Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 26 maart 2024
Registratienummer: R 2408143

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Zeilkerweg 5 Bornerbroek' (NL.IMRO.0141.00164-BP31) ongewijzigd vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Zeilkerweg 5 Bornerbroek' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00164-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 d.d. 2023-07-25;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Gedaan in de openbare vergadering van 26 maart 2024,

de plaatsvervangend griffier, | **de burgemeester,**

D. Jürgensen | **M.M. van 't Veld**

Raadsvergadering: 26 maart 2024
Registratienummer: R 2408143

Naam: Marieke van Essen
Datum: 23 april 2024
Team/teamonderdeel: Stedelijke Ontwikkeling/Stedelijke Inrichting

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Vaststellen bestemmingsplan Zeilkerweg 5 Bornerbroek**
Portefeuillehouder	**J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

Er is verzocht om de tweede bedrijfswoning aan de Zeilkerweg 5 te Bornerbroek, behorend bij het agrarische bedrijf aan de Zeilkerweg 3, af te splitsen door deze aan te merken als plattelandswoning. Het geldende bestemmingsplan staat deze ontwikkeling niet toe. Hiervoor is het bestemmingsplan 'Zeilkerweg 5 Bornerbroek' opgesteld en deze heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'Zeilkerweg 5 Bornerbroek' (NL.IMRO.0141.00164-BP31) ongewijzigd vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Zeilkerweg 5 Bornerbroek' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00164-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 d.d. 2023-07-25;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

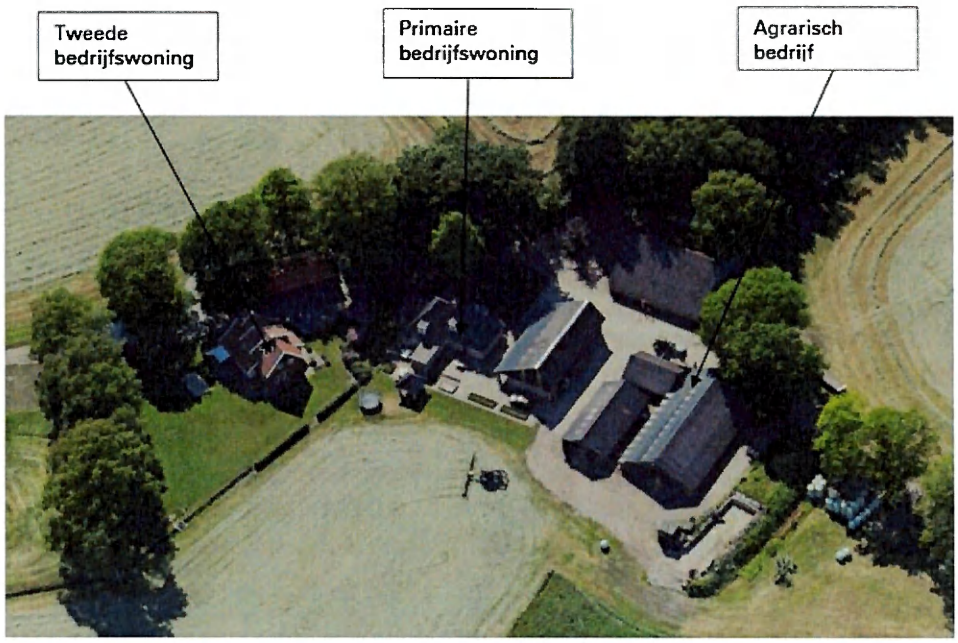
Er is verzocht om de bestaande tweede bedrijfswoning aan de Zeilkerweg 5, als onderdeel van het agrarische bedrijf aan de Zeilkerweg 3, af te splitsen door deze aan te merken als 'plattelandswoning'. Hierdoor mag de agrarische bedrijfswoning ook door derden worden bewoond. Volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden' waarbij het bestaande aantal bedrijfswoningen is toegestaan. Binnen dit geldende planologische kader is het gebruik als plattelandswoning niet toegestaan, zodat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Hiertoe hebben wij op 11 april 2023 principemedewerking uitgesproken. Vervolgens hebben wij op 28 november 2023 besloten om het ontwerpbestemmingsplan 'Zeilkerweg 5 Bornerbroek' ter inzage te leggen. Tijdens de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

Een planologisch kader vast te stellen voor het gebruik van de (tweede) bedrijfswoning aan de Zeilkerweg 5 Bornerbroek als plattelandswoning.

