

Reactienota

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

Zienswijzenreactienota Bornsestraat 384



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

Inhoudsopgave

1. Samenvatting en beantwoording zienswijzen	Blz. 3
Bijlage 1 verslag hoorzitting	Blz. 11
Bijlage 2 pleitnota	Blz. 14

ZIENSWIJZENREACTIENOTA
Bestemmingsplan Bornsestraat 384

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” dichterbij 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 Ontwerp Afbeelding 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 bestemmingsgrens 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 Almelostraat 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 richtafstand 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 in pandige 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 duidelijk 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 verwijzing 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 wijzigingen 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 bestemmingsplan. 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.*

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 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 parallelwegen/ 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 optreedt, 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).

AAN : De leden van de raad van de gemeente Almelo

VAN : jk (advocaat)

DATUM : 14 september 2020

BETREFT : Toelichting Ingediende zienswijzen fam. ' en

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 m² 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 dicht 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 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 Rikken moest de aanbouw 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.



Bijlage 3.

Zienswijzen

AANTEKENEN

Gemeenteraad van de gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

Tevens per fax: 0546-541011

Nijmegen, 22 juni 2020

Ons kenmerk

Telefoonnummer

024 - 382 83 05

E-mail

advocatuur@hekkelman.nl

Faxnummer

024 - 382 83 88

ZIENSWIJZE
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'BORNSESTRAAT 384'

Geachte leden van de raad,

Als advocaat-gemachtigde van **de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid**

gevestigd in

Almelo, en

, wonende aan de

(hierna allen tezamen aangeduid als:

'cliënten'), breng ik hierbij, en derhalve tijdig, een zienswijze naar voren tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Bornsestraat 384'. Een kopie van de kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan in de Staatscourant is als **Bijlage 1** aangehecht.

Cliënten kunnen zich niet met het ontwerpbestemmingsplan verenigen en bestrijden dit in het geheel.

0. Leeswijzer

De zienswijze is als volgt opgebouwd:

1.	Inleiding en voorgeschiedenis	2
2.	Gronden van de zienswijze	6
2.1.	Ladder voor duurzame verstedelijking en behoefte.....	6
2.2.	Provinciaal beleid en provinciale regelgeving	7
2.3.	Structuurplan Almelo.....	11

2.4.	<i>Kaderstelling landelijk gebied</i>	11
2.5.	<i>M.e.r.-beoordelingsnotitie</i>	12
2.6.	<i>Parkeren</i>	12
2.7.	<i>Geluid</i>	13
2.8.	<i>Overige aspecten, inclusief financiële uitvoerbaarheid (planschade).....</i>	16
3.	Conclusie	17

1. Inleiding en voorgeschiedenis

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bornsestraat 384' (hierna: '*het bestemmingsplan*') ligt met ingang van 13 mei 2020 tot en met 23 juni 2020 ter inzage. Hieronder is de verbeelding van het bestemmingsplan tegen de achtergrond van een luchtfoto weergegeven:



Ter plaatse van het perceel Bornsestraat 384 (het bovenste bestemmingsvlak van de verbeelding) baat de bewoner 'B&B Bavinckshoeve' uit. Het onderste bestemmingsvlak wonen is eveneens in eigendom van de bewoner van Bornsestraat 384. Ter plaatse heeft zij de wens om een paardenstal om te bouwen tot reguliere vakantiewoning.

Cliënten zijn woonachtig en gevestigd aan het perceel Almelosestraat Hieronder is de ligging van dit perceel (met de rode 'pin') ten opzichte van het bestemmingsplan weergegeven:



Clënten zijn, zoals blijkt uit bovenstaande afbeelding, woonachtig en gevestigd op een zeer korte afstand tot het plangebied met de muziekstudio (de tuin met oprit grenst er direct aan). De paardenstal van cliënten is op ca. 17 meter afstand gesitueerd en de woning van cliënten op ca. 60 meter. Zij vrezen voor een ernstige aantasting van hun woon- en leefklimaat onder meer in de vorm van ernstige geluidsoverlast (waarover later meer). En menen ook anderszins dat het plan niet in overeenstemming met het recht kan worden vastgesteld. Bovendien is de huidige onderbouwing volstrekt onvoldoende. Alvorens nader op de gronden in te gaan, wensen cliënten het volgende op te merken ten aanzien van de voorgeschiedenis, het doel en de aanleiding en verkeerde uitgangspunten waarmee dit plan thans in procedure is gebracht.

Bavinckshoeve klinkt als een romantische hoeve, gesitueerd in het rustieke en landelijke buitengebied van Almelo waar mensen van de rust en de omliggende natuur en de landelijke omgeving kunnen genieten. Juist gelet op de beperkte omvang van het buitengebied in Almelo, kan een B&B een mooie aanvulling zijn om mensen van de landelijke omgeving te laten genieten. Dit is evenwel alles behalve het doel en het gevolg wanneer het voorliggende bestemmingsplan door uw raad zou worden vastgesteld.

Bavinckshoeve is thans met 2 B&B-kamers in de verhuur in een grote (> 500 m² oppervlakte) schuur, die dienst zou doen als berging bij de woning. In de kelder van die schuur (onder de kamers) is een blijkens de plantoelichting 145 m² grote muziekstudio gerealiseerd. In tegenstelling tot wat de plantoelichting suggereert (onder meer paragraaf 2.1) is de muziekstudio nimmer voor hobbymatig gebruik gerealiseerd of in gebruik genomen. Nadat het gebouw was opgeleverd is het bedrijf JBStudio in 2013 opgericht en ter plaatse gevestigd, waarna muzikanten (veelal hardrockers) de volledige schuur/ruimte (in samenhang met overnachtingen) kunnen afhuren. Thans is het de bedoeling om dit gerealiseerde gebouw verder uit te breiden, zodat er 4 B&B-kamers in kunnen. Wanneer de studio's worden verhuurd aan muzikanten, is de B&B-functie ook niet in gebruik aan anderen dan de muzikanten. De studio is overigens meerdere dagen per week in de verhuur (het bestemmingsplan bevat ook geen begrenzing). Het geheel

zorgt voor de nodige overlast gelet op bijvoorbeeld parkeren maar ook vooral vanwege ernstige geluidshinder en -overlast. De combinatie met B&B zorgt er voor dat ook 's avonds laat gerepeteerd kan worden en bezoekers (hardrockers) tot laat in de nacht na een succesvolle opname, repetitie, oefensessie of jam-sessie kunnen nadrinken en feest vieren. Zoals de website www.jbstudio.nl ook aangeeft: "JBstudio is, ondanks dat zijn naam dat doet vermoeden, veel meer dan alleen een studio." Een kleine greep van de activiteiten zoals nader wordt geïllustreerd op de website (waar naar wordt verwezen):

- Jamsessie's [music bootcamp]
- Repetitieruimtes voor met name hardrock-bands (zie ook de boekingen)
- Mogelijkheden om life stage te oefenen
- Voorspeeldagen [tbv muziekscholen]
- Workshops demonstraties instrumenten [winkels/artiesten]
- Rockathons: *"Geregeld organiseert jbstudio lowbudget opname marathons ter promotie bands. Marathons in bepaalde stijl muziek b.v. Pop/Rock/Punk/Metal /Covers. Op 1 dag kunnen 4 bands worden opgenomen, meestal 2 of 3 daags evenement."*

Voor de goede orde, complete bands gebruiken Bavinckshoeve om al dan niet met eigen muziekinstrumenten (aangeleverd met het bijbehorende vrachtverkeer) te oefenen, opnames te recorden, demonstraties en jamsessies te geven. Het is nu reeds een komen en gaan en in de toekomst, zo begrijpen cliënten nu, wordt dit alleen maar meer. Immers, het plan maakt het ook nog mogelijk dat meerdere bands straks kunnen overnachten. Let wel, van een ondergeschikte functie behorend bij een reguliere woonbestemming in het buitengebied is nadrukkelijk geen sprake.

Naar aanleiding van de ernstige overlast vanwege onder andere parkeren, privacy, urinerende bezoekers, nieuwsgierige bezoekers, maar vooral ook geluidsoverlast, hebben cliënten uiteraard contact opgenomen met de eigenaar van het pand. Naar haar zeggen kan ze weinig voor hen betekenen. De eigenaresse was uitsluitend de verhuurder. Nader overleg omtrent het inperken van de overlast is niet mogelijk gebleken. Reden voor cliënten om contact op te nemen met de gemeente en vervolgens een verzoek om handhaving bij het college in te dienen (waar nimmer een besluit op is genomen). De belangrijkste vraag die bij cliënten speelde - nu zij net een aanzienlijke investering hebben verricht in de aankoop van de kavel en de bouw van villa met bijbehorende opstallen in het rustieke buitengebied van Almelo - of voor deze 'bijzondere' gebruiksfunctie ter plaatse wel toestemming was verleend door het college en uw raad.

Het antwoord laat zich raden. Uiteraard was voor een dergelijke 'muziekschool/rock-academy'-achtig gebruik van de schuur geen planologische toestemming verleend. Sterker nog, het gebruik is in strijd met het door uw raad vastgestelde vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening'. De gebruiksbepalingen (bij wonen en agrarisch) laten een dergelijk gebruik nadrukkelijk niet toe.



Zoals u op bovenvermelde uitsnede ziet, is ook 40% van het als berging/schuur gebouwde opstal gesitueerd buiten het bouwvlak en het bestemmingsvlak wonen zoals dat geldt in het geldende bestemmingsplan. Dit deel is gelegen in de bestemming 'agrarisch'. Reden waarom cliënten de omgevingsvergunning bouwen hebben opgevraagd. Immers, de bouw is blijkens deze uitsnede in strijd met het vlgerend bestemmingsplan (zodat ook nooit een omgevingsvergunning van rechtswege kan zijn ontstaan).

Maar ook een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan door de gemeente niet worden overlegd. Weliswaar is er door de gemeente aan cliënten een door de uitbater in het verre verleden ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning bouwen overgelegd (waarop in de bouwtekening overigens niet een kelder is ingetekend), maar die bevat geen besluitstempel en een vergunning zit eveneens niet in het archief van de gemeente. Cliënten gaan er dan ook vanuit dat ook die omgevingsvergunning (voor onder meer de activiteit bouwen) nimmer is verleend.

Gelet hierop hadden cliënten de verwachting dat de gemeente op korte termijn het 'bijzondere' en overlast veroorzakende gebruik spoedig zou beëindigen. Zij hebben met dit illegale gebruik ook geen rekening kunnen houden bij de aankoop van het perceel en de bouw van de villa met opstellen. Het tegenovergestelde is echter het geval. In plaats van het gebruik in overeenstemming te brengen met het wettelijk kader waar cliënten bij de aankoop van hun perceel rekening mee konden houden (zodat de 'rock-academy'/muziekschool-achtige studio wordt gesloten), wordt thans aan uw raad voorgesteld om het bestemmingsplan aan te passen. Uw raad wordt verzocht om in te stemmen en alsnog een planologisch kader te bieden om het gebruik als "muziekstudio" (lees de rock-academy met overnachtingsmogelijkheden) en de bouw van de schuur te legaliseren. En daarnaast ook nog te voorzien in een uitbreiding van het aantal B&B-kamers, waardoor het gebruik verder kan worden geïntensiveerd tot in de late uren.

Daarnaast wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om op de hoek van de Grote Bavenkelsweg en de Drienemansweg (het onderste bestemmingsvlak van de verbeelding; zie begin paragraaf 1) de eigenaar van de woning aan de Bornsestraat 384 nog verder te faciliteren. Ter plaatse wordt een paardenstal omgebouwd tot een reguliere vakantiewoning.

Het bestemmingsplan moet voor al deze ontwikkelingen de juridisch-planologische basis bieden, terwijl nadrukkelijk het vorige bestemmingsplan die gebruiksfunctie in de (ook nog eens) illegaal gebouwde schuur niet toestond (zelfs de schuur niet). Datzelfde geldt voor de uitbreiding naar 4 B&B-kamers en de recreatiewoning. Het moge reeds duidelijk zijn dat gelet op het vorenstaande cliënten zich niet met dit plan kunnen verenigen. Het is cliënten een raadsel waarom de eigenaresse op deze wijze door de gemeente wordt gefaciliteerd, maar zij roepen uw raad op om hier niet in mee te gaan. Ook ter voorkoming dat een verzoek om (een aanzienlijk bedrag aan) planschade bij uw gemeente moet worden ingediend. De gronden licht ik hierna verder toe.

2. Gronden van de zienswijze

In dit onderdeel komen de gronden van deze zienswijze verder aan de orde. Het betreft achtereenvolgens de volgende onderwerpen: Ladder voor duurzame verstedelijking, provinciaal beleid en provinciale regelgeving, gemeentelijk beleid, mer-beoordeling, parkeren, geluid en overige aspecten.

2.1. Ladder voor duurzame verstedelijking en behoefte

Cliënten stellen zich op het standpunt dat de behoefte aan de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen niet is aangetoond. Zij bestrijden dat van behoefte aan die ontwikkelingen sprake is. Ter toelichting strekt het volgende.

Paragraaf 3.1.2 van de plantoelichting gaat in op de verantwoordingsplicht in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: '*de Ladder*') zoals neergelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: '*het Bro*'). In de plantoelichting wordt gesteld dat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, waarop de Ladder niet van toepassing zou zijn. Cliënten betwisten dat.

Vaststaat dat sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1, aanhef en onder i, van het Bro. Die stedelijke ontwikkeling is, anders dan in de plantoelichting wordt gestipuleerd, wel degelijk 'nieuw'. Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan. Deze beoordeling ontbreekt in de plantoelichting. Cliënten stellen wel vast, dat het bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging van agrarisch naar een woonbestemming waarbinnen (onder meer) reactieve functies en een muziekstudio zijn toegestaan. Het betreft een uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden, alsmede een substantiële functiewijziging.

Daar komt bij dat, zou de Ladder op onderhavige ontwikkeling niet van toepassing zijn (wat niet zo is), in de plantoelichting wordt miskend dat in het kader van de beoordeling van de vraag of de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening uiteraard ook bezien moet worden of de ontwikkelingen voorzien in een behoefte (zie bijv. ABRS 13 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1956). Daar wordt in de plantoelichting met geen enkel woord over gerept. Cliënten bestrijden dat de ontwikkelingen voorzien in een behoefte.

2.2. *Provinciaal beleid en provinciale regelgeving*

Cliënten constateren verder dat het bestemmingsplan om meerdere redenen in strijd is met provinciaal beleid en de provinciale regelgeving. Ik licht dat namens cliënten ten aanzien van een aantal artikelen toe (let wel, dit betreft niet een limitatieve opsomming van geconstateerde gebreken).

De thans geldende provinciale verordening betreft de 'Geconsolideerde Verordening vanaf 2017' van provinciale staten van Overijssel (hierna: *'de provinciale verordening'*). In de plantoelichting wordt in paragraaf 3.2 ingegaan op het provinciale beleid en de provinciale verordening en wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan daarmee in overeenstemming is. Dat is niet juist.

2.2.1 Principe van concentratie

In artikel 2.1.2, eerste, tweede en derde lid, van de provinciale verordening is vastgelegd:

"Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

In afwijking van het gestelde onder 1 kunnen bestemmingsplannen voorzien in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en het realiseren van stedelijke voorzieningen om te voldoen aan een bovenregionale behoefte voor zover deze bestemmingsplannen gebieden betreffen die onderdeel uitmaken van stedelijke netwerken.

In afwijking van het gestelde onder 1 kunnen bestemmingsplannen van de streekcentra voorzien in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en het realiseren van voorzieningen ter voldoening van een regionale behoefte voor zover dit past binnen de regionale programmering van de betreffende regio."

Het bestemmingsplan voorziet in een 'stedelijke voorziening' als bedoeld in lid 1 van bovenstaand artikel, gelezen in samenhang met de definitie van 'stedelijke ontwikkelingen' zoals vastgelegd in artikel 2.1.1, aanhef en onder l, van de provinciale verordening. Niet gemotiveerd is, dat wordt voldaan aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Sterker nog: in de plantoelichting wordt aan artikel

2.1.2 van de provinciale verordening helemaal geen aandacht besteed. Cliënten bestrijden dat aan dat artikel wordt voldaan.

2.2.2 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 2.1.2, eerste en tweede lid, van de provinciale verordening is vastgelegd:

"Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut."*

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt over de toets aan bovenstaand artikel vermeld:

"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. Als gevolg van het plan zal er geen sprake zijn van een toename van het verhard oppervlak door bebouwing of bestrating. Daarmee vindt er als gevolg van onderhavig plan geen extra ruimtebeslag plaats in de Groene Omgeving."

