

## Samenvatting relevante ruimtelijke plannen

Geurgebiedsvisie Almelo/Bornerbroek

projectnr. 202857

revisie

08 juni 2010

### Opdrachtgever

Ruimtelijke Ordening & Milieu

Postbus 5100

7600 GC ALMELO

datum vrijgave

beschrijving revisie

goedkeuring

vrijgave

definitieve versie

	<b>Inhoud</b>	<b>Blz.</b>
<b>1</b>	<b>Ruimtelijke geur- gebiedsvisie Almelo</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Ruimtelijke kenmerken Bornerbroek</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Provinciale plannen</b>	<b>5</b>
3.1	Streekplan / De Omgevingsvisie	5
3.2	Reconstructieplan Salland Twente	6
<b>4</b>	<b>Gemeentelijke plannen</b>	<b>7</b>
4.1	Structuurplan Almelo 'Symbiose tussen stad en land'	7
4.1.1	<i>Partiële herzieningen van dit structuurplan</i>	7
4.1.1.1	Partiële herziening Structuurplan gemeente Almelo, 2006	8
4.1.1.2	Partiële herziening Structuurplan gemeente Almelo 2007	8
4.1.1.3	Partiële herziening structuurplan Almelo 2008 (Bedrijventerrein Buitenhaven West)	8
4.2	Almelo buitenste binnen, een visie op het buitengebied	10
4.3	Bestemmingsplan buitengebied	12
4.3.1	<i>Inleiding</i>	12
4.3.2	<i>Relevante ontwikkelingen</i>	13
4.3.3	<i>De agrarische bestemmingen</i>	13
4.3.4	<i>Agrarische bedrijven</i>	14
4.3.4.1	<i>Inleiding</i>	14
4.3.4.2	<i>Grondgebonden agrarische bedrijven</i>	14
4.3.4.3	<i>Nieuwvestiging en omschakeling</i>	14
4.3.4.4	<i>Niet-grondgebonden agrarische bedrijven</i>	14
4.3.4.5	<i>Flexibiliteitsbepalingen</i>	15
4.4	Bestemmingsplan Zuid-Bornerbroek (dorp)	19
4.4.1	<i>Hoofdlijnen van het plan</i>	19
4.4.2	<i>Partiële herziening Lange Voort</i>	21
4.4.3	<i>Bestemmingsplan Maatkampslanden</i>	22
<b>5</b>	<b>Conclusies</b>	<b>23</b>
5.1	Ruimtelijke ontwikkeling van Almelo	23
5.2	Ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied van Bornerbroek	23
5.3	Ruimtelijke ontwikkeling van het dorp Bornerbroek	24
5.4	Conclusie	24

## 1 Ruimtelijke geur- gebiedsvisie Almelo

Artikel 8 van de Wgv schrijft voor dat afwijkende geurnormen/ afstanden die in een gemeentelijke verordening worden vastgelegd, moeten worden gemotiveerd door de ruimtelijke visie die de gemeente heeft voor haar grondgebied. Op deze manier wordt bewerkstelligd dat de toegestane geurbelasting maximaal wordt afgestemd op de ruimtelijke visie.

Bornerbroek behoort sinds de gemeentelijke herindeling van 2001 bij de gemeente Almelo. In de huidige ruimtelijke plannen van de gemeente Almelo gaat de aandacht slechts beperkt uit naar Bornerbroek en omgeving.

Via het structuurplan 'Symbiose tussen stad en land', de gebiedsvisie 'Almelo buitenste binnen' én het bestemmingsplan voor Bornerbroek Zuid, alsook het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan buitengebied, ontstaat steeds meer een geïntegreerde ruimtelijke visie voor de gehele gemeente Almelo.

In de gemeentelijke plannen is het ruimtelijke beleid van Rijk en provincie opgenomen. De provincie heeft haar ruimtelijke beleid op hoofdlijnen vastgelegd in de Omgevingsvisie 2009. Voor de ontwikkelingen van de agrarische sector en het ruimtelijke beleid in het landelijk gebied is zowel de provinciale omgevingsvisie als het reconstructieplan Salland-Twente van belang.

In dit document is de toekomstvisie op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente Almelo verwoord.

## 2 Ruimtelijke kenmerken Bornerbroek

*(Bron: Bestemmingsplan Bornerbroek zuid, oktober 2008 en de Dorpsvisie)*

Bornerbroek is een echt dorp. Het kent een kleine dorpskern met diverse voorzieningen, een groot buitengebied met grotendeels agrarische, maar ook 'groene' activiteiten en natuurlandschap. Wonen en werken op relatief kleine schaal met een redelijk evenwichtige verdeling daarvan over de dorpskern en het buitengebied.

### *Het dorp*

Het dorp heeft een lange ontstaansgeschiedenis die begint in de 14e eeuw. In de 20e eeuw is Bornerbroek uitgegroeid vanuit een paar losse huizen tot een dorp.

Bornerbroek is een radiaal dorp. De wegen komen samen in de dorpskern. De bebouwing is oorspronkelijk langs de toen bestaande wegen gerealiseerd (lintbebouwing). De grotere landbouwbedrijven en dus de uitgebreidere kavels landbouwgronden liggen ten westen en zuidoosten van de dorpskern. De meer kleinschalige landbouwgronden zijn ten noordoosten van Bornerbroek gelegen. De dorpskern met doorgaand verkeer, het buitengebied dat zo hoort bij Bornerbroek en de combinatie van wonen en werken in een dorp vragen om specifieke aandacht voor de verdere inrichting en het gebruik van de ruimte.

### *Buitengebied van Bornerbroek*

Bornerbroek kent een grote diversiteit in gebruik en indeling van het (cultuur)landschap.

Het buitengebied van Bornerbroek grenst in het zuiden aan landgoed Twickel, in het zuidwesten aan een groene verbindingzone in Deldenerbroek en in het westen aan een natuurgebied met recreatieve mogelijkheden langs het dal van de Regge.

In het buitengebied staan woonhuizen, boerderijen (agrarische bedrijven), maar ook bedrijven als boomkwekers, autobedrijven, industrie, bouw, handel en horeca. De verschillende functies maken op eigen wijze gebruik van de ruimte en het landschap en drukken daarop hun eigen stempel.

Daarnaast zijn er een aantal opvallende oorspronkelijke elementen bewaard gebleven en nog steeds zichtbaar: kampenlandschap, coulissenlandschap, singels, kampen, houtwallen en 'oude' natuurgebieden zoals het Bloom'n Ven.

Ook 'nieuwe' natuurgebieden zoals het Nijreesbos, landbouwgronden en weilanden komen voor.

Het zandwinningsgebied, nu recreatieplas het Grasbroek (ontstaan rond 1972), en de nieuwe ecologische verbindingzone de Doorbraak (2006) versterken het landschappelijke karakter van Bornerbroek.

