daarmee is het aannemelijk dat het effect van een B&B op de omgeving minder is dan de genoemde 10 meter.
Gelet op de afstand van de B&B- kamers tot de woningen en vanwege de ligging van het perceel in de stadsrandzone is het niet aannemelijk dat de toevoeging van de twee B&B- kamers ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat met zich mee brengt.
Op basis van dezelfde bundel van de VNG wordt voor studio’s voor film, tv radio en geluid een richtafstand van 30 meter aangehouden.
Gelet op de genoemde afstanden en de situering van de studio in de kelder van het gebouw ten opzichte van de woonbebouwing van indiener A en indiener B en de uitkomsten van het akoestisch rapport, zie punt 11 van de beantwoording, wordt het voorgenomen gebruik passend in de omgeving geacht.
Naast het geluid vanuit de muziekstudio is ook het parkeergeluid afkomstig van het parkeren voor de studio en het eventuele stemgeluid buiten de studio beoordeeld. Uit deze beschouwing blijkt dat het parkeren op minimaal 60 meter afstand van de woonbebouwing van indiener A plaatsvindt en op minimaal 40 meter afstand van de woonbebouwing van indiener B. Met deze afstanden wordt met de muziekstudio ruimschoots voldaan aan de geldende richtsafstand ten opzichte van milieugevoelige objecten zoals genoemd in de VNG bundel “Bedrijven en milieuzonering, 2009”. Tevens kan gesteld worden dat daarmee ook wordt voldaan aan de richtafstand die geldt voor een B&B.

2C Gevolg bestemmingsplan:
Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

3A Website:
Indieners A en B verwijzen naar de website www.jbstudio.nl. Volgens indieners worden op deze site diverse activiteiten benoemd van jamsessies tot rockathons. Deze zouden op het perceel plaatsvinden of mogelijk zijn. Indieners van de zienswijzen zijn van mening dat deze activiteiten veel verkeersbewegingen en geluid met zich mee brengen en betreffen tevens andere activiteiten dan nu met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

3B Reactie gemeente:
Op het perceel is alleen toegestaan wat het bestemmingsplan mogelijk maakt. Hierbij is in het voorliggende bestemmingsplan artikel 4.4.1 onder d expliciet aangegeven dat: “ het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van feesten, partijen en/of optredens” verboden is. Andere activiteiten anders dan benoemd in het bestemmingsplan mogen dan ook niet plaatsvinden.

3C Gevolg bestemmingsplan:
Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

4A Handhavingsverzoek:
Indiener A geeft aan na overleg met initiatiefnemer over het treffen van geluidsbeperkingen voor het geluid afkomstig van het perceel Bornsestraat 384 een handhavingsverzoek te hebben ingediend. Dit in verband met het gebruik van het bijgebouw en geluidsoverlast. Tevens stelt indiener dat het gebouw waar de genoemde activiteiten plaats vinden niet met een vergunning is verleend.
4B Reactie gemeente:
Op 11 december 2019 is een handhavingsverzoek ingediend. Op dit verzoek is nog niet besloten vanwege het toen al opgestarte bestemmingsplan traject. Dit is met indiener van het handhavingsverzoek gecommuniceerd, waarbij de mogelijkheden om zienswijzen tegen het bestemmingsplan zijn benoemd.
Over de vergunning van schuur kan gezegd worden dat op 9 november 2011 een omgevingsvergunning is verleend voor het bouwen van de schuur. Deze omgevingsvergunning ziet toe op de bouw van de schuur met kelder, en het (gedeeltelijk) gebruik als B&B en de inrichting van het terrein met parkeerplaatsen.
In de correctieve herziening van het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld 18 juli 2017, had genoemde verandering meegenomen moeten worden. Dit is niet gebeurd. Met voorliggende plan wordt naast het voorliggende verzoek van indiener deze omissie hersteld en wordt het gebruik en bebouwing correct vastgelegd. De stelling dat de schuur zonder vergunning is gebouwd is niet correct er is wel degelijk een bestaand gebouw en gebruik met een onherroepelijke vergunning.
Nu initiatiefnemer gevraagd heeft of het mogelijk is om in de ruimte waar reeds twee aanwezig B&B kamers zijn nog twee B&B kamers te realiseren conform de mogelijkheden zoals benoemd in het bestemmingsplan Buitengebied, het omzetten van de oude paardenstal naar een recreatiewoning en het bestemmen van de muziekstudio als bedrijf aan huis is dit ook het moment om de bestaande situatie op de juiste manier te bestemmen.
4C Gevolg bestemmingsplan:
Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

