Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 9 maart 2022
Registratienummer: R 2207090

Raadsbesluit

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Keursweg 2b-4 - Hoeselderdijk

---

Samenvatting raadsvoorstel

Ter plaatse van de Keursweg 2b-4 te Bornerbroek is een gemengd agrarisch bedrijf gevestigd, bestaande uit een varkenshouderij (intensief) en een akkerbouwbedrijf. Met de varkenshouderij wordt deelgenomen aan de Saneringsregeling Varkenshouderijen, waarvoor alle bedrijfsbebouwing gesloopt en erfverharding en mestbak gesaneerd worden. Ter compensatie van de sloop is principemedewerking verleend voor een compensatiewoning aan de Hoeselderdijk op basis van het gemeentelijke rood voor rood beleid. Daarnaast wordt vervangende nieuwbouw gepleegd voor de bestaande (oostelijke) bedrijfswoning deels buiten het bouwvlak en omgezet naar een plattelandswoning. Voor het akkerbouwbedrijf wordt een nieuwe schuur opgericht, waarbij intensieve veehouderij is uitgesloten. Het blijvende agrarische bouwvlak wordt verkleind en beide erven worden landschappelijk ingepast. Om dit mogelijk te maken heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Keursweg 2b-4 - Hoeselderdijk' gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Keursweg 2b-4 – Hoeselderdijk'(planid: NL.IMRO.0141.00129-BP31) ongewijzigd vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Keursweg 2b-4 – Hoeselderdijk' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00129-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 2021-08-23;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Gedaan in de openbare vergadering van 9 maart 2022,

de griffier, **de burgemeester,**

drs. K.D. Handstede **A.J. Gerritsen**

Naam: L.E. Brouwer
Datum: 08 maart 2022
Team/teamonderdeel: ADV Advies

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Vaststelling bestemmingsplan Keursweg 2b-4 - Hoeselderdijk**
Portefeuillehouder	**J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

Ter plaatse van de Keursweg 2b-4 te Bornerbroek is een gemengd agrarisch bedrijf gevestigd, bestaande uit een varkenshouderij (intensief) en een akkerbouwbedrijf. Met de varkenshouderij wordt deelgenomen aan de Saneringsregeling Varkenshouderijen, waarvoor alle bedrijfsbebouwing gesloopt en erfverharding en mestbak gesaneerd worden. Ter compensatie van de sloop is principemedewerking verleend voor een compensatiewoning aan de Hoeselderdijk op basis van het gemeentelijke rood voor rood beleid. Daarnaast wordt vervangende nieuwbouw gepleegd voor de bestaande (oostelijke) bedrijfswoning deels buiten het bouwvlak en omgezet naar een plattelandswoning. Voor het akkerbouwbedrijf wordt een nieuwe schuur opgericht, waarbij intensieve veehouderij is uitgesloten. Het blijvende agrarische bouwvlak wordt verkleind en beide erven worden landschappelijk ingepast. Om dit mogelijk te maken heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Keursweg 2b-4 - Hoeselderdijk' gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'Keursweg 2b-4 – Hoeselderdijk'(planid: NL.IMRO.0141.00129-BP31) ongewijzigd vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Keursweg 2b-4 – Hoeselderdijk' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00129-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 2021-08-23;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

De Maatschap Stamsnijder heeft een gemengd agrarisch bedrijf aan Keursweg 2b-4 te Bornerbroek, bestaande uit een varkenshouderij en een akkerbouwbedrijf. Met de varkenshouderij wordt deelgenomen aan de Saneringsregeling Varkenshouderijen. Op 30 maart 2021 hebben wij principemedewerking verleend aan de sloop van circa 3.780 m² landschap ontsierende bedrijfsbebouwing inclusief de sanering van overtollige erfverharding, de onderliggende puinlaag en mestbak, waarna alleen een akkerbouwbedrijf met hobbymatig houden van vee wordt toegestaan. In de Saneringsregeling Varkenshouderijen bestaat de verplichting alle opstallen te slopen en de aanwezige asbest te saneren. In deze regeling is echter geen vergoeding voor de sloopkosten opgenomen. Ter compensatie van de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing is principemedewerking verleend om een compensatiewoning te realiseren op basis van het gemeentelijk rood voor rood beleid en deze te situeren aan de Hoeselderdijk. De gebruikelijke situering op het erf waar ook de sloop plaatsvindt, is in dit geval om milieuhygiënische redenen niet wenselijk omdat geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door een nabijgelegen agrarisch bedrijf en anderzijds door de eigen bedrijfsvoering.