### *Bornerbroek en Almelo*

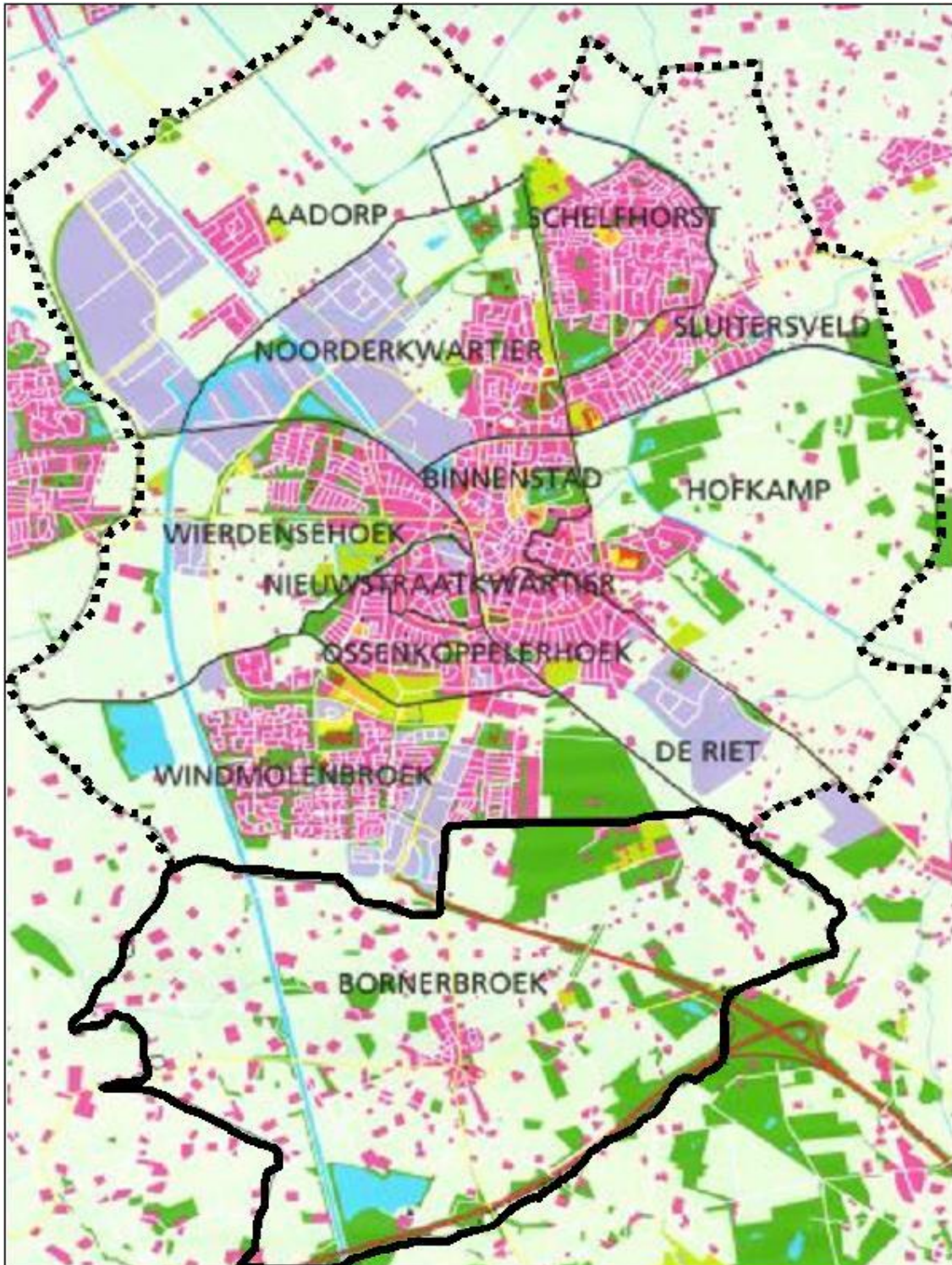
Bornerbroek hoort sinds 2001 bij de gemeente Almelo. Ten noorden van Bornerbroek, direct aan de zuidkant van Almelo, wordt het XL Businesspark Twente ontwikkeld en ingericht.

Tussen Almelo en Bornerbroek, wordt ook de 'Natte Doorbraak' gerealiseerd: bestaande beken worden met elkaar verbonden met als doel:

- een meer natuurlijke waterhuishouding in het bestaande beekdal. Verbinding met en versterking van de Ecologische Hoofdstructuur;
- optimalere waterhuishouding (onder meer om gevolgen van hevige regenval en waterpeilstijging op te vangen).



**Figuur: de ligging van de 'Natte Doorbraak'**



## 3 Provinciale plannen

### 3.1 Streekplan / De Omgevingsvisie

(Bron: Omgevingsvisie provincie Overijssel, juli 2009, [www.overijssel.nl](http://www.overijssel.nl))

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Hét provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

Voor de provincie is het een belangrijke ontwikkelingsrichting om de bestaande woon- en werkmilieus in de dorpen én kernen op zo'n manier

- te herstructureren dan wel
  - nieuwe woon- en werkmilieus toe te voegen,
- dat de veelzijdigheid van de dorpse leefmilieus wordt versterkt en de karakteristiek van het betreffende dorp/ kern wordt gediend.

Een ander doel is de ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw zeker te stellen, maar wel met behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingen in de groene ruimte zijn alleen mogelijk als de sociaaleconomische structuur en de ruimtelijke kwaliteit worden versterkt.

De provincie ziet als belangrijke ontwikkelingen:

1. de verandering van het EU-landbouwbeleid. De Europese steun aan de landbouw neemt af en de internationale concurrentie neemt toe. Daarnaast nemen de Europese en nationale eisen vanuit het milieu- en waterbeleid toe;
2. de stijging van de mondiale vraag naar voedsel en andere agrarische producten;
3. het feit dat landbouw de grootste grondgebruiker in Overijssel blijft en;
4. het feit dat de landbouw een belangrijke economische drager is in het buitengebied. Het aantal agrarische bedrijven neemt af, maar door de schaalvergroting blijft het totale grondbeslag nagenoeg gelijk;
5. de invloed van de landbouw en de verstedelijking op landschap, biodiversiteit en watersystemen. Het areaal natuurgebieden neemt toe, maar de kwaliteit daarvan staat onder druk. Sommige plant- en diersoorten die voorheen juist in de landbouwgebieden gedijden, hebben het moeilijk.
6. Inspelend op deze ontwikkelingen maken ondernemers verschillende keuzen. Een deel kiest voor verdere specialisatie en anderen juist voor 'verbreding', bijvoorbeeld met een zorg- of energietak. In alle sectoren (intensieve veehouderij, melkveehouderij, akkerbouw en paardenhouderijen e.d.) en zowel op gespecialiseerde als verbrede bedrijven is er sprake van schaalvergroting en professionalisering.

Deze ontwikkelingen zullen een belangrijk stempel drukken op het buitengebied. Het gaat hierbij zowel om de ontwikkeling van grotere bedrijfsgebouwen en de behoefte aan meer ruimte voor verbrede takken, als om de verandering van de erfinrichting, de inrichting van gebieden (verkaveling) en ontsluiting.

Samenvattend zijn voor Bornerbroek de ambities gericht op:

- 'een vitale samenleving in een mooi landschap', een toekomstvast groei van welvaart en welzijn, waarbij een verantwoord beslag wordt gelegd op natuurlijke voorraden;

- ontwikkelingsmogelijkheden voor schaalvergroting en verbreding in de landbouw, waarbij voor Bornerbroek van belang is dat het in een verwevingsgebied (zie § 3.2 Reconstructieplan Salland Twente) ligt, waar meerdere functies mogelijk moeten zijn. Ondermeer via de ontwikkeling van een robuuste natuur en zuinig ruimtegebruik wil de provincie deze ambitie realiseren. Inzetten op en het versterken van de bestaande gebiedskwaliteiten staat daarbij centraal.
- Ten noorden van Bornerbroek worden de volgende ontwikkelingsrichtingen aangegeven:
  - ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein Twente
  - realisatie van de doorbraak (een meer natuurlijke waterhuishouding in het bestaande beekdal)
  - versterking/realisatie van de Ecologische hoofdstructuur.

Voor Bornerbroek zijn overigens geen specifieke bepalingen opgenomen.

### 3.2 Reconstructieplan Salland Twente

Op grond van de Reconstructiewet bevat een reconstructieplan het ruimtelijke beleid voor de intensieve veehouderij voor een reconstructiegebied. De provincie Overijssel heeft in 2009 het bestaande reconstructieplan Salland Twente geactualiseerd aan de omgevingsvisie. Provinciale Staten hebben op 1 juli 2009 de partiële herziening van het Reconstructieplan Salland-Twente vastgesteld.

De kern van Bornerbroek, gelegen in Zuidwest-Twente, is in het reconstructieplan betiteld als bestaand stedelijk gebied met daaromheen een verwevingsgebied.

In een verwevingsgebied gaan landbouw, natuur en recreatie samen; hervestiging op locaties van bestaande boerderijen of uitbreiding van de intensieve veehouderij wordt onder voorwaarden toegestaan. Overigens geldt in verwevingsgebieden:

- Nieuwvestiging van intensieve veehouderij is uitgesloten.
- Bestaande bedrijven met intensieve veehouderij (uitgezonderd toekomstige sterlocaties) dienen echter wel hervestigings- en uitbreidingsmogelijkheden te houden. Op bedrijven waar nu nog geen intensieve veehouderij is, kan geen intensieve veehouderijbedrijf of -tak ontwikkeld worden.

Verder zijn eisen gesteld aan de maximale grootte van het bouwblok (1,5 ha) voor bestaande intensieve veehouderijen en in het verwevingsgebied. Vergroting van het bouwblok kan alleen toegestaan als het gaat om een niet-intensieve neventak of een niet-agrarische tak, zoals een bio-energie-installatie van een verbreed bedrijf.