De opsteller van de plantoelichting gaat te kort door de bocht. Zoals ook uit paragraaf 1 en 2.1 van deze zienswijze blijkt, is wel degelijk sprake van een toename van bebouwing/verharding in de Groene Omgeving als gevolg van de (eventuele) vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet, ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan, in een uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden, alsmede een substantiële functiewijziging. Daar komt bij dat, anders waarvan lijkt te worden uitgegaan, voor de bebouwing nimmer een bouwvergunning is verleend (naast dat de gemeente voor de woning geen bouwvergunning in haar archief heeft, geldt dat ook voor de schuur met B&B en muziekstudio). Het voorliggende plan is het eerste plan dat in deze functiewijziging en bebouwing voorziet. Bovendien kan het gehele erf verhard worden. Er is geen planregeling waardoor verzekerd is dat de verharding niet mag toenemen ten opzichte van het vorige plan. Let wel, bovendien wordt het bestemmingsvlak wonen fors uitgebreid, is er geen bouwvlak ingetekend waardoor bebouwing in beginsel in het gehele bestemmingsvlak is toegestaan (denk ook aan bouwwerken geen gebouwen zijnde).

2.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De plantoelichting gaat ook voorbij aan artikel 2.1.6, eerste lid, van de provinciale verordening:

"Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving."

2.2.4 Realisatie nieuwe woningen

De gemeente Almelo heeft cliënten bericht dat ook de vergunning voor de aanwezige woning niet kan worden overgelegd. Deze zit niet in het archief blijkens een email van een ambtenaar van de gemeente. Dit betekent dat er vooralsnog vanuit moet worden gegaan dat sprake is van een 'nieuwe woning' als bedoeld in artikel 2.2.1, aanhef en onder a, van de provinciale verordening mogelijk wordt gemaakt (datzelfde geldt voor de recreatiewoning, dat als een nieuwe woning kan worden beschouwd):

"Nieuwe woningen: te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven".

In de plantoelichting is ten onrechte nagelaten te beoordelen of de ontwikkelingen waarin het bestemmingsplan voorziet, voldoen aan de regels van titel 2.2 van de provinciale verordening. Cliënten bestrijden (ook gezien de overige ontwikkelingsmogelijkheden die het plan biedt) dat met het bestemmingsplan aan die regels wordt voldaan.

2.2.5 Verblifsrecreatie

Artikel 2.12.2 van de provinciale verordening bevat regels over de bouw van nieuwe recreatiewoningen:

"Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien uitsluitend in de bouw van nieuwe recreatiewoningen indien en voor zover het betreft:

de nieuwbouw van een complex van recreatiewoningen waarvan het recreatieve gebruik door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie is verzekerd en tevens sprake is van een innovatief concept dan wel een kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterreinen waarvan de bouw van nieuwe recreatiewoningen onderdeel uitmaakt;

de locaties voor verblifsrecreatie die als zodanig zijn aangegeven op kaart Recreatie waarbij geldt dat op locaties aangeduid met 'alleen kleinschalige complexen' zijn toegestaan, mits door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie verzekerd is dat er sprake zal zijn van recreatief gebruik.

Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op recreatiewoningen die worden gerealiseerd in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, voor zover deze

recreatiewoningen voldoen aan de eis van op de verhuurgerichte, bedrijfsmatige exploitatie.”.

In bovenstaand artikel is vastgelegd dat bestemmingsplannen uitsluitend in de bouw van nieuwe recreatiewoningen voorziet als:

- het de nieuwbouw van een complex van recreatiewoningen betreft;
- waarvan het recreatieve gebruik door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie is verzekerd;
- en sprake is van een innovatief concept dan wel een kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterreinen waarvan de bouw van nieuwe recreatiewoningen onderdeel uitmaakt.

Aan deze voorwaarden is, anders dan de plantoelichting stelt, niet voldaan. Er is geen sprake van de nieuwbouw van een complex van recreatiewoningen. Het bestemmingsplan voorziet op de hoek van de Grote Bavenkelsweg en de Drienemansweg in een solitaire recreatiewoning. Van een binding, anders dan de eigendomsrelatie, met de B&B is geen sprake. Tussen de recreatiewoning en de B&B is bijvoorbeeld een doorgaande weg en zijn twee parallelwegen gelegen. De weg kan ter plaatse ook niet worden overgestoken en vormt een fysieke barrière (nog daargelaten de afstand tussen de bestemmingsvlakken). Ook overigens is niet van de realisatie van een complex in de zin van de provinciale verordening gebleken. Ook valt niet in te zien waarom sprake is van een innovatief concept dan wel dat wordt voorzien in een kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterreinen waarvan de bouw van nieuwe recreatiewoningen onderdeel uitmaakt.

In de plantoelichting wordt over de toetsing aan artikel 2.12.2 van de provinciale verordening (louter!) vermeld:

“Zowel de locatie van de B&B als van de vakantiewoning worden op de kaart Recreatie aangemerkt als ‘Mogelijkheden voor nieuwe recreatiewoningen onder voorwaarden’. Beide recreatieve voorzieningen zullen bedrijfsmatig geëxploiteerd worden. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat er sprake is van op verhuur gerichte (bedrijfsmatige) exploitatie. Permanente bewoning van de B&B-kamers en de vakantiewoning behoort tot strijdig gebruik.”.

Hierboven wordt gesteld dat de locatie is gelegen op de kaart ‘Recreatie’ binnen ‘Mogelijkheden voor nieuwe recreatiewoningen onder voorwaarden’. Voor de goede orde: deze aanduiding ligt in feite op de gehele provincie Overijssel. De voorwaarden waaraan getoetst moet worden zijn hiervoor weergegeven. Aan die voorwaarden wordt niet voldaan. Ook hierom is sprake van strijd met de provinciale verordening.

Cliënten concluderen dat het bestemmingsplan strijdt met de provinciale verordening. De provinciale verordening bevat juridisch bindende regels waaraan een bestemmingsplan getoetst moet worden. Als niet aan deze regels wordt voldaan, mag het bestemmingsplan (dus) niet vastgesteld worden.

2.3. *Structuurplan Almelo*

Cliënten stellen zich bovendien op het standpunt dat het bestemmingsplan in strijd is met de Structuurplan Almelo (hierna: '*het Structuurplan*'). Ter toelichting strekt het volgende.

In paragraaf 3.3.1 van de plantoelichting wordt op het Structuurplan ingegaan:

"Figuur 3.6 toont dat het plangebied deels is gelegen in de 'groen longen' (donkergroen) en deels in het 'overig groen en landelijk gebied' (licht groen). 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. Als gevolg van het plan zal er geen sprake zijn van een toename van het verhard oppervlak door bebouwing of bestrating. Het plangebied is reeds op goede wijze in het landschap ingepast. Ten westen van de vakantiewoning zal een strook van 6 bij 15 meter met struweel, bestaande uit streekeigen beplanting, ingeplant worden om de inpassing verder te versterken."

In de plantoelichting wordt gesteld dat, aangezien geen sprake is van een toename van verhard oppervlak, geen sprake is van strijd met het Structuurplan. Zoals uit de paragrafen 1, 2.1 en 2.2 van deze zienswijze blijkt, is dit een misvatting. Sterker nog, het onderhavig plan voorziet voor het eerst in de omvangrijke schuur. Laat staan dat verzekerd is dat het verhard oppervlak ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan niet kan toenemen.

Verder wordt vermeld, dat de recreatiewoning landschappelijk wordt ingepast. Ten westen van de recreatiewoning zal namelijk een strook van 6 bij 15 meter met struweel, bestaande uit streekeigen beplanting, gerealiseerd worden. Cliënten zien echter niet in waar deze stelling (juridisch) op is gebaseerd. Het bestemmingsplan voorziet helemaal niet in een landschappelijke inpassing. Niet voor de recreatiewoning en zeker niet voor de B&B met de 'Rockacadamy / muziekstudio'. De Inpassing is wel noodzakelijk vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. In dat geval kan de raad niet nalaten de landschappelijke inpassing in het bestemmingsplan te borgen via een voorwaardelijke verplichting (dat geldt tevens voor het voorkomen dat verharding toeneemt). Daar komt bij dat de bebouwing niet alleen ten westen van het plangebied landschappelijk moet worden ingepast, maar aldus ook ten noorden en oosten (ten opzichte van de percelen van cliënten). Voorts dienen geluidswerende te worden opgericht die eveneens landschappelijk moeten worden ingepast.

2.4. *Kaderstelling landelijk gebied*

Voorts is het bestemmingsplan in strijd met het op 10 juli 2012 door uw gemeenteraad vastgestelde beleid 'Kaderstelling landelijk gebied'.

Hieruit volgt (zie ook de plantoelichting, paragraaf 3.3.2):

1. Het landelijk gebied is in principe primair bestemd voor de uitoefening van de agrarische sector.
2. Nieuwe initiatieven mogen de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven niet hinderen.
3. De groene longen worden gevrijwaard van verdere stedelijke ontwikkeling.

4. Nieuwe initiatieven die:

- a. niet binnenstedelijk zijn op te lossen;
- b. van oorsprong al in het gebied aanwezig zijn;

kunnen eventueel worden ingepast, indien met het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving de aanwezige ruimtelijke kwaliteit in het gebied wordt versterkt.

In de toetsing aan dit beleid wordt ten onrechte ervan uitgegaan dat het plan voorziet in functies die van oorsprong al in het gebied aanwezig zijn. Let wel, dit betreft het eerste ruimtelijke plan die in een niet aan de woonfunctie ondergeschikte bestemming muziekstudio voorziet. Voorts wordt, gelet op de zeer omvangrijke schuur (meer dan 500 m² oppervlakte) de woonbestemming fors uitgebreid door de bestemming agrarisch te wijzigen. Dit is nu nadrukkelijk niet de bedoeling gelet op het door uw raad vastgestelde beleidskader. Nog daargelaten dat voor de 500 m² schuur nimmer een bouwvergunning is verleend, betreft de functiewijziging een verdere stedelijke ontwikkeling waarbij eveneens niet aan de vierde voorwaarden is getoetst, laat staan dat voorzien is in een toereikende landschappelijke inpassing. Zie de vorige paragraaf. Het vorenstaande geldt eveneens voor de recreatiewoning.

2.5. M.e.r.-beoordelingsnotitie

In de plantoelichting wordt vermeld dat voldaan is aan de informele m.e.r.-beoordelingsverplichting (nu de drempelwaarden inderdaad indicatief zijn) onder loutere verwijzing naar de inhoud van de plantoelichting. Het is inmiddels vaste jurisprudentie dat daar *niet* mee kan worden volstaan. Een integrale effectbeoordeling of gelet op de bijlage III criteria van de m.e.r.-richtlijn belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu optreden ontbreekt. Laat staan dat het college of de raad dit, mede gelet op de omgeving en de plaats van de locatie, aan de hand van de huidige plantoelichting heeft beoordeeld.

2.6. Parkeren

Cliënten stellen zich op het standpunt dat het bestemmingsplan geen adequate parkeerregeling bevat. Ik licht dat namens cliënten toe.

In artikel 11.1 van de planregels is de volgende parkeerregeling vastgelegd:

"Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de vastgestelde beleidsnota Parkeerbeleidsplan Gemeente Almelo 'Parkeren Optimaliseren 2013-2018'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd (herzien, aangevuld of nader uitgewerkt), treedt diens rechtsopvolger hiervoor in de plaats."

Op grond van bovenstaande parkeerregeling moet bij een aanvraag omgevingsvergunning worden gezien of ten behoeve van het bouwplan in voldoende

parkeergelegenheid kan worden voorzien. Daarbij wordt voor de uitleg van het begrip 'voldoende parkeergelegenheid' dynamisch verwezen naar parkeerbeleidsregels.

Voor een deel van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen is geen omgevingsvergunning nodig. De parkeerregeling is enkel van toepassing als voor de ontwikkeling een omgevingsvergunning nodig is. Voor een deel van de mogelijk gemaakte ontwikkelingen heeft dus niet te gelden dat in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien. Dat is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voorts is onvoldoende duidelijk en geborgd hoeveel en waar de parkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Er wordt immers ervan uitgegaan (ook los van de illegaal aanwezige bebouwing) dat het verhard oppervlak niet zou toenemen. Dit betekent dat in zoverre het plan er niet vanuit gaat dat fysieke parkeervoorzieningen ter plaatse worden gerealiseerd. Bovendien wordt ervan uitgegaan dat ten minste (gelet op de verkeersaantrekkende werking) 20 parkeerplaatsen benodigd zijn. Nog daargelaten dat bij dit aantal onvoldoende rekenschap wordt gehouden met bezoekers/publiek gelet op de aard van de muziek-"studio", wordt het grootste aantal parkeerplaatsen (12) voorzien schuin tegenover en aan de zijde van de woning van cliënten. Zij wijzen erop dat ter plaatse helemaal geen ruimte aanwezig is voor de realisatie van die parkeerplaatsen. Bovendien zijn de negatieve effecten van dergelijke parkeervoorzieningen niet beoordeeld. Niet qua geluid, niet qua verharding, maar ook is van een landschappelijke inpassing geen sprake.

Cliënten menen dat de benodigde parkeerplaatsen gesitueerd zouden moeten worden aan de zijkant achter de schuur ten opzichte van de woning van cliënten. En daarmee binnen de bestemming 'wonen' en uit het zicht van cliënten. Zij menen voorts dat in het plan middels een voorwaardelijke de aanleg en instandhouding hiervan geborgd moet worden. Maar dit alles is pas mogelijk na een volledige effectbeoordeling hiervan, waarbij de parkeervoorzieningen voorts landschappelijk moeten worden ingepast.

Bij het ontbreken van een toereikende regeling en motivering is in zoverre het aspect parkeren onvoldoende gereguleerd, geborgd en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Te meer nu cliënten thans reeds de nodige parkeeroverlast ervaren. Er wordt ook op dit moment langs de toegangsweg geparkeerd en niet op eigen terrein. Ter illustratie zij verwezen naar de foto toegevoegd als **bijlage 2**.

2.7. *Geluid*

In paragraaf 4.6 van de plantoelichting wordt vermeld dat geen nadere toetsing aan de Wet geluidhinder is verricht, omdat de bed and breakfast, vakantiewoning en muziekstudio geen geluidsgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder zijn. Dit laat naar oordeel van cliënten echter onverlet dat de te verwachten geluidsoverlast afkomstig van de muziekstudio, de bed en breakfast en de recreatiewoning uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening moeten worden meegewogen in de belangenafweging. Dit is tot dusverre onvoldoende gebeurd, zodat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning en tuin met opstallen van cliënten niet kan worden gegarandeerd. Ik licht dit toe.

De geluidstudio's bevinden zich in het (qua oppervlakte 500 m² groot) bijgebouw aan de achterzijde van het perceel Bornsestraat 384. Het gaat om 2 studio's waar gelijktijdig twee bands afzonderlijk van elkaar kunnen repeteren/opnemen/jamsessies verrichten, etc. Zie ook paragraaf 1. De studio's liggen vlakbij de woning en opstallen van cliënten.

Cliënten ondervinden nu al forse overlast van het (illegale) gebruik van de studio's in combinatie met de B&B-functie (die B&B-functie wordt ook gebruikt door de gebruikers van de muziekstudio's). De studio's worden vaak voor meerdere aaneengesloten dagen en nachten verhuurd aan bands, veelal in combinatie met een verblijf in de bed en breakfast. Door meerdere factoren is er geluidsoverlast bij de woning van cliënten. Allereerst zijn de studio's, anders dan waar de raad vanuit gaat (zie paragraaf 4.1 van de plantoelichting), niet 'volledig' geluidgeïsoleerd. Cliënten kunnen 'meegenieten' van de muziek en dit leidt tot overlast. Daarbij zij bovendien opgemerkt dat nu de studio's in combinatie met de B&B-functie worden verhuurd, de ruimtes (ook bij jam-sessies en helemaal bij warm weer) openstaan. In combinatie met de buitendieren aan de kant van de woning van cliënten leidt dit tot overlast. Daarnaast is er vaak luid stemgeluid van groepjes personen die voor, tijdens en na het musiceren op het terrein verblijven (ook 's nachts). Daarnaast draagt de verkeersaantrekkende werking (helemaal wanneer het plan gaat voorzien in parkeerplaatsen aan de achterzijde van het plan) tot aanvullende geluidshinder. Het idee dat in de plantoelichting wordt geschetst dat sprake is van een beperkte geluidsuitstraling naar buiten is onjuist. Ook is het onjuist om te veronderstellen dat de overlast beperkt is tot blokken van 10:00 uur tot 23:00 uur (wat overigens ook niet in de planregels is geborgd); ook 's nachts en 's ochtends vroeg wordt overlast ervaren. Bovendien zorgen de bed en breakfast en de recreatiewoning op zichzelf voor aanvullende geluidsuitstraling die bij de geluidbelasting van de studio's zouden moeten worden opgeteld in plaats dat deze afzonderlijk per functie wordt beoordeeld.