Argumenten voor

1.1. De bestaande (tweede) bedrijfswoning kan worden bestemd als plattelandswoning.
Het agrarisch bedrijf aan de Zeilkerweg 3 heeft twee bedrijfswoningen en zijn voorzien van een agrarische bestemming. De tweede bedrijfswoning is gelegen aan de Zeilkerweg 5 en is in eigendom van directe familie van de maatschap. Zie hiervoor onderstaande luchtfoto.



Er is geen noodzaak meer voor een tweede bedrijfswoning, waardoor de koppeling met het bedrijf kan worden losgelaten. Er is verzocht om de tweede bedrijfswoning aan te merken als 'plattelandswoning'. Hiermee blijft er sprake van een agrarische bedrijfswoning, maar mag deze ook door derden worden bewoond. De tweede bedrijfswoning is in eigendom van familie van de maatschap, maar de bewoners zijn niet langer betrokken bij de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf.

1.2 Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk voor het toestaan van een plattelandswoning.
Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden' waarbij de bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan. Het geldende bestemmingsplan staat een plattelandswoning niet toe. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan 'Zeilkerweg 5 Bornerbroek' voorziet in het gewenste juridisch planologische kader om de plattelandswoning mogelijk te kunnen maken. Daarnaast wordt de bestaande agrarische kapschuur naast woning nr. 5, die wordt gebruikt voor stalling en opslag, conform het feitelijk gebruik aangeduid als opslaggebouw.

1.3 Er is geen belemmering voor het agrarisch bedrijf.
Op het agrarisch bedrijf wordt melkvee gehouden en worden gewassen geteeld. Door de tweede bedrijfswoning als plattelandswoning te bestemmen zijn er geen nadelige gevolgen voor de agrarische bedrijfsvoering. Een plattelandswoning wordt immers niet beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf, maar er is wel sprake van een goed woon-en leefklimaat. Ook zijn er geen belemmeringen voor andere agrariërs in de omgeving.

1.4 Past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.
Het perceel maakt onderdeel uit van het buitengebied. In de Almelose Omgevingsvisie staat het buitengebied centraal voor landbouw en toerisme. Met dit initiatief zijn er geen belemmeringen voor de omliggende agrariërs en wordt voorzien in een optimaal ruimtegebruik door de niet-noodzakelijke bestaande tweede bedrijfswoning door derden te laten bewonen. De bestaande kapschuur wordt als bijbehorend bouwwerk (schuur) aan de plattelandswoning toegevoegd, waardoor de mogelijkheid ontstaat om de bestaande woning vergunningsvrij verder uit te bouwen. Dit is een passende ruimtelijke ontwikkeling op het eigen terrein en leidt niet tot een nadelige verstening van het buitengebied.

1.5 Omwonenden zijn betrokken.
De initiatiefnemer heeft de directe omwonenden en het naastgelegen agrarisch bedrijf geïnformeerd over het plan. Ze hebben ingestemd met het plan. Zoals hiervoor reeds aangegeven zijn er geen belemmeringen voor agrariërs in de omgeving.

1.6 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 december 2023 tot en met 16 januari 2024 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 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.

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 zijn verbonden. Er vindt geen publiekrechtelijk kostenverhaal plaats.

Kanttekeningen
1.1 Hoewel de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking is getreden, valt dit bestemmingsplan nog onder de Wet ruimtelijke ordening.
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking is getreden. Deze is echter niet van toepassing op dit bestemmingsplan. Op basis van het overgangsrecht (van artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet) geldt het oude recht van de Wro als een ontwerpbestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan 'Zeilkerweg 5 Bornerbroek' op 6 december 2023 ter inzage is gelegd wordt de procedure van dit bestemmingsplan onder de oude wetgeving afgerond. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden wordt het (automatisch) onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

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 bij de Raad van State door belanghebbenden en iedereen die een zienswijze heeft ingediend. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.

Bijlagen
- Vast te stellen bestemmingsplan 'Zeilkerweg 5 Bornerbroek', kenmerk: INTERN-90855.

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
M.M. van 't Veld