Verder wil de provincie maatregelen inzetten om intensieve veehouderijen (waaronder die op gemengde bedrijven) te stimuleren om te stoppen met de intensieve veehouderijtak. Van gemeenten wordt gevraagd een actief intrekingsbeleid te voeren voor niet meer in gebruik zijnde milieuvergunningen in verwevingsgebieden, onder andere door het voortzetten van haar reguliere handhavingbeleid.

De aanleg van de Doorbraak of de 'Natte Doorbraak' tussen de Lolee en de Eksosche Aa is ook een reconstructieproject. Initiatiefnemers zijn het Waterschap Regge en Dinkel en de provincie Overijssel. De Doorbraak wordt aangelegd ten behoeve van de afvoer en opvang van water bij een extreem aanbod en zal de dynamiek van bestaande waterlopen in Noordoost -Twente en West-Twente gaan versterken. De aanleg ervan moet ook gebieden met elkaar verbinden die in de ecologische hoofdstructuur (EHS) als natuurgebied zijn aangewezen en heeft daardoor een hoge mate van natuurbescherming.

Deze ontwikkeling kan de uitbreidingsmogelijkheden van veehouderijen gaan beperken.

## 4 Gemeentelijke plannen

### 4.1 Structuurplan Almelo 'Symbiose tussen stad en land'

De ontwikkeling van dit structuurplan is gestart in 1997. Onder meer door landelijke politieke en beleidsontwikkelingen heeft de ontwikkeling van het structuurplan geduurd tot na de gemeentelijke herindeling van 2001. Toen is het 'oude' structuurplan aangevuld met 'Aanvulling Structuurplan Almelo', waarna het volledige structuurplan in 2003 is vastgesteld. Het structuurplan schetst de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op hoofdlijnen voor de periode tot ca. 2015.

Het structuurplan verkent de opgaven voor Almelo: de ruimtelijke vertaling voor de opgaven op het gebied van wonen, werken, natuur en landschap, recreatie en voorzieningen als winkels, cultuur en onderwijs en bereikbaarheid.

De contouren voor een compacte stad met groene longen zijn in het structuurplan vastgesteld. De groene longen hebben een stedelijke geleidingsfunctie. De landgoederen Huize Almelo, Bellinckhof en een aantal fraaie boerderijen zijn belangrijke structurerende elementen in deze groene longen, die economische en cultuurhistorisch verantwoord ingepast moeten worden.

Het buitengebied van Bornerbroek wordt in dit plan niet expliciet meegenomen. Er wordt ook nog geen directe verbinding gelegd tussen het buitengebied van Bornerbroek en de groene longen. Wel wordt ruimte voor de 'Natte Doorbraak' gegeven. De provincie had het plan reeds in haar Streekplan (de voorloper van de omgevingsvisie mogelijk gemaakt). Almelo maakt nu ruimte voor deze ontwikkeling via het structuurplan.

Voor Bornerbroek wordt in dit plan aangegeven dat er geen grootschalige woningbouw zal plaatsvinden. Het dorp zal zijn dorps karakter behouden. Dit betekent echter niet dat er geen wijzigingen plaats zullen vinden. Er zal niet alleen meer gebouwd worden voor eigen behoefte. De taakstelling waarvoor Almelo geplaatst wordt en de beperkte ruimte binnen het eigen grondgebied dwingen hiertoe. Er zullen meer woningen in en bij de kern gebouwd moeten worden (denk hierbij onder meer aan het plan Maatkampslanden, zie § 4.4.3 Bestemmingsplan Maatkampslanden). In het structuurplan zelf wordt echter niet aangegeven waar deze woningbouw ontwikkeld moet worden.

#### 4.1.1 *Partiële herzieningen van dit structuurplan*

Aanleiding voor deze partiële herzieningen is de vaststelling van het Masterplan Almelo. In dit Masterplan is gekozen voor een ruimtelijke ontwikkeling van Almelo in de vorm van een compacte lobbenstructuur waarbij de landschappelijke en landelijke kwaliteiten worden ingezet als kwaliteit voor de toekomstige uitbreidingen. De groene longen blijven een belangrijk aspect van deze ruimtelijke structuur.

Doel is een optimale samenhang tussen het centrum en de wijken, en tussen wijken en het landelijke gebied. In de partiële herzieningen vinden de in het structuurplan geschetste ruimtelijke ontwikkelingen nadere uitwerking.

De herzieningen hebben geen gevolgen voor Bornerbroek.



#### 4.1.1.1 **Partiële herziening Structuurplan gemeente Almelo, 2006**

Deze herziening wil de voorwaarden scheppen voor het realiseren van nieuwe woon- en werkgebieden aan de noordflank van Almelo: Waterrijk en Almelo Noord-oost.

Het gaat om de volgende ontwikkelingen:

- het samenvoegen van de woningbouwlocaties Aadorp en Veenlanden tot één nieuwe woningbouwlocatie aan de noordkant van Almelo (Waterrijk) en het toevoegen van de woningbouwlocatie Almelo Noord-oost.

Waterrijk wil een suburbaan woonmilieu gaan bieden; bebouwing in relatief lage dichtheden. Groene zonerings (via ondermeer het Noorderpark) schermt het woonmilieu af van bedrijvigheid in de naaste omgeving.

Almelo Noord-oost betreft het gebied rondom de Ootmarsumsestraat en dit zal ontwikkeld gaan worden tot woongebied, zonder bedrijvigheid;

- de aanleg van een nieuwe bedrijvenlocatie langs de N36; de locatie wil voldoen aan de groeiende regionale behoefte aan zichtlocaties voor bedrijven. De afwisseling en de kwaliteit van groene gebieden, wonen en werken staat hier centraal. Rondom de werklocatie zal hier dan ook aandacht aan worden besteed.
- Een andere invulling van de groene long als Noorderpark. Het gaat hier om het in stand houden en versterken van de samenhang tussen stad en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. De druk op dit gebied is groot. Van belang is het daarom het Noorderpark als sterke aaneengesloten groene ruimte te benutten; een parkachtige geleidingszone als ruimtelijk structurelement.

#### 4.1.1.2 **Partiële herziening Structuurplan gemeente Almelo 2007**

De partiële herziening wil de ruimtelijke ontwikkelingskaders schetsen voor gebieden in het centrum van Almelo, waarbij diverse stedelijke milieus worden gecreëerd. Het gaat dan om het realiseren, van woningen, kantoren, parkeren en winkels.

Het betreft de volgende gebieden:

- de Havenpassage en centrumplein; Herstel van de havenkom en het in ere herstellen van het plein de Grote Markt, waarbij zowel de economische als bestuurlijke functies van het stadscentrum zullen worden versterkt (locatie nieuw stadhuis).
- het Westerdok; Het scheppen van een uniek woonmilieu door gebruik te maken van ligging aan het Overijssels Kanaal, het Kanaal Almelo-Nordhorn en de jachthaven. Grondgebonden eensgezinswoningen vanwaaruit het water rechtstreeks bevaarbaar is.
- het gebied rondom De Molenstreng; Herstel van de Molenstreng (zijtak van de rivier de Aa). Herstel van de verbinding tussen landgoed en stadskern. Bebouwing langs de oostzijde.