5A Provinciaal beleid:
Indieners van de zienswijzen stellen dat het plan in strijd is met provinciaal beleid o.a. op de onderdelen toevoegen woning, ruimtegebruik, groene omgeving, verblijfsrecreatie.
5B Reactie Gemeente:
Anders dan indieners A en B stellen is het bestemmingsplan aan het provinciaal beleid getoetst en passend gevonden. Voorafgaande aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft een voorkantoverleg met de provincie plaatsgevonden over het plan. De uitkomst van dit overleg is dat de provincie duidelijk heeft gemaakt dat de muziekstudio is gesitueerd in een bestaand en goed ingepast gebouw en de ligging aan een doorgaande weg is waardoor de functie hier aanvaardbaar is. T.a.v. de verbouw van de paardenstal naar vakantiewoning heeft de provincie wel een kritische noot gegeven. De provincie is in het algemeen geen voorstander van solitaire recreatiewoningen in het buitengebied. Echter, aangezien het hier om een bestaand karakteristiek gebouw gaat en initiatiefnemer al recreatieve voorzieningen aanbiedt, vindt de provincie het in dit geval aanvaardbaar. De provincie adviseert om in het bestemmingsplan te borgen dat er sprake is van op verhuur gerichte (bedrijfsmatige) exploitatie.
Deze verplichting tot bedrijfsmatige exploitatie is als zodanig gedaan in de specifieke gebruiksregels van het bestemmingsplan (art. 4.4). Hierin is opgenomen dat tot een strijdig gebruik in ieder geval wordt gerekend het gebruik van de B&B-kamers en de vakantiewoning voor permanente bewoning en het gebruik van de B&B-kamers en de vakantiewoning anders dan voor de verhuur gericht op een (bedrijfsmatige) exploitatie.
Verder hebben wij geconcludeerd dat voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid. Het plangebied ligt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap', tevens is de aanduiding 'Stads- en dorpsrandgebieden' van toepassing. Het voorliggende bestemmingsplan is passend binnen het ontwikkelingsperspectief dat hierin wordt benoemd.
Geenzins wordt met dit bestemmingsplan extra woonmogelijkheden toegevoegd. Het plan voorziet uitsluitend in het vastleggen van de bestaande situatie en het toevoegen van nieuwe / functies aan bestaande gebouwen. Daarmee vindt geen extra ruimtebeslag plaats in de Groene Omgeving en vinden er geen wijzigingen plaats in de dragende structuren van het landschap. Tevens wijzigt het aanzicht op het stadsfront niet. Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Door dat de verandering vooral toe zien op inpandige functiewijzigingen, doet het plan daarmee geen afbreuk aan de natuurlijke laag.

5C Gevolg bestemmingsplan

Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

6A Structuurplan en Kaderstelling landelijk gebied

Indieners stellen dat het plan in strijd is met het structuurplan en het vastgestelde beleid 'Kaderstelling landelijk gebied'.

6B Reactie Gemeente:

Onderhavig plan voorziet, onder meer, in de realisatie van twee extra B&B-kamers, een vakantiewoning en het planologisch inpassen van de reeds aanwezige muziekstudio. Het gaat daarbij om (de uitbreiding van) functies die reeds (van oorsprong) binnen het plangebied aanwezig zijn (B&B en muziekstudio). Daarnaast gaat het om de toevoeging van een nieuwe functie (vakantiewoning). Het plan sluit aan op het ruimtelijke beleid. Zowel op onze Omgevingsvisie (vastgesteld 29 september 2020) als het vervangen structuurplan. Met onze Omgevingsvisie willen we sturen op recreatie en verblijfsrecreatie en ruimte bieden aan bedrijvigheid passend in de omgeving. Dit sluit aan op het vervangen structuurplan, welke gericht was op het behoud van de lobbenstructuur en waarbinnen gezocht kon worden naar de nodige uitbreidingsruimte voor stedelijke functies.

Als gevolg van de genoemde ontwikkelingen wordt de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven niet gehinderd, hetgeen onder meer nader onderbouwd wordt in de paragrafen 4.1 en 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan. Het plangebied is reeds op goede wijze in het landschap ingepast. Deze inpassing wordt nog verder versterkt conform de landschappelijke inpassing weergegeven in hoofdstuk 2.

Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat onderhavig plan in overeenstemming is met de 'Kaderstelling landelijk gebied'.

6C Gevolg bestemmingsplan:

Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

7A Ladder van duurzame verstedelijking:

Indiener stelt dat het plan in strijd is met de ladder van duurzame verstedelijking en geen behoefte aan de ontwikkeling is.