Zoals bekend ligt het perceel van cliënten zeer nabij het plangebied. De afstanden bedragen, voor zover relevant:

- 16,5 meter vanaf het bestemmingsvlak 'Wonen – Villa' (bestemmingsplan 'Almelosestraat') tot de grens van het bestemmingsvlak 'Wonen' in het ontwerpbestemmingsplan;
- 22,5 meter vanaf de grens van het bestemmingsvlak 'Wonen – Villa' (bestemmingsplan 'Almelosestraat') tot de gevel van de muziekstudio;
- 51,5 meter tussen het bouwvlak van het bestemmingsvlak 'Wonen – Villa' (bestemmingsplan 'Almelosestraat' -) en de grens van het bestemmingsvlak 'Wonen' in het ontwerpbestemmingsplan;
- 57 meter tussen het bouwvlak van het bestemmingsvlak 'Wonen – Villa' (bestemmingsplan 'Almelosestraat' , en de gevel van de muziekstudio; (bron: meettool www.ruimtelijkeplannen.nl).

De in tabel 4.1 van de plantoelichting genoemde afstand van 40 meter schetst niet het volledige beeld. Dit betreft de afstand tussen de zuidelijke woonbestemming (nabij de Bornsestraat/Almelosestraat) en het plangebied. Ten onrechte wordt geen aandacht

besteed aan de woning en tuin van cliënten binnen de bestemming 'Wonen – Villa' aan de noordkant van het perceel. Dat had wel in de rede gelegen omdat de afstand tussen de (noordelijke) woonbestemming en de grens van het bestemmingsvlak waarbinnen de muziekstudio is toegelaten veel minder dan 40 meter bedraagt.

De raad heeft voor de beoordeling van het goede woon- en leefklimaat slechts aansluiting gezocht bij de richtafstanden uit de VNG-brochure waarbij gewezen is op de 40 meter. De VNG-brochure beveelt voor het gebiedstype 'rustig buitengebied' een richtafstand van 30 meter aan tussen 'Studio's (film, TV, radio, geluid)' en omliggende functies vanwege geluid.

Vooropgesteld zij dat geen sprake is van bijvoorbeeld 'radio of tv-studio' die planologisch mogelijk wordt gemaakt. Er worden ook niet in een geluidsdichte ruimte plaatjes gedraaid of muziek beluisterd. Naar mening van cliënten had (zie nadrukkelijk ook paragraaf 1 inclusief de jam-sessies, oefenruimtes, rockathons, etc.) aansluiting gezocht moeten worden met de afstanden genoemd in de VNG-brochure die behoren bij een "muziekschool". En daarvan bedraagt de richtinggevende afstand ten minste 300 meter vanwege het (thans ook overlast veroorzakende) geluidsaspect. Een bedrijf als JBstudio hoort thuis op een industrieterrein, maar zeker niet in het buitengebied.

Zoals hiervoor genoemd, bedraagt de afstand tussen de bestemming 'Wonen – Villa' en het bestemmingsvlak waar de geluidsstudio is gerealiseerd ook veel minder dan 30 meter (maar 16,5 meter). Let wel, in het zuidelijke gedeelte van het bestemmingsvlak 'Wonen – Villa' mag eveneens gebouwd worden. Ter plaatse is ook (legaal) de paardenstal van cliënten gebouwd en de tuin gerealiseerd. Die afstand is dan ook bepalend voor de toetsing aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. Er dient niet van hoofdgebouw tot hoofdgebouw te worden gemeten, maar van bestemmingsvlak tot bestemmingsvlak waar (zelfs vergunningvrij) bouwen mogelijk is. Dit volgt uit de VNG-brochure (p. 77), maar ook uit vaste jurisprudentie. Zie recent nog ABRS 17 juni 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1408, onder meer r.o. 4.5.

Het vorenstaande is reeds reden dat op onjuiste wijze is getoetst aan de VNG-brochure en ook niet volstaan kan worden met een loutere verwijzing naar die brochure voor wat betreft het aspect geluid.

Maar ook anderszins dient de geluidsbelasting in de tuin en op de opstallen van cliënten beoordeeld en ruimtelijk aanvaardbaar te worden geacht. Blijkens de plantoelichting is dit aspect niet beoordeeld.

Het had dan ook in de rede gelegen om nader onderzoek te doen naar geluidbelasting. Gezien de hiervoor geschetste omstandigheden en veelheid aan geluidbronnen en gezien het feit dat cliënten nu al forse geluidsoverlast ervaren, had tevens beoordeeld moeten worden of ter plaatse van de woning van cliënten sprake zal zijn van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Bovendien dient op grond van vaste rechtspraak van de Afdeling in de belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de geluidbelasting in de tuin te worden betrokken, ook al is een tuin voor de toepassing van

de Wet geluidhinder geen geluidgevoelig object (ABRS 27 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3542). Ook die beoordeling is ten onrechte achterwege gebleven.

Dit klemmt te meer, nu ook geen rekening is gehouden met cumulatie van het geluid afkomstig van de studio en in ieder geval:

- de geluidbelasting afkomstig van de bed en breakfast;
- het stemgeluid op het perceel;
- en geluid van rijdende en parkerende auto's en busjes op het perceel en het vervoer van studiotoebehoren en muziekinstrumenten.

Conclusie: er is onvoldoende onderzoek naar geluidbelasting ter plaatse van de woning en de tuin van cliënten aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag gelegd. De raad kan zich op basis van voorliggende gegevens niet in redelijkheid op het standpunt stellen dat ter plaatse van de woning en tuin van cliënten sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Ook in zoverre verzoeken cliënten uw raad het plan niet vast te stellen.

2.8. *Overige aspecten, inclusief financiële uitvoerbaarheid (planschade)*

Cliënten wijzen er op dat nu de inrichting van het terrein volstrekt vrij wordt gelaten aan de uitbater van de Bavinckshoeve, de onderbouwing voor wat betreft de aspecten groen, landschappelijke inpassing en water ook onjuist is. Bij de toetsing aan deze aspecten dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van de planologische mogelijkheden. Voorts kan als referentiesituatie (situatie ten opzichte waarvan de aspecten worden beoordeeld) uiteraard nooit een bestaande illegale situatie dienen. In zoverre menen cliënten dat de plantoelichting reeds om die reden ook voor de overige aspecten ondeugdelijk is.

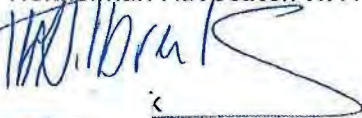
Tot slot wijzen cliënten nog op het volgende. Door uit te gaan van een onjuist referentiekader is naar alle waarschijnlijkheid ook niet (dan wel onvoldoende) stil gestaan is bij het aspect planschade. Let wel, de schade die voortvloeit uit de bestemmingswijziging is niet voorzienbaar geweest voor cliënten. Een verleende vergunning kon destijds niet worden overlegd, ondanks dat dit verzoek nadien is herhaald. Nu cliënten een dergelijk verzoek moeten indienen bij het college van burgemeester en wethouders, verzoeken zij uw raad om (ook gelet op de financiële uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan) hier nadrukkelijk thans reeds rekening mee te houden, voordat het plan door uw raad wordt vastgesteld.

3. Conclusie

Namens cliënten verzoek ik uw gemeenteraad af te zien van de vaststelling van het bestemmingsplan. Ik en/of mijn cliënten lichten deze zienswijze graag nader toe.

Cliënten geven dan ook reeds nu aan dat zij in de gelegenheid gesteld wensen te worden gebruik te maken van de inspreekmogelijkheid tijdens de raadsvergadering waarbij de behandeling van het bestemmingsplan aan de orde komt. Zij zien uw uitnodiging daartoe graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Hekkelman Advocaten N.V.



advocaat

BIJLAGE 1



Ontwerpbestemmingsplan 'Bornsestraat 384' (Almelo)



Burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo hebben besloten op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerpbestemmingsplan 'Bornsestraat 384' (planid: NL.IM-RO.0141.00091-BP21) ter inzage te leggen.

Inhoud plan

Het perceel Bornsestraat 384 en het bijbehorende perceel aan de overzijde, op de hoek van de Grote Bavenkelsweg en de Drienemansweg, hebben de bestemming Wonen. De percelen zijn bestemmingsplanmatig aangemerkt als 1 perceel. Verzocht is om op dit perceel 2 extra bed en breakfast kamers toe te staan, het wijzigen van de oude paardenstal naar vakantiewoning en een opname- muziekstudio als bedrijf aan huis mogelijk te maken.

Met het nieuwe bestemmingsplan voor de Bornsestraat 384 en het perceel aan de overzijde blijft het perceel de bestemming Wonen behouden. De nieuwe functies worden met een aanduiding opgenomen. Verder voorziet het plan in 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 vindt een aanpassing aan het bestemmingsvlak Wonen plaats door een uitwisseling van de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch'. Met het ontwerpbestemmingsplan Bornsestraat 384 worden bovengenoemde ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt

Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bornsestraat 384' en de bijbehorende stukken liggen met ingang van 13 mei 2020 tot en met 23 juni 2020 ter inzage bij het Klantencontactcentrum (KCC), Haven Zuidzijde 30 te Almelo. Via www.almelo.nl kunt u een afspraak maken om deze in te zien.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bornsestraat 384' is digitaal in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Dat kan ook via de link 'Over uw buurt' op de gemeentelijke website www.almelo.nl, onder de kop 'Organisatie en bestuur' en dan 'publicaties en verslagen', 'gemeentenieuws'.

Zienswijze

Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt kan een ieder naar keuze (schriftelijk of mondeling) een zienswijze indienen bij de gemeenteraad van de gemeente Almelo (postbus 5100, 7600 GC Almelo). Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u tijdens kantooruren een afspraak maken met de eenheid Adviespool, via (0546) 541111.

BIJLAGE 2

(geen onderwerp)

(geen onderwerp)

1 bericht

Gin



Met vriendelijke groet,

AANTEKENEN

Gemeenteraad van de gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

Nijmegen, 23 juni 2020

Ons kenmerk

20200728-10100524-134//
bp. Bornsestr 384

Telefoonnummer

024 - 382 83 05

E-mail

advocatuur@hekkelman.nl

Faxnummer

024 - 382 83 88

ZIENSWIJZE
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'BORNSESTRAAT 384'

Geachte leden van de raad,

Als advocaat-gemachtigde van **de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid** gevestigd
en (tevens) wonende aan de

(hierna allen tezamen aangeduid als: '*cliënten*'), breng ik
hierbij, en derhalve tijdig, een zienswijze naar voren tegen het ontwerpbestemmingsplan
'Bornsestraat 384'. Een kopie van de kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan in
de Staatscourant is als **Bijlage 1** aangehecht.

Cliënten kunnen zich niet met het ontwerpbestemmingsplan verenigen en bestrijden dit
in het geheel.

0. Leeswijzer

De zienswijze is als volgt opgebouwd:

1.	Inleiding en voorgeschiedenis	2
2.	Gronden van de zienswijze	6
2.1.	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking en behoefte.....</i>	<i>6</i>
2.2.	<i>Provinciaal beleid en provinciale regelgeving</i>	<i>7</i>
2.3.	<i>Structuurplan Almelo.....</i>	<i>11</i>

2.4.	<i>Kaderstelling landelijk gebied</i>	11
2.5.	<i>M.e.r.-beoordelingsnotitie</i>	12
2.6.	<i>Parkeren</i>	12
2.7.	<i>Geluid</i>	13
2.8.	<i>Overige aspecten, inclusief financiële uitvoerbaarheid (planschade).....</i>	16
3.	Conclusie	17

1. Inleiding en voorgeschiedenis

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bornsestraat 384' (hierna: '*het bestemmingsplan*') ligt met ingang van 13 mei 2020 tot en met 23 juni 2020 ter inzage. Hieronder is de verbeelding van het bestemmingsplan tegen de achtergrond van een luchtfoto weergegeven:



Ter plaatse van het perceel Bornsestraat 384 (het bovenste bestemmingsvlak van de verbeelding) baat de bewoner 'B&B Bavinckshoeve' uit. Het onderste bestemmingsvlak wonen is eveneens in eigendom van de bewoner van Bornsestraat 384. Ter plaatse heeft zij de wens om een paardenstal om te bouwen tot reguliere vakantiewoning.

Clënten zijn woonachtig en gevestigd aan het perceel Almelosestraat Hieronder is de ligging van dit perceel (met de rode 'pin') ten opzichte van het bestemmingsplan weergegeven:



Cliënten zijn, zoals blijkt uit bovenstaande afbeelding, woonachtig en gevestigd op een zeer korte afstand tot het plangebied met de muziekstudio (de tuin met oprit grenst er direct aan). De paardenstal van cliënten is op ca. 17 meter afstand gesitueerd en de woning van cliënten op ca. 60 meter. Zij vrezen voor een ernstige aantasting van hun woon- en leefklimaat onder meer in de vorm van ernstige geluidsoverlast (waarover later meer). En menen ook anderszins dat het plan niet in overeenstemming met het recht kan worden vastgesteld. Bovendien is de huidige onderbouwing volstrekt onvoldoende. Alvorens nader op de gronden in te gaan, wensen cliënten het volgende op te merken ten aanzien van de voorgeschiedenis, het doel en de aanleiding en verkeerde uitgangspunten waarmee dit plan thans in procedure is gebracht.

Bavinckshoeve klinkt als een romantische hoeve, gesitueerd in het rustieke en landelijke buitengebied van Almelo waar mensen van de rust en de omliggende natuur en de landelijke omgeving kunnen genieten. Juist gelet op de beperkte omvang van het buitengebied in Almelo, kan een B&B een mooie aanvulling zijn om mensen van de landelijke omgeving te laten genieten. Dit is evenwel alles behalve het doel en het gevolg wanneer het voorliggende bestemmingsplan door uw raad zou worden vastgesteld.

Bavinckshoeve is thans met 2 B&B-kamers in de verhuur in een grote (> 500 m² oppervlakte) schuur, die dienst zou doen als berging bij de woning. In de kelder van die schuur (onder de kamers) is een blijkens de plantoelichting 145 m² grote muziekstudio gerealiseerd. In tegenstelling tot wat de plantoelichting suggereert (onder meer paragraaf 2.1) is de muziekstudio nimmer voor hobbymatig gebruik gerealiseerd of in gebruik genomen. Nadat het gebouw was opgeleverd is het bedrijf JBStudio in 2013 opgericht en ter plaatse gevestigd, waarna muzikanten (veelal hardrockers) de volledige schuur/ruimte (in samenhang met overnachtingen) kunnen afhuren. Thans is het de bedoeling om dit gerealiseerde gebouw verder uit te breiden, zodat er 4 B&B-kamers in kunnen. Wanneer de studio's worden verhuurd aan muzikanten, is de B&B-functie ook niet in gebruik aan anderen dan de muzikanten. De studio is overigens meerdere dagen per week in de verhuur (het bestemmingsplan bevat ook geen begrenzing). Het geheel

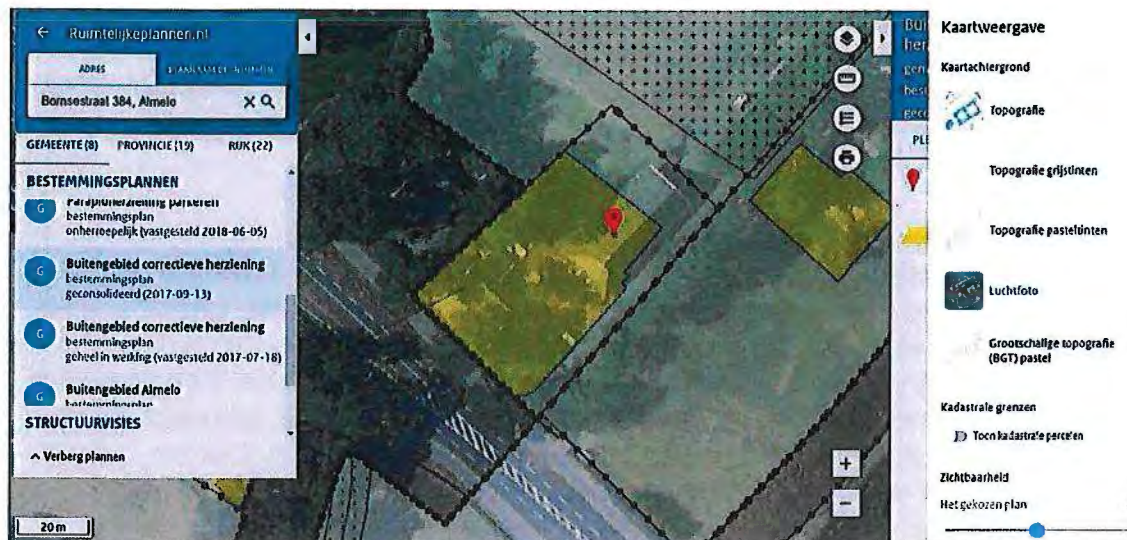
zorgt voor de nodige overlast gelet op bijvoorbeeld parkeren maar ook vooral vanwege ernstige geluidshinder en -overlast. De combinatie met B&B zorgt er voor dat ook 's avonds laat gerepeteerd kan worden en bezoekers (hardrockers) tot laat in de nacht na een succesvolle opname, repetitie, oefensessie of jam-sessie kunnen nadrinken en feest vieren. Zoals de website www.jbstudio.nl ook aangeeft: *"JBstudio is, ondanks dat zijn naam dat doet vermoeden, veel meer dan alleen een studio."* Een kleine greep van de activiteiten zoals nader wordt geïllustreerd op de website (waar naar wordt verwezen):

- Jamsessie's [music bootcamp]
- Repetitieruimtes voor met name hardrock-bands (zie ook de boekingen)
- Mogelijkheden om life stage te oefenen
- Voorspeeldagen [tbv muziekscholen]
- Workshops demonstraties instrumenten [winkels/artiesten]
- Rockathons: *"Geregeld organiseert jbstudio lowbudget opname marathons ter promotie bands. Marathons in bepaalde stijl muziek b.v. Pop/Rock/Punk/Metal/Covers. Op 1 dag kunnen 4 bands worden opgenomen, meestal 2 of 3 daags evenement."*

Voor de goede orde, complete bands gebruiken Bavinckshoeve om al dan niet met eigen muziekinstrumenten (aangeleverd met het bijbehorende vrachtverkeer) te oefenen, opnames te recorden, demonstraties en jamsessies te geven. Het is nu reeds een komen en gaan en in de toekomst, zo begrijpen cliënten nu, wordt dit alleen maar meer. Immers, het plan maakt het ook nog mogelijk dat meerdere bands straks kunnen overnachten. Let wel, van een ondergeschikte functie behorend bij een reguliere woonbestemming in het buitengebied is nadrukkelijk geen sprake.