#### 4.1.1.3 **Partiële herziening structuurplan Almelo 2008 (Bedrijventerrein Buitenhaven West)**

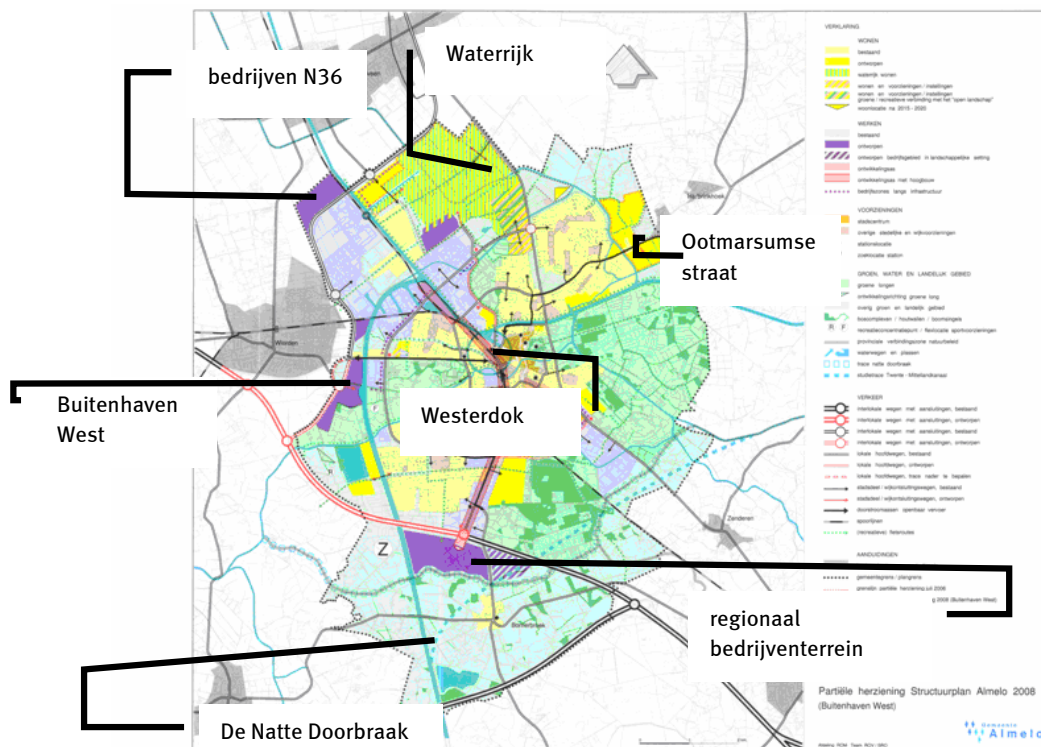
Het terrein is gelegen aan de westkant van Almelo, ten westen van het Twentekanaal. Almelo wil dit gebied realiseren om beter te kunnen voldoen aan de behoefte aan bedrijventerrein (Aanpassing op de nieuwe ontwikkelingen t.o.v. de in het structuurplan geraamde behoefte). De strategienota 'Nieuwe bedrijventerreinen' is hiertoe opgesteld.

Het gebied wordt ontwikkeld tot bedrijventerrein voor bedrijven die te karakteriseren zijn als 'schone maak industrie' van de categorieën 2 en 3 (op basis van het boekje 'bedrijven en milieuzonering' van de VNG). Het gaat hier om middelzware bedrijven, en het creëren van zichtlocaties voor deze bedrijven.

Afstemming van het instandhouden en versterken van de groene long en de landschappelijke kwaliteit hoort hierbij (mede met het oog op de nabijgelegen woningbouwlocaties van Wierden (Zuidbroek) en Almelo zelf (De Leemslagen).

Er loopt een geurcontour over dit gebied vanuit een veehouderij aan de Wendelgoorsweg. Almelo overweegt op dit moment of voor de ontwikkeling van het gebied Buitenhaven West een geurverordening of aanpassing van het bestemmingsplan gewenst is.

Voor de ontwikkelingen rondom Bornerbroek is dit echter niet van belang.



## 4.2 Almelo buitenste binnen, een visie op het buitengebied

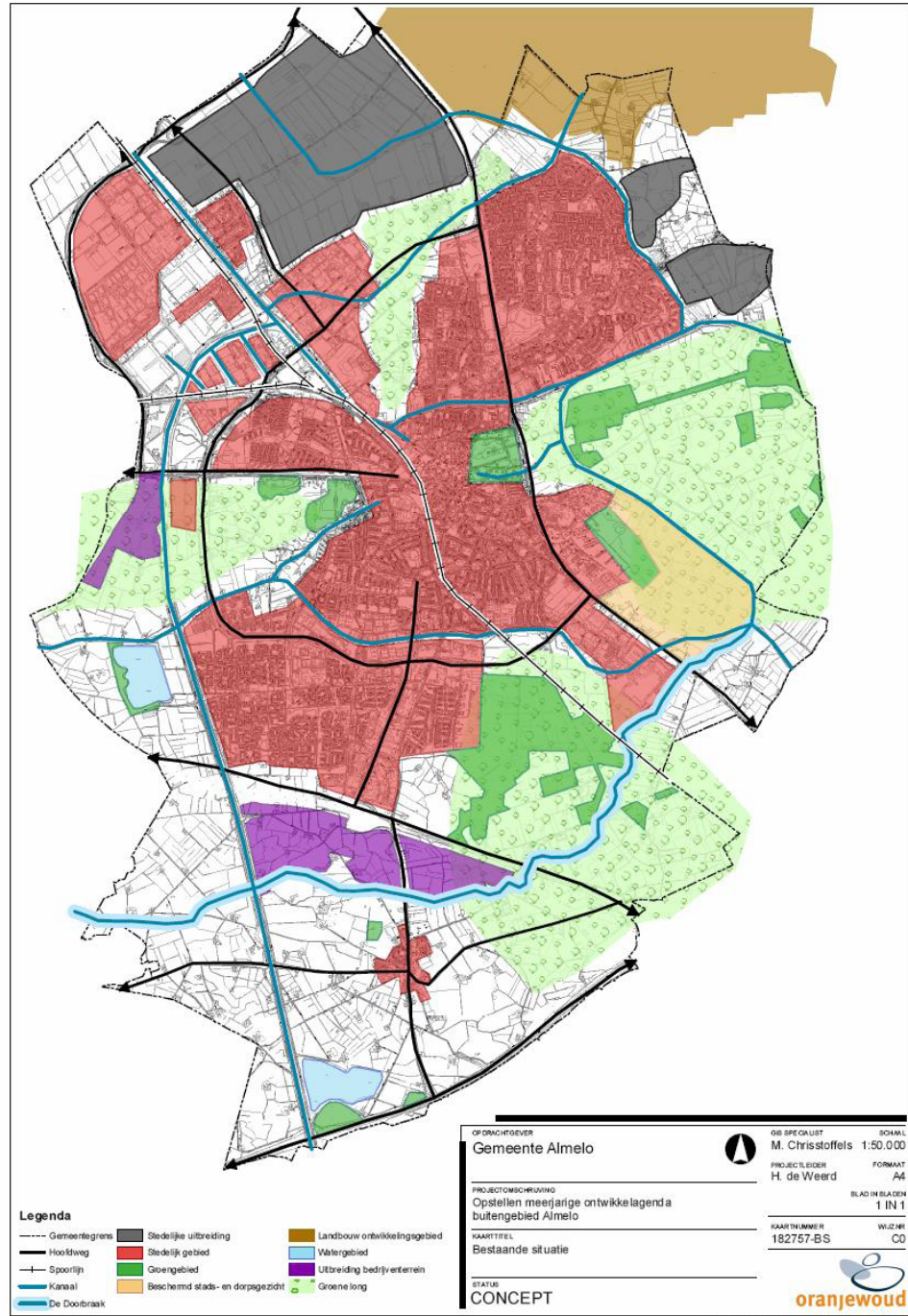
De gemeenteraad van Almelo heeft op 21 juni 2007 via een motie besloten een visie op te stellen voor het buitengebied via een meerjarige ontwikkelingsagenda.

De gebiedsvisie Almelo buitenste binnen is door het college vastgesteld op 22 december 2009. Deze visie moet de gemeenteraad van Almelo inzicht geven in de functie die het buitengebied in de toekomst zal gaan vervullen. Samen met het Bestemmingsplan Buitengebied is de meerjarige ontwikkelingsagenda de basis voor een visie op de ontwikkeling van het buitengebied in relatie tot de stedelijke ontwikkelingen. De ontwikkelingsagenda krijgt de planologische status van een gemeentelijke structuurvisie. De ontwikkelingsagenda is nog in voorbereiding.