7B Reactie gemeente:

Anders dan indieners van zienswijze A en zienswijze B stellen zien wij de ontwikkeling niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het perceel Bornsestraat 384 heeft de bestemming “Wonen”. In voorliggend bestemmingsplan blijft deze woonfunctie als hoofdgebruik gehandhaafd, met daaraan ondergeschikt logiesverstrekking (B&B en vakantiewoning) en bedrijf aan huis (muziekstudio) waardoor gesteld kan worden dat de functiewijziging zeer beperkt is.

Binnen de bestemming “Wonen” is het reeds mogelijk om in het hoofdgebouw B&B, met max. 4 kamers, te realiseren, tevens is beroep aan huis tot een maximum vloeropp. van 50 m2 mogelijk. Realisatie van de B&B kamers in een bijgebouw, een vakantiewoning en het inpassen van de muziekstudio is volgens het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Almelo bij recht niet mogelijk. Echter, het bestemmingsplan Buitengebied Almelo biedt met een afwijkingsmogelijkheid (artikel 18.4.3) de mogelijkheid om maximaal 4 B&B kamers en één gemeenschappelijke huiskamer in een bestaand bijbehorende bouwwerken te realiseren. Wat betreft het mogelijk maken van de twee nieuwe B&B kamers is dus geen sprake van een functieverandering maar het verplaatsen van een functie die reeds binnen het bestemmingsplan buitengebied in de bestemming Wonen bij recht mogelijk is.

Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 18.5) is het realiseren van nevenactiviteiten (in dit geval de opname studio) en recreatieve nevenactiviteiten (vakantiewoning) mogelijk.

Door de nieuwe gebruiksfuncties toe te voegen aan (muziekstudio en vakantiewoning) bestaande bebouwing is geen sprake van nieuw beslag op de ruimte daar geen extra bebouwing wordt toegestaan of toegevoegd. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in veranderingen van dien beperkte aard dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Deze conclusie sluit aan op jurisprudentie waarbij uitgegaan wordt dat een stedelijke ontwikkeling een ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, woningbouwlocatie, kantorenlocatie, detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening is die voldoende substantieel is. Waarbij 'in beginsel' een maat aan wordt gehouden van realisatie van meer dan 11 woningen. Bij een terrein is 'in beginsel' geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m2 bedraagt. Bestaat de andere stedelijke ontwikkeling uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m2. In dit geval wordt geen bebouwing toegevoegd. Bij een functiewijziging moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van de

uitspraak van de Raad van State van 20 april 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1075) geldt dat enkel een planologische functiewijziging in beginsel niet kan worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft. In dit geval betreft het alleen het verplaatsen van een gebruik wat al is toegestaan en het toevoegen van een gebruiksfunctie aan bestaande bebouwing zonder dat de bestemming wijzigt. Daarmee is volgens ons hier geen sprake van een uitbreiding van een stedelijke voorziening. Op basis van de uitspraak van de Raad van State van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) geldt dat ook wanneer de Ladder niet van toepassing is gemotiveerd moet worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en dat de ontwikkeling uitvoerbaar is. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

7C Gevolg bestemmingsplan:
Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

8A M.e.r- beoordelingsnotitie:
Gesteld wordt dat het niet correct is dat in de plantoelichting alleen wordt vermeld dat voldaan is aan de informele m.e.r.- omdat een integrale effectbeoordeling of gelet op de bijlage III criteria van de m.e.r.-richtlijn belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu optreden nodig is.

8B Reactie Gemeente:
De constatering dat een aanmeldnotitie ontbreekt is correct. Dit wordt hersteld en bij vaststelling van het bestemmingsplan zal deze worden overlegd en worden gepubliceerd.

8C Gevolg bestemmingsplan:
Dit onderdeel van de zienswijze heeft tot gevolg gehad dat een mer- beoordeling in de vorm van een aanmeldnotitie is opgesteld.

9A Parkeren:
Indieners van de zienswijzen A en B verwachten parkeeroverlast, mede omdat volgens indieners geen adequate parkeerregeling is opgenomen en gelet eerdere ervaringen wat betreft parkeeroverlast.