Naar aanleiding van de ernstige overlast vanwege onder andere parkeren, privacy, urinerende bezoekers, nieuwsgierige bezoekers, maar vooral ook geluidsoverlast, hebben cliënten uiteraard contact opgenomen met de eigenaar van het pand. Naar haar zeggen kan ze weinig voor hen betekenen. De eigenaresse was uitsluitend de verhuurder. Nader overleg omtrent het inperken van de overlast is niet mogelijk gebleken. Reden voor cliënten om contact op te nemen met de gemeente en vervolgens een verzoek om handhaving bij het college in te dienen (waar nimmer een besluit op is genomen). De belangrijkste vraag die bij cliënten speelde - nu zij net een aanzienlijke investering hebben verricht in de aankoop van de kavel en de bouw van villa met bijbehorende opstallen in het rustieke buitengebied van Almelo - of voor deze 'bijzondere' gebruiksfunctie ter plaatse wel toestemming was verleend door het college en uw raad.

Het antwoord laat zich raden. Uiteraard was voor een dergelijke 'muziekschool/rock-academy'-achtig gebruik van de schuur geen planologische toestemming verleend. Sterker nog, het gebruik is in strijd met het door uw raad vastgestelde vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening'. De gebruiksbepalingen (bij wonen en agrarisch) laten een dergelijk gebruik nadrukkelijk niet toe.



Zoals u op bovenvermelde uitsnede ziet, is ook 40% van het als berging/schuur gebouwde opstal gesitueerd buiten het bouwvlak en het bestemmingsvlak wonen zoals dat geldt in het geldende bestemmingsplan. Dit deel is gelegen in de bestemming 'agrarisch'. Reden waarom cliënten de omgevingsvergunning bouwen hebben opgevraagd. Immers, de bouw is blijkens deze uitsnede in strijd met het vigerend bestemmingsplan (zodat ook nooit een omgevingsvergunning van rechtswege kan zijn ontstaan).

Maar ook een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan door de gemeente niet worden overlegd. Weliswaar is er door de gemeente aan cliënten een door de uitbater in het verre verleden ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning bouwen overgelegd (waarop in de bouwtekening overigens niet een kelder is ingetekend), maar die bevat geen besluitstempel en een vergunning zit eveneens niet in het archief van de gemeente. Cliënten gaan er dan ook vanuit dat ook die omgevingsvergunning (voor onder meer de activiteit bouwen) nimmer is verleend.

Gelet hierop hadden cliënten de verwachting dat de gemeente op korte termijn het 'bijzondere' en overlast veroorzakende gebruik spoedig zou beëindigen. Zij hebben met dit illegale gebruik ook geen rekening kunnen houden bij de aankoop van het perceel en de bouw van de villa met opstellen. Het tegenovergestelde is echter het geval. In plaats van het gebruik in overeenstemming te brengen met het wettelijk kader waar cliënten bij de aankoop van hun perceel rekening mee konden houden (zodat de 'rock-academy'/muziekschool-achtige studio wordt gesloten), wordt thans aan uw raad voorgesteld om het bestemmingsplan aan te passen. Uw raad wordt verzocht om in te stemmen en alsnog een planologisch kader te bieden om het gebruik als "muziekstudio" (lees de rock-academy met overnachtingsmogelijkheden) en de bouw van de schuur te legaliseren. En daarnaast ook nog te voorzien in een uitbreiding van het aantal B&B-kamers, waardoor het gebruik verder kan worden geïntensiveerd tot in de late uren.

Daarnaast wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om op de hoek van de Grote Bavenkelsweg en de Drienemansweg (het onderste bestemmingsvlak van de verbeelding; zie begin paragraaf 1) de eigenaar van de woning aan de Bornsestraat 384 nog verder te faciliteren. Ter plaatse wordt een paardenstal omgebouwd tot een reguliere vakantiewoning.

Het bestemmingsplan moet voor al deze ontwikkelingen de juridisch-planologische basis bieden, terwijl nadrukkelijk het vorige bestemmingsplan die gebruiksfunctie in de (ook nog eens) illegaal gebouwde schuur niet toestond (zelfs de schuur niet). Datzelfde geldt voor de uitbreiding naar 4 B&B-kamers en de recreatiewoning. Het moge reeds duidelijk zijn dat gelet op het vorenstaande cliënten zich niet met dit plan kunnen verenigen. Het is cliënten een raadsel waarom de eigenaresse op deze wijze door de gemeente wordt gefaciliteerd, maar zij roepen uw raad op om hier niet in mee te gaan. Ook ter voorkoming dat een verzoek om (een aanzienlijk bedrag aan) planschade bij uw gemeente moet worden ingediend. De gronden licht ik hierna verder toe.

2. Gronden van de zienswijze

In dit onderdeel komen de gronden van deze zienswijze verder aan de orde. Het betreft achtereenvolgens de volgende onderwerpen: Ladder voor duurzame verstedelijking, provinciaal beleid en provinciale regelgeving, gemeentelijk beleid, mer-beoordeling, parkeren, geluid en overige aspecten.

2.1. Ladder voor duurzame verstedelijking en behoefte

Cliënten stellen zich op het standpunt dat de behoefte aan de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen niet is aangetoond. Zij bestrijden dat van behoefte aan die ontwikkelingen sprake is. Ter toelichting strekt het volgende.

Paragraaf 3.1.2 van de plantoelichting gaat in op de verantwoordingsplicht in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: '*de Ladder*') zoals neergelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: '*het Bro*'). In de plantoelichting wordt gesteld dat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, waarop de Ladder niet van toepassing zou zijn. Cliënten betwisten dat.

Vaststaat dat sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1, aanhef en onder i, van het Bro. Die stedelijke ontwikkeling is, anders dan in de plantoelichting wordt gestipuleerd, wel degelijk 'nieuw'. Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan. Deze beoordeling ontbreekt in de plantoelichting. Cliënten stellen wel vast, dat het bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging van agrarisch naar een woonbestemming waarbinnen (onder meer) reactieve functies en een muziekstudio zijn toegestaan. Het betreft een uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden, alsmede een substantiële functiewijziging.

Daar komt bij dat, zou de Ladder op onderhavige ontwikkeling niet van toepassing zijn (wat niet zo is), in de plantoelichting wordt miskend dat in het kader van de beoordeling van de vraag of de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening uiteraard ook gezien moet worden of de ontwikkelingen voorzien in een behoefte (zie bijv. ABRS 13 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1956). Daar wordt in de plantoelichting met geen enkel woord over gerept. Cliënten bestrijden dat de ontwikkelingen voorzien in een behoefte.

2.2. *Provinciaal beleid en provinciale regelgeving*

Cliënten constateren verder dat het bestemmingsplan om meerdere redenen in strijd is met provinciaal beleid en de provinciale regelgeving. Ik licht dat namens cliënten ten aanzien van een aantal artikelen toe (let wel, dit betreft niet een limitatieve opsomming van geconstateerde gebreken).

De thans geldende provinciale verordening betreft de 'Geconsolideerde Verordening vanaf 2017' van provinciale staten van Overijssel (hierna: *'de provinciale verordening'*). In de plantoelichting wordt in paragraaf 3.2 ingegaan op het provinciale beleid en de provinciale verordening en wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan daarmee in overeenstemming is. Dat is niet juist.

2.2.1 Principe van concentratie

In artikel 2.1.2, eerste, tweede en derde lid, van de provinciale verordening is vastgelegd:

"Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

In afwijking van het gestelde onder 1 kunnen bestemmingsplannen voorzien in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en het realiseren van stedelijke voorzieningen om te voldoen aan een bovenregionale behoefte voor zover deze bestemmingsplannen gebieden betreffen die onderdeel uitmaken van stedelijke netwerken.

In afwijking van het gestelde onder 1 kunnen bestemmingsplannen van de streekcentra voorzien in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en het realiseren van voorzieningen ter voldoening van een regionale behoefte voor zover dit past binnen de regionale programmering van de betreffende regio."

Het bestemmingsplan voorziet in een 'stedelijke voorziening' als bedoeld in lid 1 van bovenstaand artikel, gelezen in samenhang met de definitie van 'stedelijke ontwikkelingen' zoals vastgelegd in artikel 2.1.1, aanhef en onder I, van de provinciale verordening. Niet gemotiveerd is, dat wordt voldaan aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Sterker nog: in de plantoelichting wordt aan artikel

2.1.2 van de provinciale verordening helemaal geen aandacht besteed. Cliënten bestrijden dat aan dat artikel wordt voldaan.

2.2.2 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 2.1.2, eerste en tweede lid, van de provinciale verordening is vastgelegd:

"Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut."*

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt over de toets aan bovenstaand artikel vermeld:

"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. Als gevolg van het plan zal er geen sprake zijn van een toename van het verhard oppervlak door bebouwing of bestrating. Daarmee vindt er als gevolg van onderhavig plan geen extra ruimtebeslag plaats in de Groene Omgeving."

De opsteller van de plantoelichting gaat te kort door de bocht. Zoals ook uit paragraaf 1 en 2.1 van deze zienswijze blijkt, is wel degelijk sprake van een toename van bebouwing/verharding in de Groene Omgeving als gevolg van de (eventuele) vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet, ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan, in een uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden, alsmede een substantiële functiewijziging. Daar komt bij dat, anders waarvan lijkt te worden uitgegaan, voor de bebouwing nimmer een bouwvergunning is verleend (naast dat de gemeente voor de woning geen bouwvergunning in haar archief heeft, geldt dat ook voor de schuur met B&B en muziekstudio). Het voorliggende plan is het eerste plan dat in deze functiewijziging en bebouwing voorziet. Bovendien kan het gehele erf verhard worden. Er is geen planregeling waardoor verzekerd is dat de verharding niet mag toenemen ten opzichte van het vorige plan. Let wel, bovendien wordt het bestemmingsvlak wonen fors uitgebreid, is er geen bouwvlak ingetekend waardoor bebouwing in beginsel in het gehele bestemmingsvlak is toegestaan (denk ook aan bouwwerken geen gebouwen zijnde).

2.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De plantoelichting gaat ook voorbij aan artikel 2.1.6, eerste lid, van de provinciale verordening:

"Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving."

2.2.4 Realisatie nieuwe woningen

De gemeente Almelo heeft cliënten bericht dat ook de vergunning voor de aanwezige woning niet kan worden overgelegd. Deze zit niet in het archief blijkens een email van een ambtenaar van de gemeente. Dit betekent dat er vooralsnog vanuit moet worden gegaan dat sprake is van een 'nieuwe woning' als bedoeld in artikel 2.2.1, aanhef en onder a, van de provinciale verordening mogelijk wordt gemaakt (datzelfde geldt voor de recreatiewoning, dat als een nieuwe woning kan worden beschouwd):

"Nieuwe woningen: te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven".

In de plantoelichting is ten onrechte nagelaten te beoordelen of de ontwikkelingen waarin het bestemmingsplan voorziet, voldoen aan de regels van titel 2.2 van de provinciale verordening. Cliënten bestrijden (ook gezien de overige ontwikkelingsmogelijkheden die het plan biedt) dat met het bestemmingsplan aan die regels wordt voldaan.

2.2.5 Verblijfsrecreatie

Artikel 2.12.2 van de provinciale verordening bevat regels over de bouw van nieuwe recreatiewoningen:

"Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien uitsluitend in de bouw van nieuwe recreatiewoningen indien en voor zover het betreft:

de nieuwbouw van een complex van recreatiewoningen waarvan het recreatieve gebruik door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie is verzekerd en tevens sprake is van een innovatief concept dan wel een kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterreinen waarvan de bouw van nieuwe recreatiewoningen onderdeel uitmaakt;

de locaties voor verblijfsrecreatie die als zodanig zijn aangegeven op kaart Recreatie waarbij geldt dat op locaties aangeduid met 'alleen kleinschalige complexen' zijn toegestaan, mits door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie verzekerd is dat er sprake zal zijn van recreatief gebruik.

Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op recreatiewoningen die worden gerealiseerd in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, voor zover deze

recreatiewoningen voldoen aan de eis van op de verhuurgerichte, bedrijfsmatige exploitatie.”.

In bovenstaand artikel is vastgelegd dat bestemmingsplannen uitsluitend in de bouw van nieuwe recreatiewoningen voorziet als:

- het de nieuwbouw van een complex van recreatiewoningen betreft;
- waarvan het recreatieve gebruik door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie is verzekerd;
- en sprake is van een innovatief concept dan wel een kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterreinen waarvan de bouw van nieuwe recreatiewoningen onderdeel uitmaakt.

Aan deze voorwaarden is, anders dan de plantoelichting stelt, niet voldaan. Er is geen sprake van de nieuwbouw van een complex van recreatiewoningen. Het bestemmingsplan voorziet op de hoek van de Grote Bavenkelsweg en de Drienemansweg in een solitaire recreatiewoning. Van een binding, anders dan de eigendomsrelatie, met de B&B is geen sprake. Tussen de recreatiewoning en de B&B is bijvoorbeeld een doorgaande weg en zijn twee parallelwegen gelegen. De weg kan ter plaatse ook niet worden overgestoken en vormt een fysieke barrière (nog daargelaten de afstand tussen de bestemmingsvlakken). Ook overigens is niet van de realisatie van een complex in de zin van de provinciale verordening gebleken. Ook valt niet in te zien waarom sprake is van een innovatief concept dan wel dat wordt voorzien in een kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterreinen waarvan de bouw van nieuwe recreatiewoningen onderdeel uitmaakt.

In de plantoelichting wordt over de toetsing aan artikel 2.12.2 van de provinciale verordening (louter!) vermeld:

"Zowel de locatie van de B&B als van de vakantiewoning worden op de kaart Recreatie aangemerkt als 'Mogelijkheden voor nieuwe recreatiewoningen onder voorwaarden'. Beide recreatieve voorzieningen zullen bedrijfsmatig geëxploiteerd worden. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat er sprake is van op verhuur gerichte (bedrijfsmatige) exploitatie. Permanente bewoning van de B&B-kamers en de vakantiewoning behoort tot strijdig gebruik.”.

Hierboven wordt gesteld dat de locatie is gelegen op de kaart 'Recreatie' binnen 'Mogelijkheden voor nieuwe recreatiewoningen onder voorwaarden'. Voor de goede orde: deze aanduiding ligt in feite op de gehele provincie Overijssel. De voorwaarden waaraan getoetst moet worden zijn hiervoor weergegeven. Aan die voorwaarden wordt niet voldaan. Ook hierom is sprake van strijd met de provinciale verordening.

Clënten concluderen dat het bestemmingsplan strijdt met de provinciale verordening. De provinciale verordening bevat juridisch bindende regels waaraan een bestemmingsplan getoetst moet worden. Als niet aan deze regels wordt voldaan, mag het bestemmingsplan (dus) niet vastgesteld worden.

2.3. *Structuurplan Almelo*

Clënten stellen zich bovendien op het standpunt dat het bestemmingsplan in strijd is met de Structuurplan Almelo (hierna: '*het Structuurplan*'). Ter toelichting strekt het volgende.

In paragraaf 3.3.1 van de plantoelichting wordt op het Structuurplan ingegaan:

"Figuur 3.6 toont dat het plangebied deels is gelegen in de 'groen longen' (donkergroen) en deels in het 'overig groen en landelijk gebied' (licht groen). 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. Als gevolg van het plan zal er geen sprake zijn van een toename van het verhard oppervlak door bebouwing of bestrating. Het plangebied is reeds op goede wijze in het landschap ingepast. Ten westen van de vakantiewoning zal een strook van 6 bij 15 meter met struweel, bestaande uit streekeigen beplanting, ingeplant worden om de inpassing verder te versterken."