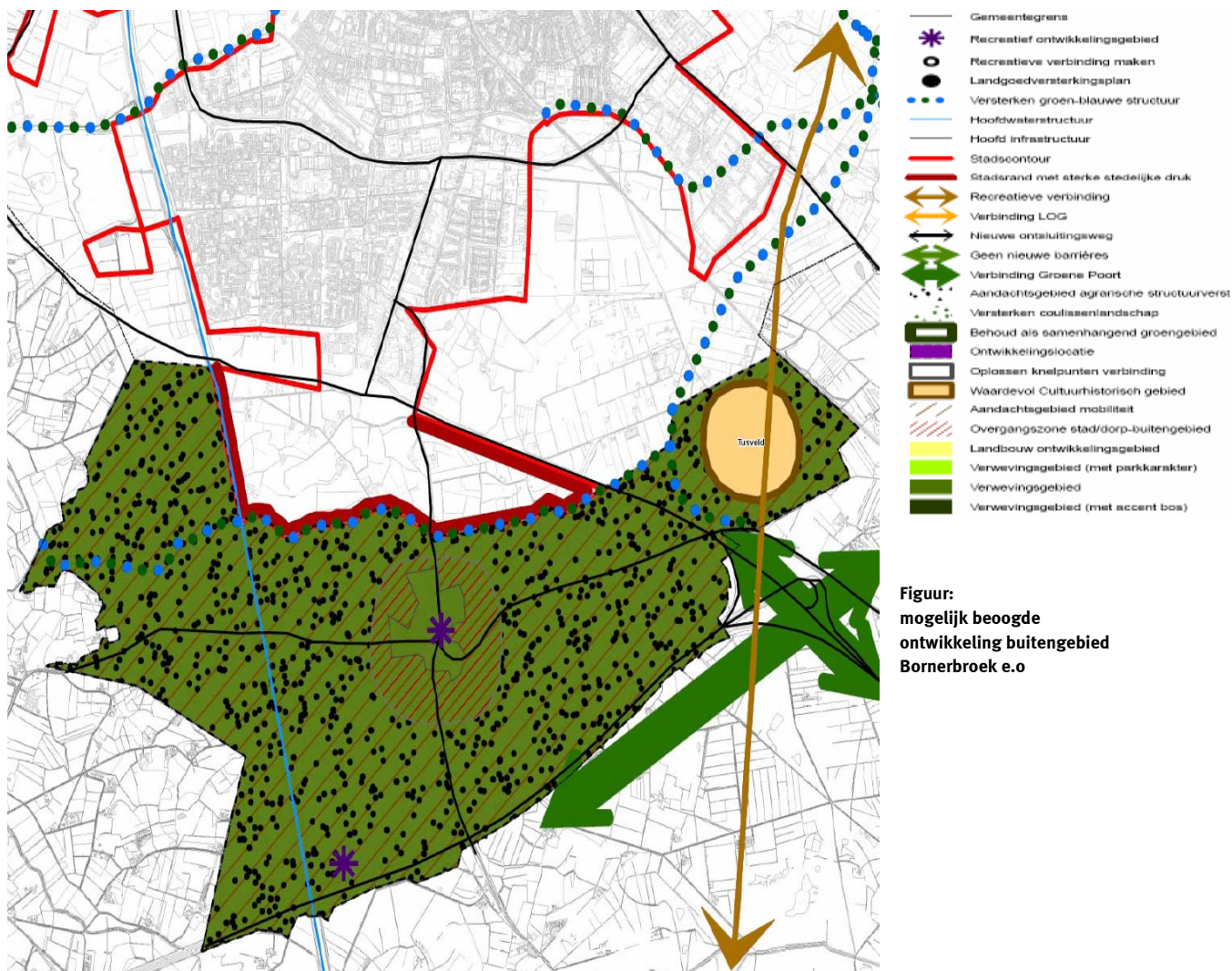
Gaat in het vorige structuurplan de aandacht vooral uit naar het gedeelte van het buitengebied dat direct grenst aan het stedelijke gebied (het stedelijke uitloopgebied met daarin ook de stadsranden en de groene longen), in deze Gebiedsvisie 'Almelo Buitenste Binnen' gaat de aandacht uit naar zowel de groene longen en stadsranden als het grotere buitengebied.

In de gebiedsvisie is voor diverse deelgebieden een visie vastgesteld, zo ook voor de omgeving van Bornerbroek (ten zuiden van De Doorbraak):

- het buitengebied rond Bornerbroek is een gebied met een agrarisch karakter. Het ligt bovendien 'op afstand' van de stad. Het gebied is een verwevingsgebied met een evenwichtige mix van landbouw, natuur, landschap, recreatie, wonen en bedrijvigheid. Dit karakter wordt ook in de toekomst voortgezet;
- de landbouw is nu één van de belangrijkste functies en beeldbepalend voor het karakter van Bornerbroek. Om de agrarische sector ook in de toekomst vitaal te houden, is een verbetering van de verkaveling nodig. Zo ontstaat ruimte voor optimale bedrijfsvoering, passend binnen de schaal en het karakter van het gebied;
- een nog verder ruimtebeslag door een oprukkende stadsrand moet zoveel mogelijk worden voorkomen;
- de omgeving van Bornerbroek zal zich in de komende jaren gaan ontwikkelen als een regionale groene corridor- zowel qua landschap, als zone voor economische ontwikkeling- tussen Salland en Twente. In het intergemeentelijke project 'Groene Poort' werkt de gemeente haar plannen voor de ontwikkeling van de groene corridor verder uit;
- een bijzonder waardevol stukje is de Tusvelder es, die met zijn kleinschalige karakter en cultuurhistorische waarde extra kwetsbaar is voor ruimtelijke ontwikkelingen. De Tusvelder Es vormt de schakel tussen dit deelgebied en het deelgebied Nijreesbos. Het Nijreesbos speelt voor de inwoners van Bornerbroek een belangrijke rol in recreatieve zin;
- ontwikkeling van Bornerbroek als toeristische overstapplaats (TOP) past hier in. Het gaat hier om kleinschalig ontwikkelingen, rondom wandel- en fietsroutes. Het Grasbroek is een potentiële locatie voor de verdere ontwikkeling van de watersportrecreatie.



**Figuur: verbeelding van de huidige ruimtelijke plannen**



**Figuur:**  
mogelijk beoogde  
ontwikkeling buitengebied  
Bornerbroek e.o

## 4.3 Bestemmingsplan buitengebied<sup>1</sup>

### 4.3.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is nog niet definitief. In deze paragraaf bespreken we dan ook het ontwerpbestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Almelo.

In het bestemmingsplan worden de ontwikkelingsrichtingen uit de hiervoor genoemde plannen vertaald. Het gaat dus om het concretiseren en juridisch mogelijk maken van de ontwikkelingsrichtingen uit:

- De provinciale omgevingsvisie;
- het reconstructieplan Salland Twente;
- het structuurplan Almelo en de partiële herzieningen.

<sup>1</sup> Bron: 'ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Almelo', gemeente Almelo, 18 november 2009

Het bestemmingsplan buitengebied was aan herziening toe, omdat:

1. de wettelijke geldigheidstermijn van 10 jaar voor een aantal geldende bestemmingsplannen verstreken is;
2. voor het buitengebied Almelo gelden diverse bestemmingsplannen gelden;
3. de afgelopen decennia de dynamiek in het buitengebied sterk toegenomen. Naast de agrarische sector leggen ook andere functies als recreatie, wonen en infrastructuur een toenemende claim op het ruimtegebruik. Deze ontwikkelingen vragen om een specifiek beleid, dat ruimte biedt aan gewenste ontwikkelingen zonder de deur open te zetten voor ontwikkelingen die de bestaande waarden onherstelbaar vernietigen.

#### **4.3.2 Relevante ontwikkelingen**

- Doordat de inkomsten uit agrarische bedrijfsactiviteiten onder druk staan wordt gezocht naar aanvullende inkomstenbronnen. Eén van de mogelijkheden om agrarische bedrijvigheid te behouden is het bieden van ruimte aan parttime agrariërs. Naast het agrarisch bedrijf, moet op hetzelfde erf ruimte geboden worden aan niet-agrarische bedrijvigheid waarmee de agrariër of zijn/haar partner het inkomen kan aanvullen.
- Kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid: het landelijk gebied is in trek als vestigingsplaats voor kleinschalige en/of ambachtelijke bedrijvigheid. In het landelijk gebied zijn relatief eenvoudig bestaande locaties te vinden waar een woning met potentiële bedrijfsruimte kan worden gerealiseerd. Het landelijk gebied is in trek voor zogenaamde ‘woon-werk combinaties’.
- Er is een toenemende behoefte aan ‘landelijk wonen’. Een woonomgeving die gekenmerkt wordt door rust, ruimte en groen wordt -zeker in de nabijheid van grotere steden- door veel mensen aantrekkelijk gevonden. Een ontwikkeling is dat ook karakteristieke schuren worden verbouwd tot woningen of dat ontsierende schuren worden gesloopt in ruil voor nieuw te bouwen woningen.
- Recreatie, toerisme en wellness: toerisme en recreatie in het landelijk gebied zijn al jaren in opkomst. Centraal daarbij staat het terugtreden uit het drukke stadsleven. Passend bij het zoeken naar rust in het landelijk gebied zijn ook initiatieven voor zorgboerderijen.