9B Reactie Gemeente:
Het onderdeel parkeren is, bij de overweging of de gevraagde activiteiten ruimtelijk aanvaardbaar is, beoordeeld. Omdat de gemeentelijke beleidsnota parkeren voor B&B niet kent en voor hotels wordt uitgegaan van gemiddeld 1 auto per kamer is dat hier ook voor de B&B als uitgangspunt genomen. Dat betekent dat voor de twee nieuwe B&B- kamers 2 parkeerplaatsen en de twee bestaande B&B kamers samen 4 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Hieraan kan worden voldaan.
Voor de vakantiewoning geldt een aantal van 2 parkeerplaatsen op basis van de genoemde nota.
Bij de toekomstige vakantiewoning bestaan voldoende parkeermogelijkheden om 2 auto's te plaatsen.
De muziekstudio komt net als de B&B eveneens niet in het beleid voor. Gelet op de max. bezoekers van 12 per keer is uit gegaan van 1 auto per bezoeker en daarmee zijn voor de muziekstudio 12 parkeerplaatsen nodig, Op het perceel zijn bij realisatie van het bijgebouw, waar reeds 2 B&B kamers aanwezig zijn, bij de vergunning de aanleg van parkeerplaatsen achter het gebouw meegenomen. Tevens zijn aan de voorzijde van het betreffende bijgebouw een 5-tal parkeerplaatsen te vinden. Hier kan ook geparkeerd worden voor de muziekstudio. De resterende auto's kunnen op eigen terrein achter het bijgebouw worden geparkeerd. Het klopt dat niet duidelijke is aangegeven waar geparkeerd gaat worden hier zal het bestemmingsplan op worden aangepast. Aan de Bornsestraat is parkeren langs de weg toegestaan. De parkeeroverlast die u ervaart als gevolg van het parkeren langs de weg valt echter buiten het bereik van dit bestemmingsplan.

9C Gevolg bestemmingsplan:
Dit onderdeel van de zienswijze heeft tot gevolg dat parkeren op de verbeelding wordt opgenomen en in artikel 4 van de regels wordt geregeld.

10A Geluid ten opzicht van woonbebouwing:
Indieners A en B stellen dat geluidsoverlast wordt ervaren door het huidige gebruik van het bijgebouw ten behoeve van de reeds aanwezige B&B en het gebruik als muziekstudio. Men vreest in de toekomst nog meer overlast met het nieuwe bestemmingsplan. Tevens zien indieners van mening dat het onderdeel geluid niet voldoende onderzocht is en geen bloktijden in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

10B Reactie Gemeente:
Bij het opstellen van het bestemmingsplan is het onderdeel geluid beoordeeld. Hierbij is geadviseerd dat gelet op de situering van de woning, de activiteiten en de omliggende woonbebouwing dat de gevraagde activiteiten geen overwegende nadelige gevolgen hebben voor de omgeving.
Echter nu dit betwist wordt is, naar aanleiding van de zienswijze, een akoestisch onderzoek uitgevoerd.
Door het adviesbureau is geconstateerd dat de oefenruimten in de kelder een doos-in-doos constructie hebben en voorzien zijn van dubbele toegangsdeuren. Het bureau verwacht een muziekgeluidniveau van 90 dB(A) in de

oefenruimte. Op basis van het binnen niveau geluid en de geluidisolatie verwacht het bureau dat het muziekgeluid bij woningen van derden niet boven de geluidsnorm uitkomt en zeker niet herkenbaar is.
Wat betreft het geluid afkomstig van de verkeersbewegingen geeft het rapport, op basis van berekeningen, aan dat de gemiddelde geluidbelasting veel lager ligt dan de geluidnormen. Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat het geluid van de oefenruimten en de verkeersbewegingen de geluidnormen niet overschrijden. De vrees dat de ontwikkeling het woon en leef klimaat van indieners onaanvaardbaar aantast is daarmee niet terecht en niet aannemelijk dat de ontwikkeling het woon– en leefgenot van omwonenden akoestisch aantast. Het akoestisch rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
Het is overigens niet de bedoeling dat na 23.00 en voor 7.00 uur de muziekstudio in gebruik is. Dit zal expliciet in de specifieke gebruiksregels van artikel 4.4.1 in het bestemmingsplan worden opgenomen.

10C Gevolg bestemmingsplan:

Er is een akoestisch rapport uitgevoerd en het rapport is als bijlage 2 bij de toelichting toegevoegd. Tevens wordt aan artikel 4.4.1 onder g toegevoegd dat na 23.0 uur en voor 7.00 de muziekstudio niet in gebruik mag zijn.

11A Inrichting terrein:

Indieners A en B stellen dat initiatiefnemer vrij wordt gelaten ten aanzien van inrichten van het terrein, groen en water.

11B Reactie Gemeente:

Anders dan indieners van de zienswijze stellen wordt initiatiefnemer niet vrij gelaten ten aanzien van het inrichten van het terrein. Omdat het ontwerpbestemmingsplan hierin niet duidelijk was is in het vast te stellen bestemmingsplan op basis van de regels en de verbeelding meer richting gegeven. Bestemmingsplanmatig is het toevoegen van gebouwen gereguleerd en op de verbeelding is voor de duidelijkheid aangegeven waar geen gebouwen geplaatst mogen worden.
Voor wat betreft het buitenterrein van de te verbouwen voormalige paardenstal tot vakantiewoning is in samenspraak met Landschap Overijssel het terrein landschappelijk ingepast. Hiervoor zijn in artikel 4.4.2 van de regels voorwaardelijke bepalingen opgenomen, met een verwijzingen naar bijlage 1 (een inrichtingstekening).