In de plantoelichting wordt gesteld dat, aangezien geen sprake is van een toename van verhard oppervlak, geen sprake is van strijd met het Structuurplan. Zoals uit de paragrafen 1, 2.1 en 2.2 van deze zienswijze blijkt, is dit een misvatting. Sterker nog, het onderhavig plan voorziet voor het eerst in de omvangrijke schuur. Laat staan dat verzekerd is dat het verhard oppervlak ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan niet kan toenemen.

Verder wordt vermeld, dat de recreatiewoning landschappelijk wordt ingepast. Ten westen van de recreatiewoning zal namelijk een strook van 6 bij 15 meter met struweel, bestaande uit streekeigen beplanting, gerealiseerd worden. Clënten zien echter niet in waar deze stelling (juridisch) op is gebaseerd. Het bestemmingsplan voorziet helemaal niet in een landschappelijke inpassing. Niet voor de recreatiewoning en zeker niet voor de B&B met de 'Rockacadamy / muziekstudio'. De inpassing is wel noodzakelijk vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. In dat geval kan de raad niet nalaten de landschappelijke inpassing in het bestemmingsplan te borgen via een voorwaardelijke verplichting (dat geldt tevens voor het voorkomen dat verharding toeneemt). Daar komt bij dat de bebouwing niet alleen ten westen van het plangebied landschappelijk moet worden ingepast, maar aldus ook ten noorden en oosten (ten opzichte van de percelen van clënten). Voorts dienen geluidswerende te worden opgericht die eveneens landschappelijk moeten worden ingepast.

2.4. *Kaderstelling landelijk gebied*

Voorts is het bestemmingsplan in strijd met het op 10 juli 2012 door uw gemeenteraad vastgestelde beleid 'Kaderstelling landelijk gebied'.

Hieruit volgt (zie ook de plantoelichting, paragraaf 3.3.2):

1. Het landelijk gebied is in principe primair bestemd voor de uitoefening van de agrarische sector.
2. Nieuwe initiatieven mogen de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven niet hinderen.
3. De groene longen worden gevrijwaard van verdere stedelijke ontwikkeling.

4. Nieuwe initiatieven die:

- a. niet binnenstedelijk zijn op te lossen;
 - b. van oorsprong al in het gebied aanwezig zijn;
- kunnen eventueel worden ingepast, indien met het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving de aanwezige ruimtelijke kwaliteit in het gebied wordt versterkt.

In de toetsing aan dit beleid wordt ten onrechte ervan uitgegaan dat het plan voorziet in functies die van oorsprong al in het gebied aanwezig zijn. Let wel, dit betreft het eerste ruimtelijke plan die in een niet aan de woonfunctie ondergeschikte bestemming muziekstudio voorziet. Voorts wordt, gelet op de zeer omvangrijke schuur (meer dan 500 m² oppervlakte) de woonbestemming fors uitgebreid door de bestemming agrarisch te wijzigen. Dit is nu nadrukkelijk niet de bedoeling gelet op het door uw raad vastgestelde beleidskader. Nog daargelaten dat voor de 500 m² schuur nimmer een bouwvergunning is verleend, betreft de functiewijziging een verdere stedelijke ontwikkeling waarbij eveneens niet aan de vierde voorwaarden is getoetst, laat staan dat voorzien is in een toereikende landschappelijke inpassing. Zie de vorige paragraaf. Het vorenstaande geldt eveneens voor de recreatiewoning.

2.5. M.e.r.-beoordelingsnotitie

In de plantoelichting wordt vermeld dat voldaan is aan de informele m.e.r.-beoordelingsverplichting (nu de drempelwaarden inderdaad indicatief zijn) onder loutere verwijzing naar de inhoud van de plantoelichting. Het is inmiddels vaste jurisprudentie dat daar *niet* mee kan worden volstaan. Een integrale effectbeoordeling of gelet op de bijlage III criteria van de m.e.r.-richtlijn belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu optreden ontbreekt. Laat staan dat het college of de raad dit, mede gelet op de omgeving en de plaats van de locatie, aan de hand van de huidige plantoelichting heeft beoordeeld.

2.6. Parkeren

Cliënten stellen zich op het standpunt dat het bestemmingsplan geen adequate parkeerregeling bevat. Ik licht dat namens cliënten toe.

In artikel 11.1 van de planregels is de volgende parkeerregeling vastgelegd:

"Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de vastgestelde beleidsnota Parkeerbeleidsplan Gemeente Almelo 'Parkeren Optimaliseren 2013-2018'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd (herzien, aangevuld of nader uitgewerkt), treedt diens rechtsopvolger hiervoor in de plaats."

Op grond van bovenstaande parkeerregeling moet bij een aanvraag omgevingsvergunning worden bezien of ten behoeve van het bouwplan in voldoende

parkeergelegenheid kan worden voorzien. Daarbij wordt voor de uitleg van het begrip 'voldoende parkeergelegenheid' dynamisch verwezen naar parkeerbeleidsregels.

Voor een deel van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen is geen omgevingsvergunning nodig. De parkeerregeling is enkel van toepassing als voor de ontwikkeling een omgevingsvergunning nodig is. Voor een deel van de mogelijk gemaakte ontwikkelingen heeft dus niet te gelden dat in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien. Dat is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voorts is onvoldoende duidelijk en geborgd hoeveel en waar de parkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Er wordt immers ervan uitgegaan (ook los van de illegaal aanwezige bebouwing) dat het verhard oppervlak niet zou toenemen. Dit betekent dat in zoverre het plan er niet vanuit gaat dat fysieke parkeervoorzieningen ter plaatse worden gerealiseerd. Bovendien wordt ervan uitgegaan dat ten minste (gelet op de verkeersaantrekkende werking) 20 parkeerplaatsen benodigd zijn. Nog daargelaten dat bij dit aantal onvoldoende rekenschap wordt gehouden met bezoekers/publiek gelet op de aard van de muziek-"studio", wordt het grootste aantal parkeerplaatsen (12) voorzien schuin tegenover en aan de zijde van de woning van cliënten. Zij wijzen erop dat ter plaatse helemaal geen ruimte aanwezig is voor de realisatie van die parkeerplaatsen. Bovendien zijn de negatieve effecten van dergelijke parkeervoorzieningen niet beoordeeld. Niet qua geluid, niet qua verharding, maar ook is van een landschappelijke inpassing geen sprake.

Cliënten menen dat de benodigde parkeerplaatsen gesitueerd zouden moeten worden aan de zijkant achter de schuur ten opzichte van de woning van cliënten. En daarmee binnen de bestemming 'wonen' en uit het zicht van cliënten. Zij menen voorts dat in het plan middels een voorwaardelijke de aanleg en instandhouding hiervan geborgd moet worden. Maar dit alles is pas mogelijk na een volledige effectbeoordeling hiervan, waarbij de parkeervoorzieningen voorts landschappelijk moeten worden ingepast.

Bij het ontbreken van een toereikende regeling en motivering is in zoverre het aspect parkeren onvoldoende gereguleerd, geborgd en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Te meer nu cliënten thans reeds de nodige parkeeroverlast ervaren. Er wordt ook op dit moment langs de toegangsweg geparkeerd en niet op eigen terrein. Ter illustratie zij verwezen naar de foto toegevoegd als **bijlage 2**.

2.7. Geluid

In paragraaf 4.6 van de plantoelichting wordt vermeld dat geen nadere toetsing aan de Wet geluidhinder is verricht, omdat de bed and breakfast, vakantiewoning en muziekstudio geen geluidsgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder zijn. Dit laat naar oordeel van cliënten echter onverlet dat de te verwachten geluidsoverlast afkomstig van de muziekstudio, de bed en breakfast en de recreatiewoning uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening moeten worden meegewogen in de belangenafweging. Dit is tot dusverre onvoldoende gebeurd, zodat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning en tuin met opstallen van cliënten niet kan worden gegarandeerd. Ik licht dit toe.

De geluidstudio's bevinden zich in het (qua oppervlakte 500 m² groot) bijgebouw aan de achterzijde van het perceel Bornsestraat 384. Het gaat om 2 studio's waar gelijktijdig twee bands afzonderlijk van elkaar kunnen repeteren/opnemen/jamsessies verrichten, etc. Zie ook paragraaf 1. De studio's liggen vlakbij de woning en opstallen van cliënten.

Cliënten ondervinden nu al forse overlast van het (illegale) gebruik van de studio's in combinatie met de B&B-functie (die B&B-functie wordt ook gebruikt door de gebruikers van de muziekstudio's). De studio's worden vaak voor meerdere aaneengesloten dagen en nachten verhuurd aan bands, veelal in combinatie met een verblijf in de bed en breakfast. Door meerdere factoren is er geluidsoverlast bij de woning van cliënten. Allereerst zijn de studio's, anders dan waar de raad vanuit gaat (zie paragraaf 4.1 van de plantoelichting), niet 'volledig' geluidgeïsoleerd. Cliënten kunnen 'meegenieten' van de muziek en dit leidt tot overlast. Daarbij zij bovendien opgemerkt dat nu de studio's in combinatie met de B&B-functie worden verhuurd, de ruimtes (ook bij jam-sessies en helemaal bij warm weer) openstaan. In combinatie met de buitendieren aan de kant van de woning van cliënten leidt dit tot overlast. Daarnaast is er vaak luid stemgeluid van groepjes personen die voor, tijdens en na het musiceren op het terrein verblijven (ook 's nachts). Daarnaast draagt de verkeersaantrekkende werking (helemaal wanneer het plan gaat voorzien in parkeerplaatsen aan de achterzijde van het plan) tot aanvullende geluidshinder. Het idee dat in de plantoelichting wordt geschetst dat sprake is van een beperkte geluidsuitstraling naar buiten is onjuist. Ook is het onjuist om te veronderstellen dat de overlast beperkt is tot blokken van 10:00 uur tot 23:00 uur (wat overigens ook niet in de planregels is geborgd); ook 's nachts en 's ochtends vroeg wordt overlast ervaren. Bovendien zorgen de bed en breakfast en de recreatiewoning op zichzelf voor aanvullende geluidsuitstraling die bij de geluidbelasting van de studio's zouden moeten worden opgeteld in plaats dat deze afzonderlijk per functie wordt beoordeeld.

Zoals bekend ligt het perceel van cliënten zeer nabij het plangebied. De afstanden bedragen, voor zover relevant:

- 16,5 meter vanaf het bestemmingsvlak 'Wonen – Villa' (bestemmingsplan 'Almelosestraat' tot de grens van het bestemmingsvlak 'Wonen' in het ontwerpbestemmingsplan;
- 22,5 meter vanaf de grens van het bestemmingsvlak 'Wonen – Villa' (bestemmingsplan 'Almelosestraat' tot de gevel van de muziekstudio;
- 51,5 meter tussen het bouwvlak van het bestemmingsvlak 'Wonen – Villa' (bestemmingsplan 'Almelosestraat' en de grens van het bestemmingsvlak 'Wonen' in het ontwerpbestemmingsplan;
- 57 meter tussen het bouwvlak van het bestemmingsvlak 'Wonen – Villa' (bestemmingsplan 'Almelosestraat' en de gevel van de muziekstudio;
(bron: meettool www.ruimtelijkeplannen.nl).

De in tabel 4.1 van de plantoelichting genoemde afstand van 40 meter schetst niet het volledige beeld. Dit betreft de afstand tussen de zuidelijke woonbestemming (nabij de Bornsestraat/Almelosestraat) en het plangebied. Ten onrechte wordt geen aandacht

besteed aan de woning en tuin van cliënten binnen de bestemming 'Wonen – Villa' aan de noordkant van het perceel. Dat had wel in de rede gelegen omdat de afstand tussen de (noordelijke) woonbestemming en de grens van het bestemmingsvlak waarbinnen de muziekstudio is toegelaten veel minder dan 40 meter bedraagt.

De raad heeft voor de beoordeling van het goede woon- en leefklimaat slechts aansluiting gezocht bij de richtafstanden uit de VNG-brochure waarbij gewezen is op de 40 meter. De VNG-brochure beveelt voor het gebiedstype 'rustig buitengebied' een richtafstand van 30 meter aan tussen 'Studio's (film, TV, radio, geluid)' en omliggende functies vanwege geluid.

Vooropgesteld zij dat geen sprake is van bijvoorbeeld 'radio of tv-studio' die planologisch mogelijk wordt gemaakt. Er worden ook niet in een geluidsdichte ruimte plaatjes gedraaid of muziek beluisterd. Naar mening van cliënten had (zie nadrukkelijk ook paragraaf 1 inclusief de jam-sessies, oefenruimtes, rockathons, etc.) aansluiting gezocht moeten worden met de afstanden genoemd in de VNG-brochure die behoren bij een "muziekschool". En daarvan bedraagt de richtinggevende afstand ten minste 300 meter vanwege het (thans ook overlast veroorzakende) geluidsaspect. Een bedrijf als JBstudio hoort thuis op een industrieterrein, maar zeker niet in het buitengebied.

Zoals hiervoor genoemd, bedraagt de afstand tussen de bestemming 'Wonen – Villa' en het bestemmingsvlak waar de geluidsstudio is gerealiseerd ook veel minder dan 30 meter (maar 16,5 meter). Let wel, in het zuidelijke gedeelte van het bestemmingsvlak 'Wonen – Villa' mag eveneens gebouwd worden. Ter plaatse is ook (legaal) de paardenstal van cliënten gebouwd en de tuin gerealiseerd. Die afstand is dan ook bepalend voor de toetsing aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. Er dient niet van hoofdgebouw tot hoofdgebouw te worden gemeten, maar van bestemmingsvlak tot bestemmingsvlak waar (zelfs vergunningvrij) bouwen mogelijk is. Dit volgt uit de VNG-brochure (p. 77), maar ook uit vaste jurisprudentie. Zie recent nog ABRS 17 juni 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1408, onder meer r.o. 4.5.

Het vorenstaande is reeds reden dat op onjuiste wijze is getoetst aan de VNG-brochure en ook niet volstaan kan worden met een loutere verwijzing naar die brochure voor wat betreft het aspect geluid.

Maar ook anderszins dient de geluidsbelasting in de tuin en op de opstallen van cliënten beoordeeld en ruimtelijk aanvaardbaar te worden geacht. Blijkens de plantoelichting is dit aspect niet beoordeeld.

Het had dan ook in de rede gelegen om nader onderzoek te doen naar geluidbelasting. Gezien de hiervoor geschetste omstandigheden en veelheid aan geluidbronnen en gezien het feit dat cliënten nu al forse geluidsoverlast ervaren, had tevens beoordeeld moeten worden of ter plaatse van de woning van cliënten sprake zal zijn van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Bovendien dient op grond van vaste rechtspraak van de Afdeling in de belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de geluidbelasting in de tuin te worden betrokken, ook al is een tuin voor de toepassing van

de Wet geluidhinder geen geluidgevoelig object (ABRS 27 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3542). Ook die beoordeling is ten onrechte achterwege gebleven.

Dit klemmt te meer, nu ook geen rekening is gehouden met cumulatie van het geluid afkomstig van de studio en in ieder geval:

- de geluidbelasting afkomstig van de bed en breakfast;
- het stemgeluid op het perceel;
- en geluid van rijdende en parkerende auto's en busjes op het perceel en het vervoer van studio toebehoren en muziekinstrumenten.

Conclusie: er is onvoldoende onderzoek naar geluidbelasting ter plaatse van de woning en de tuin van cliënten aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag gelegd. De raad kan zich op basis van voorliggende gegevens niet in redelijkheid op het standpunt stellen dat ter plaatse van de woning en tuin van cliënten sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Ook in zoverre verzoeken cliënten uw raad het plan niet vast te stellen.

2.8. Overige aspecten, inclusief financiële uitvoerbaarheid (planschade)

Cliënten wijzen er op dat nu de inrichting van het terrein volstrekt vrij wordt gelaten aan de uitbater van de Bavinckshoeve, de onderbouwing voor wat betreft de aspecten groen, landschappelijke inpassing en water ook onjuist is. Bij de toetsing aan deze aspecten dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van de planologische mogelijkheden. Voorts kan als referentiesituatie (situatie ten opzichte waarvan de aspecten worden beoordeeld) uiteraard nooit een bestaande illegale situatie dienen. In zoverre menen cliënten dat de plantoelichting reeds om die reden ook voor de overige aspecten ondeugdelijk is.

Tot slot wijzen cliënten nog op het volgende. Door uit te gaan van een onjuist referentiekader is naar alle waarschijnlijkheid ook niet (dan wel onvoldoende) stil gestaan is bij het aspect planschade. Let wel, de schade die voortvloeit uit de bestemmingswijziging is niet voorzienbaar geweest voor cliënten. Een verleende vergunning kon destijds niet worden overlegd, ondanks dat dit verzoek nadien is herhaald. Nu cliënten een dergelijk verzoek moeten indienen bij het college van burgemeester en wethouders, verzoeken zij uw raad om (ook gelet op de financiële uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan) hier nadrukkelijk thans reeds rekening mee te houden, voordat het plan door uw raad wordt vastgesteld.