#### **4.3.3 De agrarische bestemmingen**

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied kent voor de ontwikkeling van de agrarische bedrijven de volgende relevante bestemmingen:

- ‘Agrarisch’  
Dit is het gebied dat bestaat uit de grootschalige open gebieden die op basis van de landschapstypering en de aanwezige landschapswaarden te onderscheiden zijn.
- ‘Agrarisch met waarden’  
Hierbinnen vallen de gebieden met landschappelijke en natuurlijke waarde. Dit zijn de kleinschalige gebieden die gekenmerkt worden door het voorkomen van landschapswaarden in de vorm van bijvoorbeeld beplantingselementen, hoogteverschillen en openheid. Behoud en bescherming van de karakteristieke landschappelijke en natuurlijke waarden worden in deze bestemming geregeld. Doel is het landschap herkenbaar te houden met de eigen karakteristiek.

Deze bescherming is vormgegeven via een aanlegvergunningstelsel. Dit betekent dat ingrepen buiten het agrarisch bouwvlak, die kunnen leiden tot aantasting van de gebiedskwaliteiten vooraf moeten worden getoetst. Hiermee wordt een afweging gemaakt of de ingreep kan worden uitgevoerd met behoud van de kwaliteiten.

#### **4.3.4 Agrarische bedrijven**

##### **4.3.4.1 Inleiding**

Voor alle agrarische bedrijven geldt een zelfde basisregeling. Binnen de bestemming 'agrarisch' en 'agrarisch met waarden' is toegestaan:

- grondgebonden landbouw;
- intensieve veehouderij, alleen waar dat in de bestemmingsplanregels is vastgelegd.

##### **4.3.4.2 Grondgebonden agrarische bedrijven**

De bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken dienen in principe binnen het bouwvlak te worden opgericht. In de regel zal een omvang van een bouwvlak van 1 hectare voldoende zijn. Voor bedrijven die nu reeds een omvang hebben van circa 1 hectare of meer is een omvang van maximaal 1,5 hectare aangehouden. De kuilvoeropslag, zoals sleufsilos, zijn binnen het bouwvlak gesitueerd, wat een vergroting van het bouwvlak kan betekenen. De bouwvlakgrenzen kunnen met ontheffing onder voorwaarden in geringe mate (maximaal 25 meter) worden overschreden.

De vorm of de oppervlakte van een bouwvlak kan na een wijzigingsprocedure worden veranderd of vergroot tot een omvang van maximaal 2 hectare in het verwevingsgebied. De uiteindelijke omvang is afhankelijk van de noodzaak tot uitbreiding, reële groeimogelijkheden van het bedrijf en de kwetsbaarheid van de omgeving waarin het bedrijf is gelegen.

##### **4.3.4.3 Nieuwvestiging en omschakeling**

Om het landelijk karakter te behouden is een toename van bebouwing in het landschap in principe voorbehouden aan functies die noodzakelijkerwijs in het buitengebied zijn gevestigd zoals de agrarische bedrijven. Om de toename van bebouwing te beperken worden in het bestemmingsplan geen mogelijkheden geboden voor nieuwe bouwlocaties (met uitzondering van het landbouwontwikkelingsgebied in het kader van het Reconstructieplan Salland Twente).

Nieuwe agrarische bedrijven kunnen vrijgekomen bestaande agrarische bebouwing hergebruiken om agrarische activiteiten in te ontwikkelen. Dit hergebruik wordt van belang geacht om het karakter van het buitengebied in stand te houden.

Omschakeling is binnen de agrarische bestemming mogelijk van intensieve veehouderij naar grondgebonden landbouw. Omschakeling naar een niet grondgebonden agrarisch bedrijf is niet toegestaan.

##### **4.3.4.4 Niet-grondgebonden agrarische bedrijven**

De bestaande zelfstandige niet-grondgebonden bedrijven (zoals champignon- en witlofteelt en andere intensieve kwekerijen) zijn bestemd als 'Bedrijf'.

Karakteristiek voor deze bedrijven is dat de hoeveelheid bebouwing niet is gerelateerd aan een areaal landbouwgrond dat in gebruik is. Zij worden daarom gelijk behandeld aan

niet-agrarische bedrijven die geen binding hebben met agrarische grond en daarom niet noodzakelijkerwijs in het landelijk gebied zijn gevestigd. Een uitzondering wordt gemaakt voor geringe niet-grondgebonden agrarische bedrijven die een neventak vormen bij een agrarisch bedrijf. Deze zijn in geringe omvang mogelijk als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf.

In het Reconstructieplan Salland - Twente wordt onder intensieve veehouderij het volgende verstaan:

*‘Een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met ten minste 250 m2 bedrijfsvloeroppervlak dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden, of dieren ‘biologisch’ en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer’.*

Zoals bekend ligt Bornerbroek volgens het Reconstructieplan in verwevingsgebied. Binnen het verwevingsgebied kunnen zich verschillende functies naast elkaar ontwikkelen. Binnen de agrarische bestemming geldt voor bedrijven het volgende beleid:

- aan bestaande bedrijven met ten minste 250 m2 staloppervlak ten behoeve van intensieve veehouderij is een agrarisch bouwvlak toegekend met een omvang van maximaal 1 hectare, dan wel de bestaande grotere omvang;
- het bouwvlak is opgenomen in een adressenlijst in de regels waaruit blijkt dat ter plaatse een intensieve veehouderij is toegestaan;
- via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kan het bouwvlak worden vergroot tot maximaal 1,5 hectare.
- Nieuwvestiging van intensieve veehouderijen uitgesloten en ook
- (her)vestiging van een intensieve veehouderij op een bestaand bouwvlak zonder intensieve veehouderij is niet mogelijk.
- Hervestiging van een intensieve veehouderij op een bouwvlak, waar al een intensieve veehouderij aanwezig is, is wel mogelijk.

#### 4.3.4.5 Flexibiliteitsbepalingen

##### *Tweede bedrijfswoning*

Bij uitzondering kan een tweede bedrijfswoning worden toegestaan als deze blijvend noodzakelijk is voor een duurzame en doelmatige voortzetting van het agrarisch bedrijf. Dit moet worden aangetoond. Bij intensieve bedrijven wordt daarop een positieve uitzondering gemaakt voor bedrijven met fokzeugen en boerderijen voor pluimvee. In deze bedrijven kan gelet op de activiteiten meer toezicht noodzakelijk zijn. Voor de bouw van een tweede bedrijfswoning is een ontheffing vereist. Ook is het mogelijk om ten behoeve van mantelzorg -binnen zekere voorwaarden- worden gerealiseerd

- tijdelijke woonruimte (tijdelijk nieuw gebouw);
- afhankelijke woonruimte ten behoeve (tijdelijke benutting van bestaand gebouw).

##### *Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) en niet-agrarische bedrijvigheid*

De gemeente Almelo wil de sociale en economische waarden van het landelijk gebied de vitaliteit van het landelijk gebied verstevigen door het behouden en versterken van de sociale structuren, het realiseren van nieuwe economische dragers en het benutten van de resterende economische waarde van VAB voor andere bedrijvigheid. Het buitengebied kan hierdoor een streekgebonden werkgebied worden.



Om niet-agrarische bedrijvigheid als hoofdfunctie mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Voormalige agrarische opstallen kunnen hierdoor worden hergebruikt voor een breed scala aan functies.

De landschappelijke inpassing speelt hierbij een belangrijke rol. Bestaande bedrijfsgebouwen kunnen slechts binnen zekere voorwaarden worden vervangen, waarbij altijd het bebouwd oppervlak moet worden teruggebracht.

Als nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf wordt niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk gemaakt via een ontheffing. Bedrijvigheid die kan worden toegestaan mag geen grotere verkeersaantrekkende werking hebben en de milieubelasting mag niet groter worden ten opzichte van de het gestopte agrarische bedrijf. Het gaat dus om kleinere bedrijven (cat. 1 en 2 volgens het boekje 'Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging Nederlandse Gemeenten'). Maximaal 30% van het oppervlak bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt door de nevenactiviteit.

