

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Doorkiesnummer

Behandeld door
M Snijders

Datum
24 april 2020

Onderwerp
Ontwerpbestemmingsplan Bornsestraat 384

Geachte raadsleden,

Hierbij willen wij u op de hoogte brengen van ons besluit op het verzoek tot het wijzigen van het bestemmingsplan voor het perceel Bornsestraat 384, te Almelo.

Inleiding

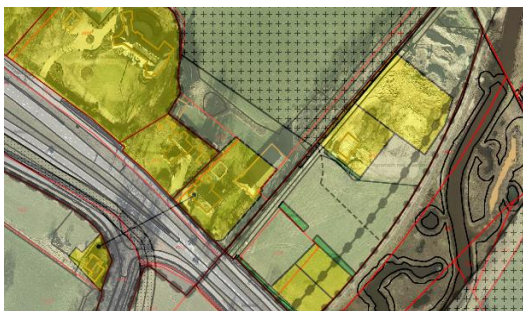
Voor het perceel Bornsestraat 384 en het bijbehorende perceel, aan de overzijde, op de hoek van de Grote Bavenkelsweg en de Drienemansweg is een verzoek tot wijzigen van het bestemmingsplan Buitengebied Almelo ingediend. Initiatiefnemer heeft hiervoor een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. De bedoeling van dit ontwerpbestemmingsplan is het mogelijk maken van 2 extra bed en breakfast kamers, het wijzigen van de oude paardenstal naar vakantiewoning en een opname- muziekstudio als bedrijf aan huis te regelen.

Realisatie bed en breakfast, vakantiewoning en muziekstudio

Op het perceel aan de Bornsestraat 384 staat een woning met bijgebouwen. Het grootste bijgebouw wordt sinds 2013 gebruikt voor twee bed & breakfast kamers en de kelder is sindsdien in gebruik als muziekstudio. Aan de overzijde van de Bornsestraat 384, op de hoek van Grote Bavenkelsweg-Drienemansweg, bevindt zich een voormalige paardenstal. Het gebouw bestaat uit een stal- en bergruimte en wordt in de huidige situatie gebruikt voor opslag. Het perceel Bornsestraat 384 heeft de bestemming Wonen. Binnen deze bestemming is het mogelijk om in het hoofdgebouw bed en breakfast, met max. 4 kamers, te realiseren, tevens is beroep aan huis tot een maximum vloeropp. van 50 m² mogelijk.

Realisatie van de 2 extra bed en breakfast 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 bed en breakfast kamers en één gemeenschappelijke huiskamer in bestaande bijbehorende bouwwerken te realiseren en met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 18.5) is het realiseren van nevenactiviteiten (in dit geval de opname studio) en recreatieve nevenactiviteiten (vakantiewoning) mogelijk.

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is vooral opgesteld als uitwerking van de wijzigingsmogelijkheid. Met het nieuwe bestemmingsplan blijft het perceel de bestemming Wonen behouden. De nieuwe functies worden met een aanduiding opgenomen. Verder voorziet het plan in een paar kleine aanpassingen aan de grenzen van de woonbestemming. Hiermee wordt de bestaande schuur volledig in de bestemming "Wonen" geplaatst en bij het perceel op de hoek van de Grote Bavenkelsweg en de Drienemansweg zullen de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch' met elkaar uitgewisseld worden waarmee een logisch bestemmingsvlak 'Wonen' wordt gerealiseerd.



1 Uitsnede vigerend
bestemmingsplan Buitengebied Almelo



2 Uitsnede verbeelding
ontwerpbestemmingsplan

Door het toevoegen van 2 extra kamers en een interne verbouwing van het bijgebouw zijn na realisatie 4 bed en breakfast kamers aanwezig en één gemeenschappelijke huiskamer met een maximale oppervlakte van 30 m² per kamer. De schuur behoudt haar vorm en is en blijft landschappelijk ingepast. De eerste woning van derden is op ca. 30 meter. Dit is op zodanige afstand dat daarmee aantasting van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden geen sprake is. Parkeren t.b.v. de bed en breakfast zal plaats vinden op eigen terrein.

De muziekstudio kent een oppervlak van circa 145 m² en was in eerste instantie hobbymatig in gebruik, in de loop der tijd is dit hobbymatig gebruik uitgegroeid tot bedrijfsmatig gebruik. De muziekstudio is en blijft ongewijzigd gesitueerd in de kelder van het grootste bijgebouw. De muziekstudio is te groot om als beroep aan huis aangemerkt te worden, om die reden moet de muziekstudio planologisch ingepast worden. De muziekstudio is dagelijks van 10:00 tot 23:00 uur geopend. De muziekstudio kan door maximaal 12 personen tegelijkertijd gebruikt worden. Het gebruik van de muziekstudio voor feesten, partijen en/of optredens is niet toegestaan. Hierdoor kan parkeren op eigen terrein plaatsvinden en neemt de verkeersdruk voor de omgeving niet onevenredig toe.

Het gebouw op de hoek van de Grote Bavenkelsweg en de Drienemansweg zal verbouwd worden tot een vakantiewoning. Hierbij blijft zoveel mogelijk van het karakteristieke gebouw in tact. Naast de verbouwing van dit gebouw tot vakantiewoning wordt ook het buitenterrein aangepakt. Parkeren zal op het terrein van de vakantiewoning plaatsvinden en niet zichtbaar zijn vanaf de weg. De huidige perceels(rand)begroeiing zal ten westen van de vakantiewoning versterkt worden door het aanplanten van een strook van 6 bij 15 meter streekeigen beplanting. Hierdoor wordt de vakantiewoning in het landschap ingepast.

De ontwikkeling is passend binnen provinciaal beleid.

Over het initiatief heeft overleg met de provincie plaatsgevonden. De provincie heeft laten weten dat het bestemmen van de muziekstudio past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. T.a.v. de verbouw van de paardenstal heeft de provincie een kritische noot gegeven. De provincie is in het algemeen geen voorstander van solitaire recreatiewoningen in het buitengebied. Aangezien het hier om een bestaand karakteristiek gebouw gaat en de eigenaar in het andere bijgebouw 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. Dit is ook als zodanig gedaan in de specifieke gebruiksregels van het ontwerpbestemmingsplan (art. 4.4).

Met deze raadsbrief willen wij u over deze ter inzagelegging informeren. Te zijner tijd wordt aan uw raad het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

F.W. van Ardenne

A.J. Gerritsen