Om aan de subsidievoorwaarden van de Saneringsregeling te voldoen is de sloop van de bedrijfsbebouwing reeds uitgevoerd. Ook is op verzoek van initiatiefnemer een gewijzigde omgevingsvergunning milieu op 28 juni 2021 inclusief een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) met betrekking tot de Wet natuurbescherming verleend, waarbij intrekking van de vergunning grotendeels heeft plaatsgevonden. De Maatschap Stamsnijder heeft een beperkt deel van de vergunning ingezet en vergund gekregen voor het houden van maximaal 30 runderen. Deze worden grondgebonden gehouden en zijn ondergeschikt aan de akkerbouwtak met een omvang van 18 ha. Op 11 november 2021 is tevens een omgevingsvergunning bouwen (reguliere procedure) verleend ten behoeve van de 'nieuwbouw boerderijschuur' met een oppervlakte van 540 m². Dit bedrijfsgebouw is bedoeld voor opslag, werkplaats en stalling ten behoeve van het akkerbouwbedrijf alsmede een strohok voor het grondgebonden houden van vee. Deze vergunning is passend binnen het vigerende bestemmingsplan, om de vergunning ook passend te laten zien in dit voorgenomen bestemmingsplan is met name het volgende voorschrift aan de vergunning verbonden: Het gebruik van de loods met berging en stal en/of het erf ten behoeve van intensieve veehouderij is niet toegestaan.

Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is het ontwerpbestemmingsplan 'Keursweg 2b-4 – Hoeselderdijk' opgesteld. Op 16 november 2021 hebben wij besloten om dit plan in procedure te brengen. Daarna heeft dit ontwerp van 24 november 2021 tot en met 4 januari 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

Door de sloop van ca. 3.780 m² landschap ontsierende agrarische opstallen wordt ruimschoots voldaan aan de gemeentelijke rood voor rood regeling, waardoor een compensatiewoning gerealiseerd mag worden. De intensieve veehouderijtak wordt beëindigd en uitgesloten. Voor de akkerbouwtak met ondergeschikt het grondgebonden houden van vee wordt een schuur met een maximaal oppervlak van 540 m² toegestaan. De vervangende nieuwbouw van de tweede bedrijfswoning als plattelandswoning vindt gedeeltelijk buiten het huidige bouwvlak plaats, maar dit bouwvlak wordt aanzienlijk verkleind. Door een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing op het agrarisch erf en ter plaatse van de compensatiewoning vindt een kwaliteitsslag plaats.

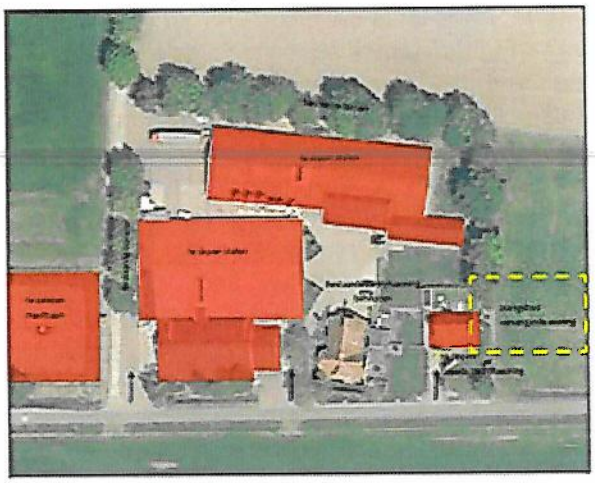
Argumenten voor

1.1 Er ontstaat een betere ruimtelijke situatie.
Door dit initiatief wordt ter plaatse van Keursweg 2b-4, een aanzienlijke hoeveelheid aan landschap ontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt, toekomstige bouwmogelijkheden ingeperkt, het agrarisch bouwvlak verkleind en de nieuwe bebouwing en erfinrichting als geheel landschappelijk ingepast. Ook het perceel ter plaatse van de compensatiewoning wordt landschappelijk ingepast. Hierdoor is er sprake van een kwaliteitsslag ten opzichte van de bestaande situatie, zoals te zien is op de afbeeldingen op de volgende pagina.