11C Gevolg bestemmingsplan:

Dit onderdeel van de zienswijze heeft tot gevolg dat op de verbeelding een aanduiding gebouwen uitgesloten wordt opgenomen en in de regels artikel 4.4.2 is toegevoegd. Dit artikel zal als volgt worden opgenomen:

> *"4.4.2 Voorwaardelijke verplichting*
> *Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:*
> *a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen, overeenkomstig de in 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen A tot en met E conform het in Bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;*
> *b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 12 maanden na de ingebruikname van de gebouwen ten behoeve van het bepaalde onder 4.1, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen A tot en met E conform het in Bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing."*

12A Uitvoerbaarheid:

Indieners van de zienswijzen A en B stellen dat zij voorliggende ontwikkeling in het bestemmingsplan niet hadden kunnen voorzien, waardoor mogelijk sprake is van planschade.

12B Reactie Gemeente:

Een bestemmingsplan kan altijd gewijzigd worden en legt daarmee een gebruik of gebruiksmogelijkheid niet permanent vast. Deze wijziging kunnen voorzienbaar zijn maar ook een andere richting op gaan dan de huidige bestemming. Afhankelijk van de wijzingen is planschade mogelijk, hier houden we dan ook altijd rekening mee bij het opstellen van een bestemmingsplan. Dit is ook verwoord in hoofdstuk 8 van de toelichting van het bestemminsplan. De huidige ontwikkeling is overigens niet geheel onvoorzien gelet op de mogelijkheden die het bestemmingsplan Buitengebied Almelo, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Almelo op 29 maart 2011, en de gedeeltelijk herziening 'Buitengebied correctieve herziening' vastgesteld op 18 juli 2017 bieden.

12 C Gevolg bestemmingsplan:

Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

Bijlage 1.

Verslag hoorzitting 14 september 2020
bestemmingsplan Bornsestraat 384,
planid: NL.IMRO.0141.00091-BP21.

Verslag hoorzitting bestemmingsplan Bornsestraat 384, **planid: NL.IMRO.0141.00091-BP21.**

14 september 2020;

Aanwezigheid en afwezigheid:
Hoorcommissie: Aanwezig: Mevrouw I. ten Seldam vz. (CDA), mevrouw P. Pol (Forum voor Rechts), mevrouw Q. Munnich (VVD), de heer B. Hümmels(Leefbaar Almelo), de heer M. Hubers (LAS);
Afwezig met kennisgeving: Mevrouw Buikema- Albers (ChristenUnie)
Indieners zienswijzen: De heer H. Witbreuk Hekkelman advocaten, namens indieners van de zienswijzen.
Initiatiefnemer: Mevrouw Elzink
Ambtelijke ondersteuning: M. Snijders (notulist)

Samenvatting van de hoorzitting
De voorzitter opent de hoorzitting en stelt de aanwezige raadsleden en ambtelijke ondersteuning voor. De voorzitter geeft aan dat de gemeenteraad er voor heeft gekozen om indieners van een zienswijze in de gelegenheid te stellen hun zienswijze in de hoorzitting kort toe te lichten. De leden van de hoorcommissie kunnen inhoudelijke vragen stellen. De raadsleden zullen de toelichting betrekken bij de latere besluitvorming. Deze hoorzitting is nadrukkelijk niet bedoeld voor het voeren van een inhoudelijke discussie. De verslaglegging is een korte zakelijke weergave van wat wordt besproken.

Toelichting op de zienswijzen
De heer Witbreuk van Hekkelman advocaten geeft aan te spreken namens indiener van zienswijze 1 en de indiener van zienswijze 2. Als nadere toelichting op deze zienswijzen is door woordvoerder een pleitnota opgesteld, een exemplaar van de nota wordt aan de hoorcommissie uitgedeeld. Na uitdelen van de nota is de nota voorgelezen. De pleitnota is als bijlage bij het verslag gevoegd.