#### *Recreatieve nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf of een burgerwoning*

Als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf vormen recreatieve voorzieningen kansrijke activiteiten om de inkomstenbronnen te verbreden. Relatief kleinschalige recreatieve voorzieningen vormen in principe geen belemmering voor nabijgelegen bedrijven en worden via een ontheffing toegestaan. Bij een te grote intensiteit zijn het echter activiteiten die eenvoudig kunnen leiden tot hinder voor omwonenden of voor kwetsbare natuurwaarden. Het bestemmingsplan kent een ontheffingsregeling voor:

- vakantieappartementen (maximaal 3);
- kleinschalige extensieve dagrecreatie;
- groepsaccommodatie;
- bed & breakfast;
- trekkershutten (maximaal 3);
- kleinschalig kamperen (maximaal 25 kampeermiddelen).

Nabijgelegen andere functies, waaronder de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven, mogen door de nieuwe bedrijvigheid binnen bestaande gebouwen niet worden geschaad.

#### *Rood voor Rood*

Bij de Rood voor Rood-regeling worden onder voorwaarden één of meer bouwkavels voor een woning toegekend als een landschapsontsierend agrarisch bedrijfsgebouw gesloopt wordt.

Het gemeentelijk beleid "Rood voor Rood' met gesloten beurs" is gebaseerd op het provinciale uitvoeringskader. Uitgangspunt is dat bij de toepassing van Rood voor Rood, niet alleen de sloop van ontsierende bebouwing, maar ook een concentratie van burgerwoningen in het landelijk gebied wordt beoogd.

Achterliggend doel is het voorkomen dat de ontwikkeling van agrarische bedrijven wordt gehinderd door de toevoeging van burgerwoningen.

Speciale aandacht bij Rood voor rood gaat uit naar behoud van het agrarische karakter van het erf als geheel en de toepassing van bouwstijlen die verwijzen naar het agrarische verleden van de locatie.

De locatie van het voormalige agrarisch bouwvlak krijgt in het wijzigingsplan of bestemmingsplan een passende gebiedsbestemming (bijvoorbeeld agrarisch gebied).

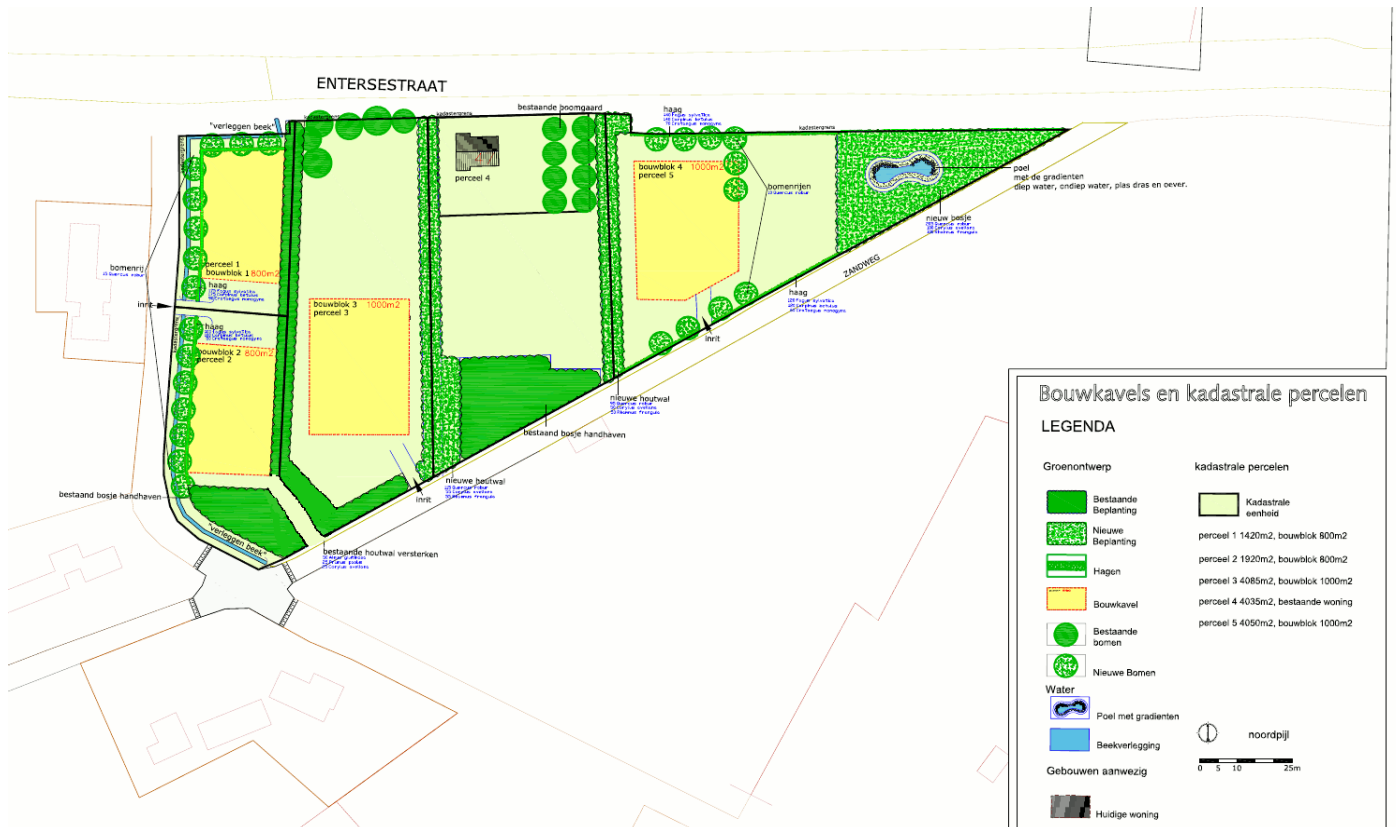
De locaties van de compensatiewoning en de voormalige agrarische bedrijfswoning worden bestemd tot wonen.  
De bouwmogelijkheden op de verschillende locaties worden in kader van de bestemmingswijziging teruggebracht zodat de gesloopte bebouwing niet kan worden teruggebouwd.

**Projectbesluit Entersestraat 47 (Rood voor Rood regeling)**

Op verzoek van de heer Sonder heeft de gemeente Almelo een projectbesluit (artikel 3.10 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro)) genomen. Het gaat om het perceel Entersestraat 47 in Bornerbroek, kadastraal bekend als sectie O nummers 1217, 1232, 1233, 1235, 1236, 1275.

In het kader van de 'Rood voor Rood' regeling wordt via dit projectbesluit juridisch vastgelegd dat het agrarisch bedrijf aan de Entersestraat 47 wordt beëindigd en alle opstallen (exclusief de bedrijfswoning) worden gesloopt.  
Hiervoor worden ter compensatie 4 bouwkvelds aan de heer Sonder aangeboden. Van deze bouwkvelds zijn er 3 in het kader van de Rood voor Rood regeling en wordt 1 kavel gereserveerd voor een toekomstige wijker voor het XL Businesspark dat momenteel in ontwikkeling is. De bestaande bedrijfswoning zal worden bestemd als "burgerwoning".

**Figuur: 'Plan Sonder', Entersestraat 47 Bornerbroek**



### *Hergebruik van vrijgekomen agrarisch bebouwing voor bewoning*

De gemeente Almelo wil - mede vanuit het behoud van cultureel erfgoed- graag dat voormalige agrarische bebouwing kan worden hergebruikt voor bewoning. Het splitsen van de bestaande bedrijfswoning in meerdere woningen of het verbouwen van karakteristieke bedrijfsgebouwen tot woningen is een kans om de financieringslast van het onderhoud van grote karakteristieke boerderijen te verdelen over meerdere huishoudens en verval tegen te gaan.