3. Conclusie

Namens cliënten verzoek ik uw gemeenteraad af te zien van de vaststelling van het bestemmingsplan. Ik en/of mijn cliënten lichten deze zienswijze graag nader toe.

Cliënten geven dan ook reeds nu aan dat zij in de gelegenheid gesteld wensen te worden gebruik te maken van de inspreekmogelijkheid tijdens de raadsvergadering waarbij de behandeling van het bestemmingsplan aan de orde komt. Zij zien uw uitnodiging daartoe graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Hekkelman Advocaten N.V.



advocaat

BIJLAGE 1



Ontwerpbestemmingsplan 'Bornsestraat 384' (Almelo)



Burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo hebben besloten op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerpbestemmingsplan 'Bornsestraat 384' (planid: NL.IM-RO.0141.00091-BP21) ter inzage te leggen.

Inhoud plan

Het perceel Bornsestraat 384 en het bijbehorende perceel aan de overzijde, op de hoek van de Grote Bavenkelsweg en de Drienemansweg, hebben de bestemming Wonen. De percelen zijn bestemmingsplanmatig aangemerkt als 1 perceel. Verzocht is om op dit perceel 2 extra bed en breakfast kamers toe te staan, het wijzigen van de oude paardenstal naar vakantiewoning en een opname- muziekstudio als bedrijf aan huis mogelijk te maken.

Met het nieuwe bestemmingsplan voor de Bornsestraat 384 en het perceel aan de overzijde blijft het perceel de bestemming Wonen behouden. De nieuwe functies worden met een aanduiding opgenomen. Verder voorziet het plan in 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 vindt een aanpassing aan het bestemmingsvlak Wonen plaats door een uitwisseling van de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch'. Met het ontwerpbestemmingsplan Bornsestraat 384 worden bovengenoemde ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt

Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bornsestraat 384' en de bijbehorende stukken liggen met ingang van 13 mei 2020 tot en met 23 juni 2020 ter inzage bij het Klantencontactcentrum (KCC), Haven Zuidzijde 30 te Almelo. Via www.almelo.nl kunt u een afspraak maken om deze in te zien.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bornsestraat 384' is digitaal in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Dat kan ook via de link 'Over uw buurt' op de gemeentelijke website www.almelo.nl, onder de kop 'Organisatie en bestuur' en dan 'publicaties en verslagen', 'gemeentenieuws'.

Zienswijze

Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt kan een ieder naar keuze (schriftelijk of mondeling) een zienswijze indienen bij de gemeenteraad van de gemeente Almelo (postbus 5100, 7600 GC Almelo). Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u tijdens kantooruren een afspraak maken met de eenheid Adviespool, via (0546) 541111.

BIJLAGE 2

(geen onderwerp)

1 bericht



Met vriendelijke groet,

AANTEKENEN

Gemeenteraad van de gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

Van:
Adres:
Postcode:
Plaats: Almelo
Telefoonnummer:

Betreft: Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan 'Bornsestraat 384'

Geachte leden van de raad,

Wij zijn eigenaar van _____, zoals hieronder op de kaart is weergegeven. _____, in deze gronden verricht en gaan binnenkort op deze gronden aan de Almeiosestraat _____, ons huis bouwen.



Ons perceel waar wij onze woning gaan bouwen (zie de rode stip).

Wij hebben kennis genomen van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Bornsestraat 384', zoals gepubliceerd in de Staatscourant van 12 mei 2020, nr. 26416 (zie bijlage 1). Dit bestemmingsplan ligt op zeer korte afstand van onze gronden. Gelet op de grote gevolgen van dit ontwerpbestemmingsplan op ons woon- en leefklimaat en op de waarde van onze gronden dienen wij hierbij een zienswijze in tegen dit ontwerpbestemmingsplan. Voor de gronden van deze zienswijze verwijzen wij gemakshalve naar de zienswijze opgenomen in bijlage 2 bij deze brief. De volledige inhoud van die brief wordt

hierbij ingelast als gronden van onze zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan
Bornsestraat 384.

Naar onze mening mag het bestemmingsplan dus niet worden vastgesteld.

Met vriendelijke groet,

Correspondentieadres:

Almelo

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by a horizontal line and a small flourish.

BIJLAGE 1



STAATSCOURANT

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814

Nr. 26416

12 mei

2020

Ontwerpbestemmingsplan 'Bornsestraat 384' (Almelo)



Burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo hebben besloten op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerpbestemmingsplan 'Bornsestraat 384' (planid: NL.IM-RO.0141.00091-BP21) ter inzage te leggen.

Inhoud plan

Het perceel Bornsestraat 384 en het bijbehorende perceel aan de overzijde, op de hoek van de Grote Bavenkelsweg en de Drienemansweg, hebben de bestemming Wonen. De percelen zijn bestemmingsplanmatig aangemerkt als 1 perceel. Verzocht is om op dit perceel 2 extra bed en breakfast kamers toe te staan, het wijzigen van de oude paardenstal naar vakantiewoning en een opname- muziekstudio als bedrijf aan huis mogelijk te maken.

Met het nieuwe bestemmingsplan voor de Bornsestraat 384 en het perceel aan de overzijde blijft het perceel de bestemming Wonen behouden. De nieuwe functies worden met een aanduiding opgenomen. Verder voorziet het plan in 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 vindt een aanpassing aan het bestemmingsvlak Wonen plaats door een uitwisseling van de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch'. Met het ontwerpbestemmingsplan Bornsestraat 384 worden bovengenoemde ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt

Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bornsestraat 384' en de bijbehorende stukken liggen met ingang van 13 mei 2020 tot en met 23 juni 2020 ter inzage bij het Klantencontactcentrum (KCC), Haven Zuidzijde 30 te Almelo. Via www.almelo.nl kunt u een afspraak maken om deze in te zien.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bornsestraat 384' is digitaal in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Dat kan ook via de link 'Over uw buurt' op de gemeentelijke website www.almelo.nl, onder de kop 'Organisatie en bestuur' en dan 'publicaties en verslagen', 'gemeentenieuws'.

Zienswijze

Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt kan een ieder naar keuze (schriftelijk of mondeling) een zienswijze indienen bij de gemeenteraad van de gemeente Almelo (postbus 5100, 7600 GC Almelo). Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u tijdens kantooruren een afspraak maken met de eenheid Adviespool, via (0546) 641111.

BIJLAGE 2

Hekkelman Advocaten N.V.
Prins Bernhardstraat 1
6521 AA Nijmegen
www.hekkelman.nl

Postbus 1094
6501 BB Nijmegen
T 024 - 382 83 84 24062020
advocatuur@hekkelman.nl



AANTEKENEN

Gemeenteraad van de gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

Nijmegen, 23 juni 2020

Ons kenmerk

Telefoonnummer
024 - 382 83 05

E-mail

advocatuur@hekkelman.nl

Faxnummer

024 - 382 83 88

ZIENSWIJZE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'BORNSESTRAAT 384'

Geachte leden van de raad,

Als advocaat-gemachtigde van **de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid** (hierna te noemen: **de BV**), gevestigd

in Nijmegen, houdende aan de Gemeenteraad van de gemeente Almelo

hierna te noemen: **de Raad** (hierna allen tezamen aangeduid als: **de Raad**), breng ik hierbij, en daarmede tegelijk, een zienswijze naar voren tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Bornsestraat 384'. Een kopie van de kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan in de Staatscourant is als **Bijlage 1** aangehecht.

Cliënten kunnen zich niet met het ontwerpbestemmingsplan verenigen en bestrijden dit in het geheel.

0. Leeswijzer

De zienswijze is als volgt opgebouwd:

1.	Inleiding en voorgeschiedenis	2
2.	Gronden van de zienswijze	6
2.1.	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking en behoefte.....</i>	<i>6</i>
2.2.	<i>Provinciaal beleid en provinciale regelgeving</i>	<i>7</i>
2.3.	<i>Structuurplan Almelo.....</i>	<i>11</i>

2.4.	<i>Kaderstelling landelijk gebied</i>	11
2.5.	<i>M.e.r.-beoordelingsnotitie</i>	12
2.6.	<i>Parkeren</i>	12
2.7.	<i>Geluid</i>	13
2.8.	<i>Overige aspecten, inclusief financiële uitvoerbaarheid (planschade).....</i>	16
3.	Conclusie	17

1. Inleiding en voorgeschiedenis

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bornsestraat 384' (hierna: '*het bestemmingsplan*') ligt met ingang van 13 mei 2020 tot en met 23 juni 2020 ter inzage. Hieronder is de verbeelding van het bestemmingsplan tegen de achtergrond van een luchtfoto weergegeven:



Ter plaatse van het perceel Bornsestraat 384 (het bovenste bestemmingsvlak van de verbeelding) baat de bewoner 'B&B Bavinckshoeve' uit. Het onderste bestemmingsvlak wonen is eveneens in eigendom van de bewoner van Bornsestraat 384. Ter plaatse heeft zij de wens om een paardenstal om te bouwen tot reguliere vakantiewoning.

Clënten zijn woonachtig en gevestigd aan het perceel .. Hieronder is de ligging van dit perceel (met de rode 'pin') ten opzichte van het bestemmingsplan weergegeven:



Clënten zijn, zoals blijkt uit bovenstaande afbeelding, woonachtig en gevestigd op een zeer korte afstand tot het plangebied met de muziekstudio (de tuin met oprit grenst er direct aan). De paardenstal van cliënten is op ca. 17 meter afstand gesitueerd en de woning van cliënten op ca. 60 meter. Zij vrezen voor een ernstige aantasting van hun woon- en leefklimaat onder meer in de vorm van ernstige geluidsoverlast (waarover later meer). En menen ook anderszins dat het plan niet in overeenstemming met het recht kan worden vastgesteld. Bovendien is de huidige onderbouwing volstrekt onvoldoende. Alvorens nader op de gronden in te gaan, wensen cliënten het volgende op te merken ten aanzien van de voorgeschiedenis, het doel en de aanleiding en verkeerde uitgangspunten waarmee dit plan thans in procedure is gebracht.

Bavinckshoeve klinkt als een romantische hoeve, gesitueerd in het rustieke en landelijke buitengebied van Almelo waar mensen van de rust en de omliggende natuur en de landelijke omgeving kunnen genieten. Juist gelet op de beperkte omvang van het buitengebied in Almelo, kan een B&B een mooie aanvulling zijn om mensen van de landelijke omgeving te laten genieten. Dit is evenwel alles behalve het doel en het gevolg wanneer het voorliggende bestemmingsplan door uw raad zou worden vastgesteld.

Bavinckshoeve is thans met 2 B&B-kamers in de verhuur in een grote (> 500 m² oppervlakte) schuur, die dienst zou doen als berging bij de woning. In de kelder van die schuur (onder de kamers) is een blijkens de plantoelichting 145 m² grote muziekstudio gerealiseerd. In tegenstelling tot wat de plantoelichting suggereert (onder meer paragraaf 2.1) is de muziekstudio nimmer voor hobbymatig gebruik gerealiseerd of in gebruik genomen. Nadat het gebouw was opgeleverd is het bedrijf JBStudio in 2013 opgericht en ter plaatse gevestigd, waarna muzikanten (veelal hardrockers) de volledige schuur/ruimte (in samenhang met overnachtingen) kunnen afhuren. Thans is het de bedoeling om dit gerealiseerde gebouw verder uit te breiden, zodat er 4 B&B-kamers in kunnen. Wanneer de studio's worden verhuurd aan muzikanten, is de B&B-functie ook niet in gebruik aan anderen dan de muzikanten. De studio is overigens meerdere dagen per week in de verhuur (het bestemmingsplan bevat ook geen begrenzing). Het geheel

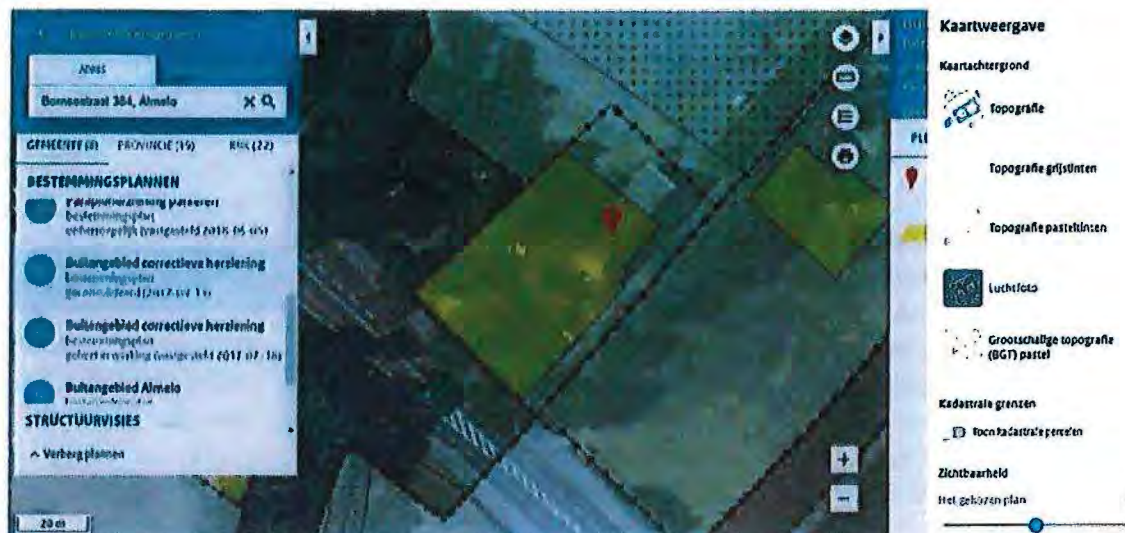
zorgt voor de nodige overlast gelet op bijvoorbeeld parkeren maar ook vooral vanwege ernstige geluidshinder en -overlast. De combinatie met B&B zorgt er voor dat ook 's avonds laat gerepeteerd kan worden en bezoekers (hardrockers) tot laat in de nacht na een succesvolle opname, repetitie, oefensessie of jam-sessie kunnen nadrinken en feest vieren. Zoals de website www.jbstudio.nl ook aangeeft: "JBstudio is, ondanks dat zijn naam dat doet vermoeden, veel meer dan alleen een studio." Een kleine greep van de activiteiten zoals nader wordt geïllustreerd op de website (waar naar wordt verwezen):

- Jamsessie's [music bootcamp]
- Repetitieruimtes voor met name hardrock-bands (zie ook de boekingen)
- Mogelijkheden om life stage te oefenen
- Voorspeeldagen [tbv muziekscholen]
- Workshops demonstraties instrumenten [winkels/artiesten]
- Rockathons: *"Geregeld organiseert jbstudio lowbudget opname marathons ter promotie bands. Marathons in bepaalde stijl muziek b.v. Pop/Rock/Punk/Metal/Covers. Op 1 dag kunnen 4 bands worden opgenomen, meestal 2 of 3 daags evenement."*

Voor de goede orde, complete bands gebruiken Bavinckshoeve om al dan niet met eigen muziekinstrumenten (aangeleverd met het bijbehorende vrachtverkeer) te oefenen, opnames te recorden, demonstraties en jamsessies te geven. Het is nu reeds een komen en gaan en in de toekomst, zo begrijpen cliënten nu, wordt dit alleen maar meer. Immers, het plan maakt het ook nog mogelijk dat meerdere bands straks kunnen overnachten. Let wel, van een ondergeschikte functie behorend bij een reguliere woonbestemming in het buitengebied is nadrukkelijk geen sprake.

Naar aanleiding van de ernstige overlast vanwege onder andere parkeren, privacy, urinerende bezoekers, nieuwsgierige bezoekers, maar vooral ook geluidsoverlast, hebben cliënten uiteraard contact opgenomen met de eigenaar van het pand. Naar haar zeggen kan ze weinig voor hen betekenen. De eigenaresse was uitsluitend de verhuurder. Nader overleg omtrent het inperken van de overlast is niet mogelijk gebleken. Reden voor cliënten om contact op te nemen met de gemeente en vervolgens een verzoek om handhaving bij het college in te dienen (waar nimmer een besluit op is genomen). De belangrijkste vraag die bij cliënten speelde - nu zij het een aanzienlijke investering hebben verricht in de aankoop van de kavel en de bouw van villa met bijbehorende opstallen in het rustieke buitengebied van Almelo - of voor deze 'bijzondere' gebruiksfunctie ter plaatse wel toestemming was verleend door het college en uw raad.

Het antwoord laat zich raden. Uiteraard was voor een dergelijke 'muziekschool/rock-academy'-achtig gebruik van de schuur geen planologische toestemming verleend. Sterker nog, het gebruik is in strijd met het door uw raad vastgestelde vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening'. De gebruiksbepalingen (bij wonen en agrarisch) laten een dergelijk gebruik nadrukkelijk niet toe.