In de pleitnota wordt ingegaan op de in 2011 verleende bouwvergunning voor de inmiddels gerealiseerde schuur van 500m2. Deze is volgens woordvoerder in afwijking van de vergunning verleend.
Verder wordt ingegaan op het gebruik van de schuur door JB-Studio. Door het gebruik heeft indiener geluidsoverlast doordat deuren open en dicht gaan en openstaan waardoor geluid naar buiten komt, het stemgeluid van de bezoekers en parkeergeluid van de auto's van de gebruikers.
Spreker geeft aan dat het onderdeel geluid niet voldoende is bekeken en niet goed is afgewogen. Tegen de geluidsoverlast is geen aangifte bij politie gedaan dat vindt indiener te ver gaan.
Tevens heeft men moeite met de openingstijden/ gebruikstijden genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan. Deze staan niet in de regels van het plan hierdoor is het plan in strijd is met het goede woon- en leefklimaat. Het ontbreken van een geluidsrapport bij het bestemmingsplan, waarin duidelijk wordt aangegeven op welke wijze het gebouw is geïsoleerd en het effect van de activiteit op de omgeving en het niet genoemd staan van gebruikstijden wordt als last ervaren.
Aangegeven wordt dat het plan te veel vrijheden en niet alleen ten aanzien van geluid maar ook ten aanzien van groen en verharding en men vraagt om restricties van gebruik.
Verder wordt aangegeven het plan in strijd met beleid is en men verwacht overlast van de B&B en vakantiewoning in combinatie met de studio. Geen uitspraak wordt gedaan over wat men wel aanvaardbaar vindt en in welke mate men overlast verwacht van de vakantie woning gelet op de aanwezig paralelwegen/ doorgaande hoofdweg ten opzichte van de woning van indieners.
Gevraagd wordt of indiener niet bekend was met de activiteiten en mogelijkheden op het perceel aan de Bornsestraat 384. Ten tijde van aankoop van de zijn perceel. Aangegeven wordt dat indiener sinds de zomer 2016 het naast gelegen perceel heeft en de mogelijkheden in het bestemmingsplan heeft nagekeken.

Geïmpliceerd wordt dat de gemeente bewust niet handhavend optreed , vanwege connecties binnen de gemeente, terwijl elders in de stad dat wel wordt opgetreden. Op deze opmerking wordt gereageerd door zowel de voorzitter, als een tweetal raadsleden en aangegeven dat dergelijke opmerkingen niet passend is en dat binnen de gemeente ieder verzoek tot handhaving wordt beoordeeld en afgewogen, waarbij een afweging plaatsvindt of een activiteit in te passen, te legaliseren, valt of niet.

De vraag wordt gesteld of men nog tot een oplossing kan komen, door in gesprek met elkaar te gaan. Aangegeven is dat er is gesproken maar zonder gewenst resultaat.

De voorzitter bedankt woordvoerder voor de toelichting en concludeert dat het pijnpunt vooral geluid is en dat dit nader onderzocht moet worden. De voorzitter geeft nogmaals aan dat de uitkomst van de besluitvorming over de zienswijzen te lezen is in de zienswijze reactienota die bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gevoegd. De hoorzitting wordt gesloten.

Bijlage 2.
Pleitnota (mondelinge toelichting van zienswijze geanonimiseerd).

Hekkelman

AAN	:	De leden van de raad van de gemeente Almelo
VAN	:	H. Witbreuk (advocaat)
DATUM	:	14 september 2020
BETREFT	:	Toelichting ingediende zienswijzen fam. [redacted] en [redacted]

NADERE TOELICHTING

Geachte leden van de raad,

Aan de orde is een voorstel om een bestemmingsplan door uw raad vast te laten stellen. Dat plan voorziet allereerst in de legalisering van een tot op de dag van vandaag illegaal gebouwd en in gebruik genomen schuur voor een muziekschool/studio met overnachting voor bandleden en gasten. Het betreft een ontwikkeling in een schuur van 500 m2 groot, die in 2013 nooit gebouwd, maar ook niet in gebruik had mogen worden genomen door JB-studio's.

De omgevingsvergunning bouwen uit 2011 voor de schuur/berging van 500 m^2 groot had nooit mogen worden afgegeven. Deze is nadrukkelijk in strijd met het bestemmingsplan verleend. Voor 40 à 50% is de schuur ook buiten het bouwvlak gelegen en ook nog op een agrarisch bestemming. Dit wordt zelfs erkent in het besluit. Desondanks is in 2011 de vergunning aan de eigenaresse afgegeven. Relevant is dat de schuur nadrukkelijk in afwijking is gebouwd van de verleende bouwvergunning. Het bouwwerk is anders gesitueerd en met meer dan 3 meter dichter bij de woning van de familie Voskamp gebouwd dan vergund. Dit is duidelijk te zien aan de overschrijding van de kadastrale grens ter plaatse van de schuur. Dit betekent dat een vergunning ontbreekt voor de gebouwde schuur. Een vergunning die ook niet alsnog kan worden verleend, want in strijd met het bestemmingsplan. Dit is relevant voor toetsing aan provinciale regelgeving.