1.2 De voorgestane ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan.
Om deze ontwikkeling mogelijk te maken en te zorgen dat de initiatiefnemer voldoet aan de Saneringsregeling Varkenshouderijen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

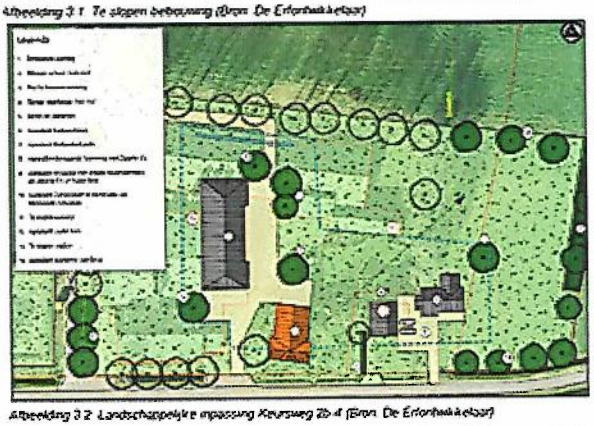
2.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.
Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML-bestand met bijbehorende ondergrond is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

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.

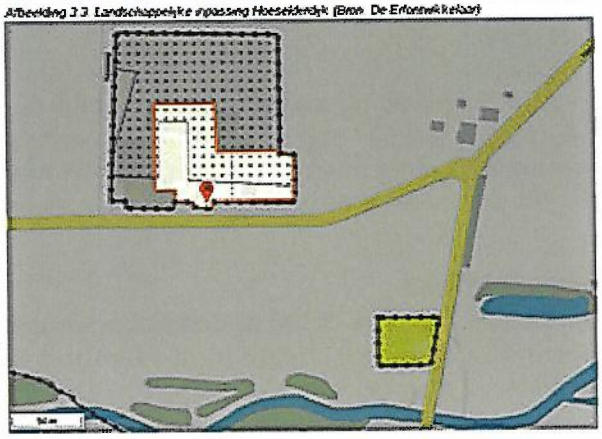


Afbeelding 3.1 Te slopen bebouwing (Bron: De Erfontwikkelaar)

Afbeelding 3.3 Landschappelijke inpassing Hoeselderdijk (Bron: De Erfontwikkelaar)



Afbeelding 3.2 Landschappelijke inpassing Keursweg 2b-4 (Bron: De Erfontwikkelaar)



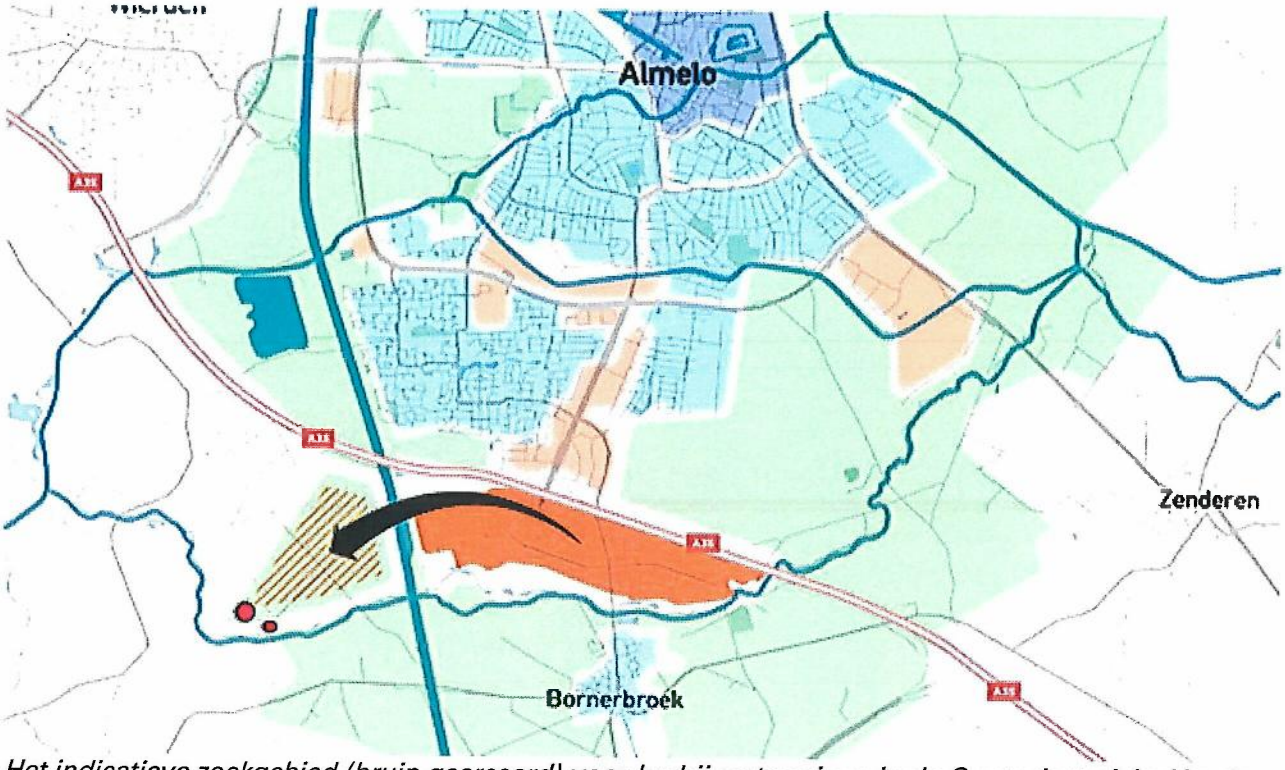
De ruimtelijke kwaliteitswinst in beeld met linksboven de te slopen opstallen, de landschappelijke inpassingsplannen van beide locaties en rechtsonder de situering van de compensatiewoning ten opzichte van het verkleinde agrarisch bouwvlak (opgelicht).