Zoals u op bovenvermelde uitsnede ziet, is ook 40% van het als berging/schuur gebouwde opstal gesitueerd buiten het bouwvlak en het bestemmingsvlak wonen zoals dat geldt in het geldende bestemmingsplan. Dit deel is gelegen in de bestemming 'agrarisch'. Reden waarom cliënten de omgevingsvergunning bouwen hebben opgevraagd. Immers, de bouw is blijkens deze uitsnede in strijd met het vigerend bestemmingsplan (zodat ook nooit een omgevingsvergunning van rechtswege kan zijn ontstaan).

Maar ook een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan door de gemeente niet worden overlegd. Weliswaar is er door de gemeente aan cliënten een door de uitbater in het verre verleden ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning bouwen overgelegd (waarop in de bouwtekening overigens niet een kelder is ingetekend), maar die bevat geen besluitstempel en een vergunning zit eveneens niet in het archief van de gemeente. Cliënten gaan er dan ook vanuit dat ook die omgevingsvergunning (voor onder meer de activiteit bouwen) nimmer is verleend.

Gelet hierop hadden cliënten de verwachting dat de gemeente op korte termijn het 'bijzondere' en overlast veroorzakende gebruik spoedig zou beëindigen. Zij hebben met dit illegale gebruik ook geen rekening kunnen houden bij de aankoop van het perceel en de bouw van de villa met opstellen. Het tegenovergestelde is echter het geval. In plaats van het gebruik in overeenstemming te brengen met het wettelijk kader waar cliënten bij de aankoop van hun perceel rekening mee konden houden (zodat de 'rock-academy'/muziekschool-achtige studio wordt gesloten), wordt thans aan uw raad voorgesteld om het bestemmingsplan aan te passen. Uw raad wordt verzocht om in te stemmen en alsnog een planologisch kader te bieden om het gebruik als "muziekstudio" (lees de rock-academy met overnachtingsmogelijkheden) en de bouw van de schuur te legaliseren. En daarnaast ook nog te voorzien in een uitbreiding van het aantal B&B-kamers, waardoor het gebruik verder kan worden geïntensiveerd tot in de late uren.

Daarnaast wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om op de hoek van de Grote Bavenkelsweg en de Drienemansweg (het onderste bestemmingsvlak van de verbeelding; zie begin paragraaf 1) de eigenaar van de woning aan de Bornsestraat 384 nog verder te faciliteren. Ter plaatse wordt een paardenstal omgebouwd tot een reguliere vakantiewoning.

Het bestemmingsplan moet voor al deze ontwikkelingen de juridisch-planologische basis bieden, terwijl nadrukkelijk het vorige bestemmingsplan die gebruiksfunctie in de (ook nog eens) illegaal gebouwde schuur niet toestond (zelfs de schuur niet). Datzelfde geldt voor de uitbreiding naar 4 B&B-kamers en de recreatiewoning. Het moge reeds duidelijk zijn dat gelet op het vorenstaande cliënten zich niet met dit plan kunnen verenigen. Het is cliënten een raadsel waarom de eigenaresse op deze wijze door de gemeente wordt gefaciliteerd, maar zij roepen uw raad op om hier niet in mee te gaan. Ook ter voorkoming dat een verzoek om (een aanzienlijk bedrag aan) planschade bij uw gemeente moet worden ingediend. De gronden licht ik hierna verder toe.

2. Gronden van de zienswijze

In dit onderdeel komen de gronden van deze zienswijze verder aan de orde. Het betreft achtereenvolgens de volgende onderwerpen: Ladder voor duurzame verstedelijking, provinciaal beleid en provinciale regelgeving, gemeentelijk beleid, mer-beoordeling, parkeren, geluid en overige aspecten.

2.1. Ladder voor duurzame verstedelijking en behoefte

Cliënten stellen zich op het standpunt dat de behoefte aan de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen niet is aangetoond. Zij bestrijden dat van behoefte aan die ontwikkelingen sprake is. Ter toelichting strekt het volgende.

Paragraaf 3.1.2 van de plantoelichting gaat in op de verantwoordingsplicht in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: '*de Ladder*') zoals neergelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: '*het Bro*'). In de plantoelichting wordt gesteld dat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, waarop de Ladder niet van toepassing zou zijn. Cliënten betwisten dat.

Vaststaat dat sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1, aanhef en onder i, van het Bro. Die stedelijke ontwikkeling is, anders dan in de plantoelichting wordt gestipuleerd, wel degelijk 'nieuw'. Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan. Deze beoordeling ontbreekt in de plantoelichting. Cliënten stellen wel vast, dat het bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging van agrarisch naar een woonbestemming waarbinnen (onder meer) reactieve functies en een muziekstudio zijn toegestaan. Het betreft een uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden, alsmede een substantiële functiewijziging.

Daar komt bij dat, zou de Ladder op onderhavige ontwikkeling niet van toepassing zijn (wat niet zo is), in de plantoelichting wordt miskend dat in het kader van de beoordeling van de vraag of de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening uiteraard ook bezien moet worden of de ontwikkelingen voorzien in een behoefte (zie bijv. ABRS 13 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1956). Daar wordt in de plantoelichting met geen enkel woord over gerept. Cliënten bestrijden dat de ontwikkelingen voorzien in een behoefte.

2.2. Provinciaal beleid en provinciale regelgeving

Cliënten constateren verder dat het bestemmingsplan om meerdere redenen in strijd is met provinciaal beleid en de provinciale regelgeving. Ik licht dat namens cliënten ten aanzien van een aantal artikelen toe (let wel, dit betreft niet een limitatieve opsomming van geconstateerde gebreken).

De thans geldende provinciale verordening betreft de 'Geconsolideerde Verordening vanaf 2017' van provinciale staten van Overijssel (hierna: 'de provinciale verordening'). In de plantoelichting wordt in paragraaf 3.2 ingegaan op het provinciale beleid en de provinciale verordening en wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan daarmee in overeenstemming is. Dat is niet juist.

2.2.1 Principe van concentratie

In artikel 2.1.2, eerste, tweede en derde lid, van de provinciale verordening is vastgelegd:

"Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met behorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

In afwijking van het gestelde onder 1 kunnen bestemmingsplannen voorzien in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en het realiseren van stedelijke voorzieningen om te voldoen aan een bovenregionale behoefte voor zover deze bestemmingsplannen gebieden betreffen die onderdeel uitmaken van stedelijke netwerken.

In afwijking van het gestelde onder 1 kunnen bestemmingsplannen van de streekcentra voorzien in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en het realiseren van voorzieningen ter voldoening van een regionale behoefte voor zover dit past binnen de regionale programmering van de betreffende regio."

Het bestemmingsplan voorziet in een 'stedelijke voorziening' als bedoeld in lid 1 van bovenstaand artikel, gelezen in samenhang met de definitie van 'stedelijke ontwikkelingen' zoals vastgelegd in artikel 2.1.1, aanhef en onder l, van de provinciale verordening. Niet gemotiveerd is, dat wordt voldaan aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Sterker nog: In de plantoelichting wordt aan artikel

2.1.2 van de provinciale verordening helemaal geen aandacht besteed. Cliënten bestrijden dat aan dat artikel wordt voldaan.

2.2.2 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 2.1.2, eerste en tweede lid, van de provinciale verordening is vastgelegd:

"Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut."*

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt over de toets aan bovenstaand artikel vermeld:

"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. Als gevolg van het plan zal er geen sprake zijn van een toename van het verhard oppervlak door bebouwing of bestrating. Daarmee vindt er als gevolg van onderhavig plan geen extra ruimtebeslag plaats in de Groene Omgeving."

De opsteller van de plantoelichting gaat te kort door de bocht. Zoals ook uit paragraaf 1 en 2.1 van deze zienswijze blijkt, is wel degelijk sprake van een toename van bebouwing/verharding in de Groene Omgeving als gevolg van de (eventuele) vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet, ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan, in een uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden, alsmede een substantiële functiewijziging. Daar komt bij dat, anders waarvan lijkt te worden uitgegaan, voor de bebouwing nimmer een bouwvergunning is verleend (naast dat de gemeente voor de woning geen bouwvergunning in haar archief heeft, geldt dat ook voor de schuur met B&B en muziekstudio). Het voorliggende plan is het eerste plan dat in deze functiewijziging en bebouwing voorziet. Bovendien kan het gehele erf verhard worden. Er is geen planregeling waardoor verzekerd is dat de verharding niet mag toenemen ten opzichte van het vorige plan. Let wel, bovendien wordt het bestemmingsvlak wonen fors uitgebreid, is er geen bouwvlak ingetekend waardoor bebouwing in beginsel in het gehele bestemmingsvlak is toegestaan (denk ook aan bouwwerken geen gebouwen zijnde).

2.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De plantoelichting gaat ook voorbij aan artikel 2.1.6, eerste lid, van de provinciale verordening:

"Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving."

2.2.4 Realisatie nieuwe woningen

De gemeente Almelo heeft cliënten bericht dat ook de vergunning voor de aanwezige woning niet kan worden overgelegd. Deze zit niet in het archief blijkens een email van een ambtenaar van de gemeente. Dit betekent dat er vooralsnog vanuit moet worden gegaan dat sprake is van een 'nieuwe woning' als bedoeld in artikel 2.2.1, aanhef en onder a, van de provinciale verordening mogelijk wordt gemaakt (datzelfde geldt voor de recreatiewoning, dat als een nieuwe woning kan worden beschouwd):

"Nieuwe woningen: te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven".

In de plantoelichting is ten onrechte nagelaten te beoordelen of de ontwikkelingen waarin het bestemmingsplan voorziet, voldoen aan de regels van titel 2.2 van de provinciale verordening. Cliënten bestrijden (ook gezien de overige ontwikkelingsmogelijkheden die het plan biedt) dat met het bestemmingsplan aan die regels wordt voldaan.

2.2.5 Verblijfsrecreatie

Artikel 2.12.2 van de provinciale verordening bevat regels over de bouw van nieuwe recreatiewoningen:

"Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien uitsluitend in de bouw van nieuwe recreatiewoningen indien en voor zover het betreft:

de nieuwbouw van een complex van recreatiewoningen waarvan het recreatieve gebruik door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie is verzekerd en tevens sprake is van een innovatief concept dan wel een kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterreinen waarvan de bouw van nieuwe recreatiewoningen onderdeel uitmaakt;

de locaties voor verblijfsrecreatie die als zodanig zijn aangegeven op kaart Recreatie waarbij geldt dat op locaties aangeduid met 'alleen kleinschalige complexen' zijn toegestaan, mits door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie verzekerd is dat er sprake zal zijn van recreatief gebruik.

Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op recreatiewoningen die worden gerealiseerd in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, voor zover deze

recreatiewoningen voldoen aan de eis van op de verhuurgerichte, bedrijfsmatige exploitatie."

In bovenstaand artikel is vastgelegd dat bestemmingsplannen uitsluitend in de bouw van nieuwe recreatiewoningen voorziet als:

- het de nieuwbouw van een complex van recreatiewoningen betreft;
- waarvan het recreatieve gebruik door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie is verzekerd;
- en sprake is van een innovatief concept dan wel een kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterreinen waarvan de bouw van nieuwe recreatiewoningen onderdeel uitmaakt.

Aan deze voorwaarden is, anders dan de plantoelichting stelt, niet voldaan. Er is geen sprake van de nieuwbouw van een complex van recreatiewoningen. Het bestemmingsplan voorziet op de hoek van de Grote Bavenkelsweg en de Drienemansweg in een solitaire recreatiewoning. Van een binding, anders dan de eigendomsrelatie, met de B&B is geen sprake. Tussen de recreatiewoning en de B&B is bijvoorbeeld een doorgaande weg en zijn twee parallelwegen gelegen. De weg kan ter plaatse ook niet worden overgestoken en vormt een fysieke barrière (nog daargelaten de afstand tussen de bestemmingsvlakken). Ook overigens is niet van de realisatie van een complex in de zin van de provinciale verordening gebleken. Ook valt niet in te zien waarom sprake is van een innovatief concept dan wel dat wordt voorzien in een kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterreinen waarvan de bouw van nieuwe recreatiewoningen onderdeel uitmaakt.

In de plantoelichting wordt over de toetsing aan artikel 2.12.2 van de provinciale verordening (louter!) vermeld:

"Zowel de locatie van de B&B als van de vakantiewoning worden op de kaart Recreatie aangemerkt als 'Mogelijkheden voor nieuwe recreatiewoningen onder voorwaarden'. Beide recreatieve voorzieningen zullen bedrijfsmatig geëxploiteerd worden. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat er sprake is van op verhuur gerichte (bedrijfsmatige) exploitatie. Permanente bewoning van de B&B-kamers en de vakantiewoning behoort tot strijdig gebruik."

Hierboven wordt gesteld dat de locatie is gelegen op de kaart 'Recreatie' binnen 'Mogelijkheden voor nieuwe recreatiewoningen onder voorwaarden'. Voor de goede orde: deze aanduiding ligt in feite op de gehele provincie Overijssel. De voorwaarden waaraan getoetst moet worden zijn hiervoor weergegeven. Aan die voorwaarden wordt niet voldaan. Ook hierom is sprake van strijd met de provinciale verordening.

Clënten concluderen dat het bestemmingsplan strijdt met de provinciale verordening. De provinciale verordening bevat juridisch bindende regels waaraan een bestemmingsplan getoetst moet worden. Als niet aan deze regels wordt voldaan, mag het bestemmingsplan (dus) niet vastgesteld worden.

2.3. *Structuurplan Almelo*

Cliënten stellen zich bovendien op het standpunt dat het bestemmingsplan in strijd is met de Structuurplan Almelo (hierna: '*het Structuurplan*'). Ter toelichting strekt het volgende.

In paragraaf 3.3.1 van de plantoelichting wordt op het Structuurplan ingegaan:

"Figuur 3.6 toont dat het plangebied deels is gelegen in de 'groen longen' (donkergroen) en deels in het 'overig groen en landelijk gebied' (licht groen). 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. Als gevolg van het plan zal er geen sprake zijn van een toename van het verhard oppervlak door bebouwing of bestrating. Het plangebied is reeds op goede wijze in het landschap ingepast. Ten westen van de vakantiewoning zal een strook van 6 bij 15 meter met struweel, bestaande uit streekeigen beplanting, ingeplant worden om de inpassing verder te versterken."

In de plantoelichting wordt gesteld dat, aangezien geen sprake is van een toename van verhard oppervlak, geen sprake is van strijd met het Structuurplan. Zoals uit de paragrafen 1, 2.1 en 2.2 van deze zienswijze blijkt, is dit een misvatting. Sterker nog, het onderhavig plan voorziet voor het eerst in de omvangrijke schuur. Laat staan dat verzekerd is dat het verhard oppervlak ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan niet kan toenemen.

Verder wordt vermeld, dat de recreatiewoning landschappelijk wordt ingepast. Ten westen van de recreatiewoning zal namelijk een strook van 6 bij 15 meter met struweel, bestaande uit streekeigen beplanting, gerealiseerd worden. Cliënten zien echter niet in waar deze stelling (juridisch) op is gebaseerd. Het bestemmingsplan voorziet helemaal niet in een landschappelijke inpassing. Niet voor de recreatiewoning en zeker niet voor de B&B met de 'Rockacadamy / muziekstudio'. De inpassing is wel noodzakelijk vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. In dat geval kan de raad niet nalaten de landschappelijke inpassing in het bestemmingsplan te borgen via een voorwaardelijke verplichting (dat geldt tevens voor het voorkomen dat verharding toeneemt). Daar komt bij dat de bebouwing niet alleen ten westen van het plangebied landschappelijk moet worden ingepast, maar aldus ook ten noorden en oosten (ten opzichte van de percelen van cliënten). Voorts dienen geluidswerende te worden opgericht die eveneens landschappelijk moeten worden ingepast.

2.4. *Kaderstelling landelijk gebied*

Voorts is het bestemmingsplan in strijd met het op 10 juli 2012 door uw gemeenteraad vastgestelde beleid 'Kaderstelling landelijk gebied'.

Hieruit volgt (zie ook de plantoelichting, paragraaf 3.3.2):

1. Het landelijk gebied is in principe primair bestemd voor de uitoefening van de agrarische sector.
2. Nieuwe Initiatieven mogen de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven niet hinderen.
3. De groene longen worden gevrijwaard van verdere stedelijke ontwikkeling.

4. Nieuwe initiatieven die;

- a. niet binnenstedelijk zijn op te lossen;
 - b. van oorsprong al in het gebied aanwezig zijn;
- kunnen eventueel worden ingepast, indien met het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving de aanwezige ruimtelijke kwaliteit in het gebied wordt versterkt.

In de toetsing aan dit beleid wordt ten onrechte ervan uitgegaan dat het plan voorziet in functies die van oorsprong al in het gebied aanwezig zijn. Let wel, dit betreft het eerste ruimtelijke plan die in een niet aan de woonfunctie ondergeschikte bestemming muziekstudio voorziet. Voorts wordt, gelet op de zeer omvangrijke schuur (meer dan 500 m2 oppervlakte) de woonbestemming fors uitgebreid door de bestemming agrarisch te wijzigen. Dit is nu nadrukkelijk niet de bedoeling gelet op het door uw raad vastgestelde beleidskader. Nog daargelaten dat voor de 500 m2 schuur nimmer een bouwvergunning is verleend; betreft de functiewijziging een verdere stedelijke ontwikkeling waarbij eveneens niet aan de vierde voorwaarden is getoetst, laat staan dat voorzien is in een toereikende landschappelijke inpassing. Zie de vorige paragraaf. Het vorenstaande geldt eveneens voor de recreatiewoning.

2.5. M.e.r.-beoordelingsnotitie

In de plantoelichting wordt vermeld dat voldaan is aan de informele m.e.r.-beoordelingsverplichting (nu de drempelwaarden inderdaad indicatief zijn) onder loutere verwijzing naar de inhoud van de plantoelichting. Het is inmiddels vaste jurisprudentie dat daar *niet* mee kan worden volstaan. Een integrale effectbeoordeling of gelet op de bijlage III criteria van de m.e.r.-richtlijn belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu optreden ontbreekt. Laat staan dat het college of de raad dit, mede gelet op de omgeving en de plaats van de locatie, aan de hand van de huidige plantoelichting heeft beoordeeld.

2.6. Parkeren

Clënten stellen zich op het standpunt dat het bestemmingsplan geen adequate parkeerregeling bevat. Ik licht dat namens cliënten toe.

In artikel 11.1 van de planregels is de volgende parkeerregeling vastgelegd:

"Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de vastgestelde beleidsnota Parkeerbeleidsplan Gemeente Almelo 'Parkeren Optimaliseren 2013-2018'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd (herzien, aangevuld of nader uitgewerkt), treedt diens rechtsopvolger hiervoor in de plaats."

Op grond van bovenstaande parkeerregeling moet bij een aanvraag omgevingsvergunning worden bezien of ten behoeve van het bouwplan in voldoende

parkeergelegenheid kan worden voorzien. Daarbij wordt voor de uitleg van het begrip 'voldoende parkeergelegenheid' dynamisch verwezen naar parkeerbeleidsregels.

Voor een deel van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen is geen omgevingsvergunning nodig. De parkeerregeling is enkel van toepassing als voor de ontwikkeling een omgevingsvergunning nodig is. Voor een deel van de mogelijk gemaakte ontwikkelingen heeft dus niet te gelden dat in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien. Dat is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voorts is onvoldoende duidelijk en geborgd hoeveel en waar de parkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Er wordt immers ervan uitgegaan (ook los van de illegaal aanwezige bebouwing) dat het verhard oppervlak niet zou toenemen. Dit betekent dat in zoverre het plan er niet vanuit gaat dat fysieke parkeervoorzieningen ter plaatse worden gerealiseerd. Bovendien wordt ervan uitgegaan dat ten minste (gelet op de verkeersaantrekkende werking) 20 parkeerplaatsen benodigd zijn. Nog daargelaten dat bij dit aantal onvoldoende rekenschap wordt gehouden met bezoekers/publiek gelet op de aard van de muziek-"studio", wordt het grootste aantal parkeerplaatsen (12) voorzien schuin tegenover en aan de zijde van de woning van cliënten. Zij wijzen erop dat ter plaatse helemaal geen ruimte aanwezig is voor de realisatie van die parkeerplaatsen. Bovendien zijn de negatieve effecten van dergelijke parkeervoorzieningen niet beoordeeld. Niet qua geluid, niet qua verharding, maar ook is van een landschappelijke inpassing geen sprake.

Cliënten menen dat de benodigde parkeerplaatsen gesitueerd zouden moeten worden aan de zijkant achter de schuur ten opzichte van de woning van cliënten. En daarmee binnen de bestemming 'wonen' en uit het zicht van cliënten. Zij menen voorts dat in het plan middels een voorwaardelijke de aanleg en instandhouding hiervan geborgd moet worden. Maar dit alles is pas mogelijk na een volledige effectbeoordeling hiervan, waarbij de parkeervoorzieningen voorts landschappelijk moeten worden ingepast.

Bij het ontbreken van een toereikende regeling en motivering is in zoverre het aspect parkeren onvoldoende gereguleerd, geborgd en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Te meer nu cliënten thans reeds de nodige parkeeroverlast ervaren. Er wordt ook op dit moment langs de toegangsweg geparkeerd en niet op eigen terrein. Ter illustratie zij verwezen naar de foto toegevoegd als **bijlage 2**.

2.7. Geluid

In paragraaf 4.6 van de plantoelichting wordt vermeld dat geen nadere toetsing aan de Wet geluidhinder is verricht, omdat de bed and breakfast, vakantiewoning en muziekstudio geen geluidsgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder zijn. Dit laat naar oordeel van cliënten echter onverlet dat de te verwachten geluidsoverlast afkomstig van de muziekstudio, de bed en breakfast en de recreatiewoning uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening moeten worden meegewogen in de belangenafweging. Dit is tot dusverre onvoldoende gebeurd, zodat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning en tuin met opstallen van cliënten niet kan worden gegarandeerd. Ik licht dit toe.

De geluidstudio's bevinden zich in het (qua oppervlakte 500 m² groot) bijgebouw aan de achterzijde van het perceel Bornsestraat 384. Het gaat om 2 studio's waar gelijktijdig twee bands afzonderlijk van elkaar kunnen repeteren/opnemen/jamsessies verrichten, etc. Zie ook paragraaf 1. De studio's liggen vlakbij de woning en opstallen van cliënten.

Cliënten ondervinden nu al forse overlast van het (illegale) gebruik van de studio's in combinatie met de B&B-functie (die B&B-functie wordt ook gebruikt door de gebruikers van de muziekstudio's). De studio's worden vaak voor meerdere aaneengesloten dagen en nachten verhuurd aan bands, veelal in combinatie met een verblijf in de bed en breakfast. Door meerdere factoren is er geluidsoverlast bij de woning van cliënten. Allereerst zijn de studio's, anders dan waar de raad vanuit gaat (zie paragraaf 4.1 van de plantoelichting), niet 'volledig' geluidgeïsoleerd. Cliënten kunnen 'meegenieten' van de muziek en dit leidt tot overlast. Daarbij zij bovendien opgemerkt dat nu de studio's in combinatie met de B&B-functie worden verhuurd, de ruimtes (ook bij jam-sessies en helemaal bij warm weer) openstaan. In combinatie met de buitendieren aan de kant van de woning van cliënten leidt dit tot overlast. Daarnaast is er vaak luid stemgeluid van groepjes personen die voor, tijdens en na het musiceren op het terrein verblijven (ook 's nachts). Daarnaast draagt de verkeersaantrekkende werking (helemaal wanneer het plan gaat voorzien in parkeerplaatsen aan de achterzijde van het plan) tot aanvullende geluidshinder. Het idee dat in de plantoelichting wordt geschetst dat sprake is van een beperkte geluidsuitstraling naar buiten is onjuist. Ook is het onjuist om te veronderstellen dat de overlast beperkt is tot blokken van 10:00 uur tot 23:00 uur (wat overigens ook niet in de planregels is geborgd); ook 's nachts en 's ochtends vroeg wordt overlast ervaren. Bovendien zorgen de bed en breakfast en de recreatiewoning op zichzelf voor aanvullende geluidsuitstraling die bij de geluidbelasting van de studio's zouden moeten worden opgeteld in plaats dat deze afzonderlijk per functie wordt beoordeeld.

Zoals bekend ligt het perceel van cliënten zeer nabij het plangebied. De afstanden bedragen, voor zover relevant:

- 16,5 meter vanaf het bestemmingsvlak 'Wonen – Villa' (bestemmingsplan 'Almelosestraat') tot de grens van het bestemmingsvlak 'Wonen' in het ontwerpbestemmingsplan;
- 22,5 meter vanaf de grens van het bestemmingsvlak 'Wonen – Villa' (bestemmingsplan 'Almelosestraat') tot de gevel van de muziekstudio;
- 51,5 meter tussen het bouwvlak van het bestemmingsvlak 'Wonen – Villa' (bestemmingsplan 'Almelosestraat') en de grens van het bestemmingsvlak 'Wonen' in het ontwerpbestemmingsplan;
- 57 meter tussen het bouwvlak van het bestemmingsvlak 'Wonen – Villa' (bestemmingsplan 'Almelosestraat') en de gevel van de muziekstudio; (bron: meettool www.ruimtelijkeplannen.nl).

De in tabel 4.1 van de plantoelichting genoemde afstand van 40 meter schetst niet het volledige beeld. Dit betreft de afstand tussen de zuidelijke woonbestemming (nabij de Bornsestraat/Almelosestraat) en het plangebied. Ten onrechte wordt geen aandacht

besteed aan de woning en tuin van cliënten binnen de bestemming 'Wonen – Villa' aan de noordkant van het perceel. Dat had wel in de rede gelegen omdat de afstand tussen de (noordelijke) woonbestemming en de grens van het bestemmingsvlak waarbinnen de muziekstudio is toegelaten veel minder dan 40 meter bedraagt.

De raad heeft voor de beoordeling van het goede woon- en leefklimaat slechts aansluiting gezocht bij de richtafstanden uit de VNG-brochure waarbij gewezen is op de 40 meter. De VNG-brochure beveelt voor het gebiedstype 'rustig buitengebied' een richtafstand van 30 meter aan tussen 'Studio's (film, TV, radio, geluid)' en omliggende functies vanwege geluid.

Vooropgesteld zij dat geen sprake is van bijvoorbeeld 'radio of tv-studio' die planologisch mogelijk wordt gemaakt. Er worden ook niet in een geluidsdichte ruimte plaatjes gedraaid of muziek beluisterd. Naar mening van cliënten had (zie nadrukkelijk ook paragraaf 1 inclusief de jam-sessies, oefenruimtes, rockathons, etc.) aansluiting gezocht moeten worden met de afstanden genoemd in de VNG-brochure die behoren bij een "muziekschool". En daarvan bedraagt de richtinggevende afstand ten minste 300 meter vanwege het (thans ook overlast veroorzakende) geluidsaspect. Een bedrijf als JBstudio hoort thuis op een industrieterrein, maar zeker niet in het buitengebied.

Zoals hiervoor genoemd, bedraagt de afstand tussen de bestemming 'Wonen – Villa' en het bestemmingsvlak waar de geluidsstudio is gerealiseerd ook veel minder dan 30 meter (maar 16,5 meter). Let wel, in het zuidelijke gedeelte van het bestemmingsvlak 'Wonen – Villa' mag eveneens gebouwd worden. Ter plaatse is ook (legaal) de paardenstal van cliënten gebouwd en de tuin gerealiseerd. Die afstand is dan ook bepalend voor de toetsing aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. Er dient niet van hoofdgebouw tot hoofdgebouw te worden gemeten, maar van bestemmingsvlak tot bestemmingsvlak waar (zelfs vergunningvrij) bouwen mogelijk is. Dit volgt uit de VNG-brochure (p. 77), maar ook uit vaste jurisprudentie. Zie recent nog ABRS 17 juni 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1408, onder meer r.o. 4.5.

Het vorenstaande is reeds reden dat op onjuiste wijze is getoetst aan de VNG-brochure en ook niet volstaan kan worden met een loutere verwijzing naar die brochure voor wat betreft het aspect geluid.

Maar ook anderszins dient de geluidsbelasting in de tuin en op de opstallen van cliënten beoordeeld en ruimtelijk aanvaardbaar te worden geacht. Blijkens de plantoelichting is dit aspect niet beoordeeld.

Het had dan ook in de rede gelegen om nader onderzoek te doen naar geluidbelasting. Gezien de hiervoor geschetste omstandigheden en veelheid aan geluidbronnen en gezien het feit dat cliënten nu al forse geluidsoverlast ervaren, had tevens beoordeeld moeten worden of ter plaatse van de woning van cliënten sprake zal zijn van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Bovendien dient op grond van vaste rechtspraak van de Afdeling in de belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de geluidbelasting in de tuin te worden betrokken, ook al is een tuin voor de toepassing van

de Wet geluidhinder geen geluidgevoelig object (ABRS 27 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3542). Ook die beoordeling is ten onrechte achterwege gebleven.

Dit klemmt te meer, nu ook geen rekening is gehouden met cumulatie van het geluid afkomstig van de studio en in ieder geval:

- de geluidbelasting afkomstig van de bed en breakfast;
- het stemgeluid op het perceel;
- en geluid van rijdende en parkerende auto's en busjes op het perceel en het vervoer van studiotoebehoren en muziekinstrumenten.

Conclusie: er is onvoldoende onderzoek naar geluidbelasting ter plaatse van de woning en de tuin van cliënten aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag gelegd. De raad kan zich op basis van voorliggende gegevens niet in redelijkheid op het standpunt stellen dat ter plaatse van de woning en tuin van cliënten sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Ook in zoverre verzoeken cliënten uw raad het plan niet vast te stellen.

2.8. *Overige aspecten, inclusief financiële uitvoerbaarheid (planschade)*

Cliënten wijzen er op dat nu de inrichting van het terrein volstrekt vrij wordt gelaten aan de uitbater van de Bavinckshoeve, de onderbouwing voor wat betreft de aspecten groen, landschappelijke inpassing en water ook onjuist is. Bij de toetsing aan deze aspecten dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van de planologische mogelijkheden. Voorts kan als referentiesituatie (situatie ten opzichte waarvan de aspecten worden beoordeeld) uiteraard nooit een bestaande illegale situatie dienen. In zoverre menen cliënten dat de plantoelichting reeds om die reden ook voor de overige aspecten ondeugdelijk is.

Tot slot wijzen cliënten nog op het volgende. Door uit te gaan van een onjuist referentiekader is naar alle waarschijnlijkheid ook niet (dan wel onvoldoende) stil gestaan is bij het aspect planschade. Let wel, de schade die voortvloeit uit de bestemmingswijziging is niet voorzienbaar geweest voor cliënten. Een verleende vergunning kon destijds niet worden overlegd, ondanks dat dit verzoek nadien is herhaald. Nu cliënten een dergelijk verzoek moeten indienen bij het college van burgemeester en wethouders, verzoeken zij uw raad om (ook gelet op de financiële uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan) hier nadrukkelijk thans reeds rekening mee te houden, voordat het plan door uw raad wordt vastgesteld.

3. Conclusie

Namens cliënten verzoek ik uw gemeenteraad af te zien van de vaststelling van het bestemmingsplan. Ik en/of mijn cliënten lichten deze zienswijze graag nader toe.

Cliënten geven dan ook reeds nu aan dat zij in de gelegenheid gesteld wensen te worden gebruik te maken van de inspreekmogelijkheid tijdens de raadsvergadering waarbij de behandeling van het bestemmingsplan aan de orde komt. Zij zien uw uitnodiging daartoe graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Hekkelman Advocaten N.V.



advocaat

BIJLAGE 1



Ontwerpbestemmingsplan 'Bornsestraat 384' (Almelo)



Burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo hebben besloten op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerpbestemmingsplan 'Bornsestraat 384' (planid: NL.IM-RO.0141.00091-BP21) ter inzage te leggen.

Inhoud plan

Het perceel Bornsestraat 384 en het bijbehorende perceel aan de overzijde, op de hoek van de Grote Bavenkelsweg en de Drienemansweg, hebben de bestemming Wonen. De percelen zijn bestemmingsplanmatig aangemerkt als 1 perceel. Verzocht is om op dit perceel 2 extra bed en breakfast kamers toe te staan, het wijzigen van de oude paardenstal naar vakantiewoning en een opname- muziekstudio als bedrijf aan huis mogelijk te maken.

Met het nieuwe bestemmingsplan voor de Bornsestraat 384 en het perceel aan de overzijde blijft het perceel de bestemming Wonen behouden. De nieuwe functies worden met een aanduiding opgenomen. Verder voorziet het plan in 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 vindt een aanpassing aan het bestemmingsvlak Wonen plaats door een uitwisseling van de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch'. Met het ontwerpbestemmingsplan Bornsestraat 384 worden bovengenoemde ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt

Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bornsestraat 384' en de bijbehorende stukken liggen met ingang van 13 mei 2020 tot en met 23 juni 2020 ter inzage bij het Klantencontactcentrum (KCC), Haven Zuidzijde 30 te Almelo. Via www.almelo.nl kunt u een afspraak maken om deze in te zien.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bornsestraat 384' is digitaal in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Dat kan ook via de link 'Over uw buurt' op de gemeentelijke website www.almelo.nl, onder de kop 'Organisatie en bestuur' en dan 'publicaties en verslagen', 'gemeentenieuws'.

Zienswijze

Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt kan een ieder naar keuze (schriftelijk of mondeling) een zienswijze indienen bij de gemeenteraad van de gemeente Almelo (postbus 5100, 7600 GC Almelo). Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u tijdens kantooruren een afspraak maken met de eenheid Adviespool, via (0546) 541111.

Hekkelman advocaten | notarissen

BIJLAGE 2

(geen onderwerp)

1 bericht



Met vriendelijke groet,