Voorts mocht deze schuur niet in gebruik worden genomen door JB-studio's. Ook dit is in strijd met de bestemming. Maar daar wordt eveneens niet handhavend tegen opgetreden. De familie [redacted] heeft diverse malen gewezen op de overlast (met name ook gelet op geluidsoverlast en bezoekers). In plaats van te handhaven kiest het college er echter voor om het geheel te legaliseren. Het plan dat is aangeleverd door de eigenaresse, is gewoon ter inzage gelegd. Volstrekt onduidelijk is waarom.

In de gemeentelijke afweging om tot ter inzage legging over te gaan, is in ieder geval geen rekening gehouden met de omgeving. Zo is niet gekeken naar de geluidsoverlast, terwijl dit toch diverse malen is gemeld. Een geluidsonderzoek ontbreekt echter. Niet gekeken is naar de verkeersaantrekkende werking en borging van parkeervoorzieningen. Terwijl de huidige uitbating al voor overlast zorgt. Niet is in het plan voorzien in enige vorm van een landschappelijke inpassing. En in plaats van de afstanden uit de VNG-brochure aan te houden voor een muziekschool van 300 meter (ook gelet op het geluidsaspect en verkeer), wordt ten onrechte verwezen naar een afstand van 40 meter.

Let wel, zoals in de zienswijze is aangegeven, is er geen sprake van een reguliere "Studio (film, TV, radio, geluid)", waarvoor een korte afstand geldt gelet op de VNG-brochure. JBstudio is veel meer dan dat. Ook veel meer dan een geluidstudio waar plaatjes worden opgenomen of gedraaid.

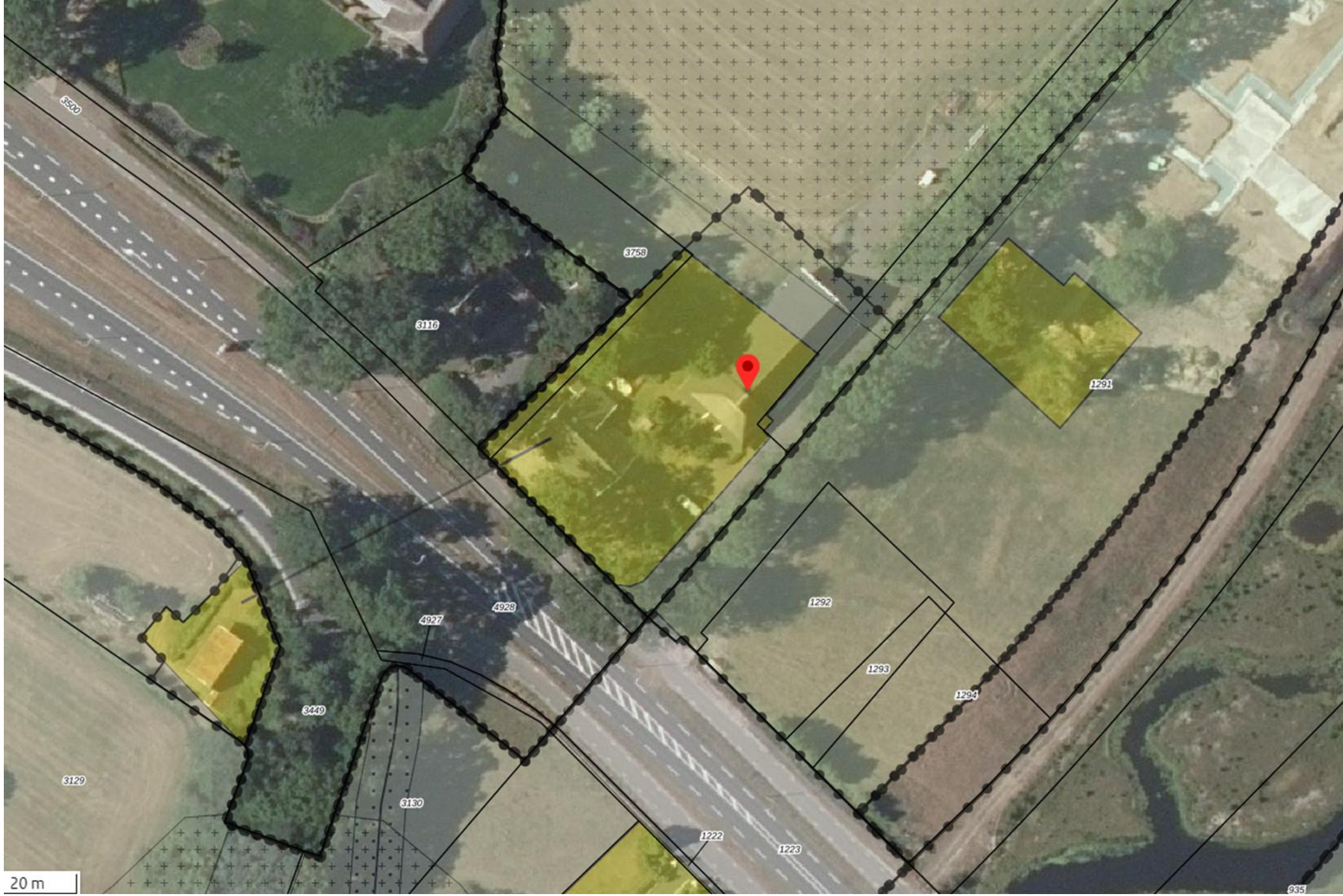
Er worden jamsessies gehouden, voorspeeldagen tbv muziekscholen, workshops met demonstraties, repetitieruimtes voor met name hardrock-bands en geregeld worden Rockathons gehouden (2/3-daags evenement). Het is dan een komen en gaan van bandleden en aanhang, inclusief de bijbehorende overlast. Ook in de nachtelijke uren. Door de koppeling met de B&B is die overlast ook niet beperkt tot de reguliere bedrijfstijden van een reguliere muziek/radiostudio waar plaatjes worden opgenomen of muziek wordt gedraaid. Het bedrijf is tot 23:00 uur geopend, waarna door de overnachtingsmogelijkheden tot in de diepe nacht wordt na-geborreld.