Kanttekeningen

1.1 In de vigerende Omgevingsvisie ligt het plangebied in het zoekgebied uitbreiding bedrijventerreinen

De beide planlocaties van deze bestemmingsplanherziening zijn gelegen in het zuiden van het onderzoeksgebied voor een eventuele uitbreiding van het XL-businesspark ten behoeve van grootschalige kavels in Twente. Deze zogenoemde Kanaalsprongzone is als optie voor uitbreiding bedrijventerrein al sinds 2003 in de Structuurvisie van de gemeente Almelo genoemd en ook in de op 29 september 2020 door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie Almelo is de zuidwestelijke hoek van de A35 en het Twentekanaal aangewezen als zoekgebied voor toekomstige uitbreiding van bedrijventerreinen (zie onderstaande uitsnede).

Initiatiefnemer is naar aanleiding van krantenartikelen over deze mogelijke ontwikkelingen per e-mail op 19 juli 2021 geïnformeerd over de aanwezigheid van dit zoekgebied in de Omgevingsvisie, waarbij is vermeld dat u als college en/of de gemeenteraad van Almelo geen nadere besluiten over dit zoekgebied of over eventuele consequenties hiervan heeft genomen. Deze mededeling heeft hij voor kennisgeving aangenomen. Om te voldoen aan de voorwaarden van de Saneringsregeling Varkenshouderijen, heeft hij dit initiatief voortgezet.



Het indicatieve zoekgebied (bruin gearceerd) voor bedrijventerreinen in de Omgevingsvisie Almelo met ten zuiden hiervan de beide planlocaties van het ontwerp bestemmingsplan (rode bolletjes).

Inmiddels is medio december 2021 een voorlopige aanwijzing in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van kracht geworden voor het zoekgebied XL Businesspark-2 en voor het zoekgebied verkeersontsluiting zoekgebied XL Businesspark-2. Tevens stelt de gemeente Almelo een kadernota op met de ruimtelijke mogelijkheden en kaders voor een toekomstig bedrijventerrein in het gebied. Vervolgens staat de opmaak van een structuurvisie op de agenda in het voorjaar van 2022. Er worden dus vervolgstappen gezet, de uitkomst daarvan is nog onduidelijk. Op basis van de principemedewerking van 30 maart 2021 en het collegebesluit van 16 november 2021 om het ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen, dienen wij een betrouwbare overheid te zijn en dit bestemmingsplan voor vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad. Met deze ontwikkeling wordt het agrarisch bouwvlak aanzienlijk verkleind en het intensieve veehouderijbedrijf wegbestemd. De compensatiewoning is in het uiterste zuiden van het zoekgebied XL Businesspark-2 voorzien. De eventuele ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt door dit initiatief vermoedelijk niet meer gehinderd dan door het huidige planologische regime.

Kosten, opbrengsten en dekking

Op basis van de legesverordening worden leges in rekening gebracht. Het risico van de ontwikkeling ligt bij de initiatiefnemer en is afgedekt middels een planschadeovereenkomst.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad ongewijzigd is vastgesteld, wordt deze ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend.

Bijlagen

Het vast te stellen bestemmingsplan: CompleetAnaloog_Keursweg2b-4-Hoeselderdijk_ NL.IMRO.0141.00129-BP31: INT-2180612.

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen