

Naam: B. Kooistra
Datum: 19 maart 2019
Team/teamonderdeel: SE Advies en Ontwerp
Telefoonnummer: 541368

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Kanaalweg 5 Bornerbroek
Hoofdoopgave	Hoofdtakveld Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Er is een herziening van het bestemmingsplan voor Kanaalweg 5 te Bornerbroek voorbereid om in het kader van de Rood-voor-Rood regeling 888m² voormalige agrarische bebouwing te slopen, waardoor één compensatiewoning van maximaal 750m³ kan worden toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend. Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'Kanaalweg 5 Bornerbroek'(NL.IMRO.0141.00053-BP31) vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Kanaalweg 5 Bornerbroek' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00053-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 2017-01-11;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Het adviesbureau BJZ.nu heeft namens de initiatiefnemer, de heer J. Klaassen verzocht om een bestemmingsplanwijziging voor de locatie Kanaalweg 5 te Bornerbroek. Dit betreft een voormalig agrarisch erf. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn een aantal jaren geleden beëindigd. De locatie is sindsdien in gebruik ten behoeve van het wonen. Naast de (bedrijfs)woning zijn op het erf zes agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig, waarvan één de voormalige boerderij betreft. Uitsluitend de huidige (bedrijfs)woning met aangebouwd bijbehorend bouwwerk en een schuur met werkplaats zijn nog in gebruik. De overige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing heeft geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van deze bebouwing wordt geïnvesteerd. Het is daarom wenselijk deze bebouwing, met een gezamenlijke oppervlakte van 888m² te slopen. Op basis van de Rood-voor-Rood regeling kan daardoor de bouw van één compensatiewoning van maximaal 750m³ worden toegestaan. De nog in gebruik zijnde schuur wordt hergebruikt in het kader van de regeling vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB).

Op 30 november 2016 heeft uw college besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan. Provincie Overijssel geeft aan dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met provinciaal beleid. Voor de landschappelijke inpassing heeft overleg plaatsgevonden met de stadsbouwmeester. Vanuit stedenbouw- en landschapskundig oogpunt zijn er

geen bezwaren tegen de transformatie van agrarisch naar wonen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 12 december 2018 tot en met 22 januari 2019, er zijn geen zienswijzen ingekomen.

Beoogd effect

Het slopen van voormalige agrarische opstallen, realisatie van een (compensatie)woning met investering in landschappelijke kwaliteit.

Argumenten voor

1.1 Er ontstaat een betere ruimtelijke situatie

Door dit initiatief wordt landschapontsierende bebouwing gesloopt en ter vervanging een woning gerealiseerd én geïnvesteerd in landschappelijke kwaliteit. Hierdoor is er sprake van een kwaliteitsslag ten opzichte van de bestaande situatie.

1.2 De vaststelling is noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

Om een bestemmingsplan te kunnen herzien is vaststelling door de raad noodzakelijk. Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is de volgende stap in de procedure het bestemmingsplan vast te stellen.

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. De financiële risico's zijn afgedekt middels een planschadeovereenkomst.

Kanttekeningen

1.1 De raad kan besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Indien deze situatie zich voordoet zal de voorgestelde ontwikkeling niet plaatsvinden. Hierdoor gaat de staat van de voormalige agrarische bebouwing achteruit.

Alternatieven

Geen medewerking te verlenen aan de gevraagde ontwikkeling door het bestemmingsplan niet door de raad vast te laten stellen. Hiervoor zijn echter geen ruimtelijke argumenten en staat haaks op het besluit van 4 december 2018 (het ontwerpbestemmingsplan).

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

De kosten voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan worden verhaald middels de legesverordening. Het bestemmingsplan is door derden aangeleverd, waardoor hier geen gemeentelijke kosten aan zijn verbonden. Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld wordt dit ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend door een belanghebbende die ook een zienswijze heeft ingediend.

Bijlagen

- Bestemmingsplan Kanaalweg 5 Bornerbroek (INT- 66679)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Kanaalweg 5 Bornerbroek'(NL.IMRO.0141.00053-BP31) vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Kanaalweg 5 Bornerbroek' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00053-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 2017-01-11;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Gedaan in de openbare vergadering van 19 maart 2019,

de griffier,



drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,



A.J. Gerritsen