> Let wel, het gebruiksverbod dat ziet op optredens, feesten en partijen, is niet toereikend. De overlast ontstaat in de huidige situatie vooral ook door de workshops, demonstraties en repetities waarbij de diverse bezoekende bands gebruik maken van de studio's.

Het is bijzonder en voor de familie [redacted] onbegrijpelijk hoe de ambtenaren van de gemeente Almelo de eigenaresse in deze volledig faciliteert. Te meer nu het plan ook in strijd is met het beleid van uw raad neergelegd in (onder meer) de 'Kaderstelling landelijk gebied', maar ook met de provinciale verordening.

Ditzelfde beeld geldt ook voor de grotendeels al omgebouwde paardenstal tot een (recreatie)woning. Ook daar wordt in plaats van te handhaven, de eigenaresse gefaciliteerd door de gemeente en wordt een recreatiewoning positief bestemd en gelegaliseerd (in strijd met de provinciale verordening en het gemeentelijk beleid).

De familie [redacted] begrijpt dat de eigenaresse goede connecties heeft binnen de gemeente Almelo. Het is immers een vreemde stap om een door de eigenaresse ingediend plan, gelet op de voorgeschiedenis, zo in ontwerp ter inzage te leggen. Te meer nu in afwijking van de vergunning is gebouwd en de schuur vanaf het eerste moment van oplevering in 2013 niet in gebruik is genomen voor de aangevraagde schuur. De gemeente is op het verkeerde been gezet. Bovendien bevreemdt het dat zelfs een geluidsonderzoek niet is uitgevoerd. Legalisering is ook niet te rijmen met de wijze waarop de gemeente acteert in andere gevallen. Denk bijvoorbeeld aan de opstelling van de gemeente tegen de heer [redacted] aan de [redacted]. Gelegen in dezelfde straat als de recreatiewoning. Olde Rikkert moest de uitbouw op last van de gemeente afbreken. Of bijvoorbeeld het "Broodje bij de brug"-dossier. Bij een simpele broodjeszaak in een schuur achter de woning wordt zonder meer gehandhaafd. De eigenaresse en JBstudio's worden echter beloond. Dit kan niet. De familie [redacted] verzoekt uw raadsleden om deze meer dan faciliterende houding van de gemeente een halt toe te roepen. Zij verzoekt u om het plan op alle relevante omgevingsaspecten kritisch te beoordelen. Ik verwijs daarvoor ook naar de zienswijze. Zoals daar uit volgt kan deze beoordeling niet anders dan tot de conclusie leiden, dat het plan niet wordt vastgesteld. Gelet op dit verzoek ben ik en de familie [redacted] dan ook graag bereid om de zienswijze nader toe te lichten en vragen van uw raadsleden over dit 'bijzondere' bestemmingsplan te beantwoorden.
Dank voor uw aandacht.


3500
3758
3116
1291
1292
1293
1294
4928
4927
3449
3129
3130
1222
1223
935
20 m