- **Splitsing van voormalige bedrijfswoningen**  
Het is mogelijk om een agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning, waarbij het ook mogelijk is voormalige agrarische bedrijfswoningen met de aanwezige inpandige bedrijfsruimte (de deel) te splitsen in meerdere afzonderlijke burgerwoningen. Dit beleid is in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.
- Het verbouwen van karakteristieke voormalige bedrijfsgebouwen (boerenschuren) tot woningen. Dit beleid wordt mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan en is nadrukkelijk voorbehouden aan karakteristieke of monumentale voormalige agrarische panden.
- Nieuwe landhuizen. Via een wijzigingsbevoegdheid wordt het in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt om een landhuis te realiseren ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijf. Uitgangspunt daarbij is dat zowel de voormalige bedrijfswoning en de voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

## 4.4 Bestemmingsplan Zuid-Bornerbroek (dorp)

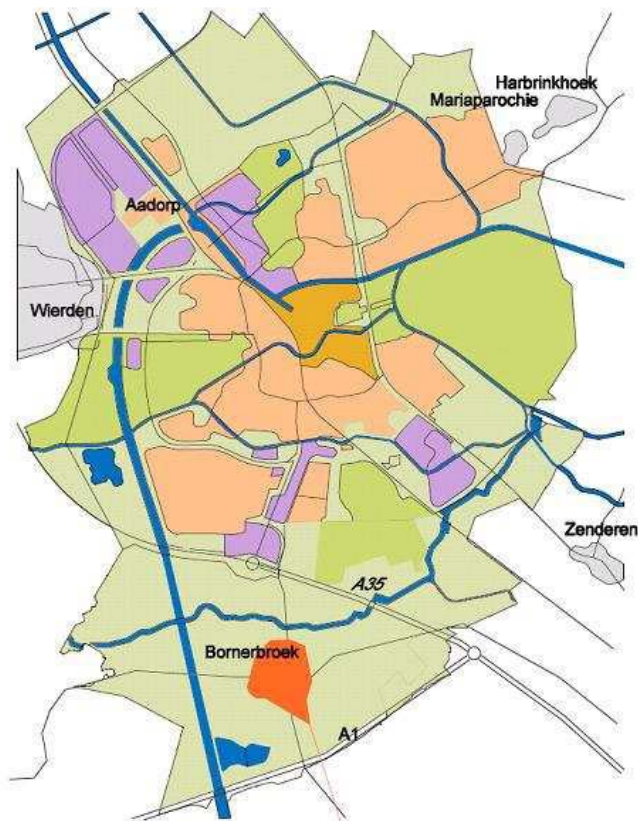
### 4.4.1 *Hoofdpijnen van het plan*

Het doel van het bestemmingsplan is de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur van het gebied te behouden. Het bestaande karakter van een kleinschalig dorp in een groene ruimte moet behouden blijven.

Hierbinnen wordt ruimte geboden aan ontwikkelingen die passen binnen deze hoofdstructuur. Tegelijkertijd worden beperkingen opgenomen om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

Deze gewenste ontwikkelingsrichting leidt tot het bestemmen van een aantal bedrijfslocaties (zoals voormalige Rabobankkantoor en bij de bedrijfswoningen van het tuincentrum aan de Schapendrift en tot het scheppen van de mogelijkheden voor woningbouw.

Het voormalige Eiveko-terrein is bestemd als "eierveiling". Deze bestemming blijft gehandhaafd, aangezien geen concrete invulling voor deze locatie voor handen is.



Ligging plangebied

### *Bedrijven*

De percelen aan de noordzijde van de Lange Voort zijn in geldende bestemmingsplan als “agrarisch” bestemd. In het voorliggende bestemmingsplan zal deze bestemming worden gehandhaafd. Aan de Lange Voort is van oudsher een aantal bedrijven gevestigd. In het voorliggende bestemmingsplan worden deze bestemd met een bedrijvenbestemming met een maximale milieucategorie 1.

Bestaande bedrijven die niet passen binnen deze categorie hebben een aanduiding gekregen die het bestaande gebruik mogelijk maken. De bouwvlakken zijn om de bestaande gebouwen/bouwwerken gelegd. In de specifieke vrijstellingsbepalingen van de bouwvoorschriften zijn aanvullende mogelijkheden opgenomen om eventueel in een uitbreiding te voorzien.

### *Van bedrijf naar woning*

Het bestemmingsplan maakt het voor diverse percelen mogelijk de bedrijfsbestemming om te zetten naar woningen, via wijziging van het bestemmingsplan. Hierbij geldt dat bij deze omzetting naast een goede ruimtelijke ordening, aan alle milieuhygiënische aspecten dient te worden voldaan.

Voor diverse percelen met een bedrijfsbestemming en een agrarische bestemming aan de Lange Voort is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen. Hierna volgt het ruimtelijk kader voor de wijzigingsbevoegdheid aan de Lange Voort:

- Lintbebouwing aan de radiaal, de Lange Voort;
- Wonen, gedifferentieerd aanbod van grondgebonden twee onder een kap, geschakelde en vrijstaande woningen;
- Minimaal 12, maximaal 18 woningen aan de Lange Voort;
- Minimaal 5, maximaal 10 woningen in het tussengebied Muldersweg – Lang Voort – Entersestraat;
- Ruimte voor spelen, water en groen voor de landschappelijke inpassing.

De bedrijven aan de Wolbes Landen zijn voorzien in het vestigen van bedrijven tot milieucategorie 2. Alle bestaande bedrijven op deze percelen passen binnen deze bestemming. Tevens is voorzien in de bestaande bedrijfswoningen. De gronden aan de Worker Landen 14 en 16 hebben de bestemming "Bedrijf-1". Er vinden heden geen activiteiten plaats. Voor deze gronden is een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen. De aangrenzende gronden zijn reeds voorzien in de bestemming wonen. Het gaat om:

- Lintbebouwing aan de radiaal, de Worker Landen;
- Wonen, grondgebonden vrijstaand, twee onder een kap of rijenwoningen;
- Minimaal 2 en maximaal 4 woningen.

### *Agrarische bestemming*

De in Bornerbroek gelegen bestaande agrarische bedrijven zijn als zodanig bestemd. Wijziging naar wonen is binnen zekere grenzen mogelijk; hierbij moet worden gedacht aan blijven voldoen aan geluideisen en "een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken moet worden voorkomen".

### *Bestemming Wonen*

Binnen de bestemming wonen is alleen wonen toegestaan (met klein kantoor/ praktijkruimte). Het bedrijf moet wel rechtstreeks in verbinding staan met de bewoners.

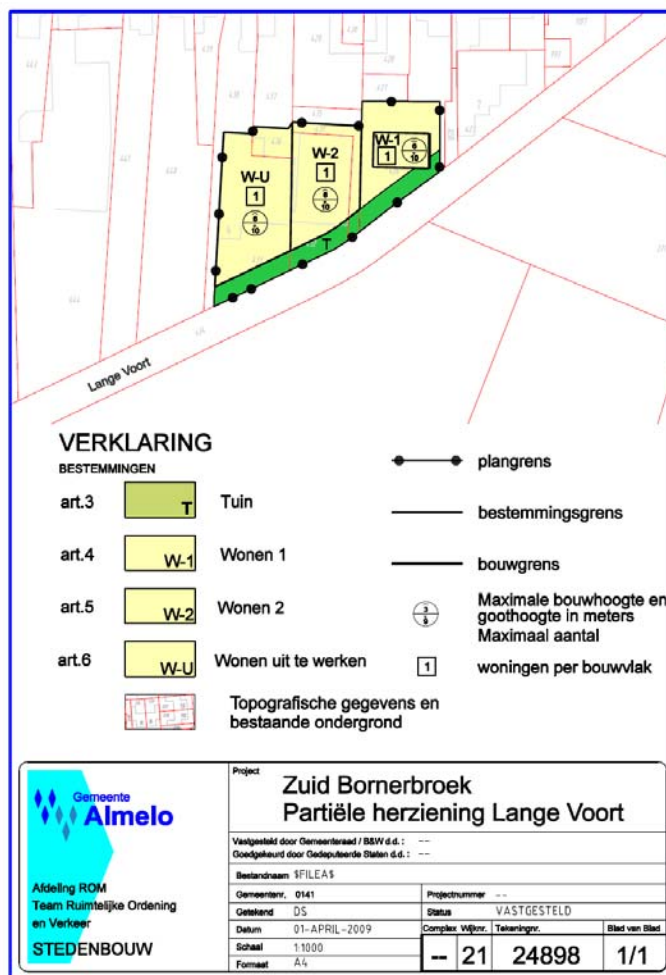
### Bestemming Maatschappelijk

Deze bestemming rust ondermeer op het bejaardenhuis/verzorgingshuis. Ook hier is sprake van wonen.

#### 4.4.2 Partiele herziening Lange Voort

In de raadsvergadering van d.d. 12 mei 2009 is het bestemmingsplan 'Zuid Bornerbroek partiele herziening Lange Voort' ongewijzigd vastgesteld. De percelen zijn gelegen ten zuidwesten van de dorpskern Bornerbroek aan de Lange Voort.

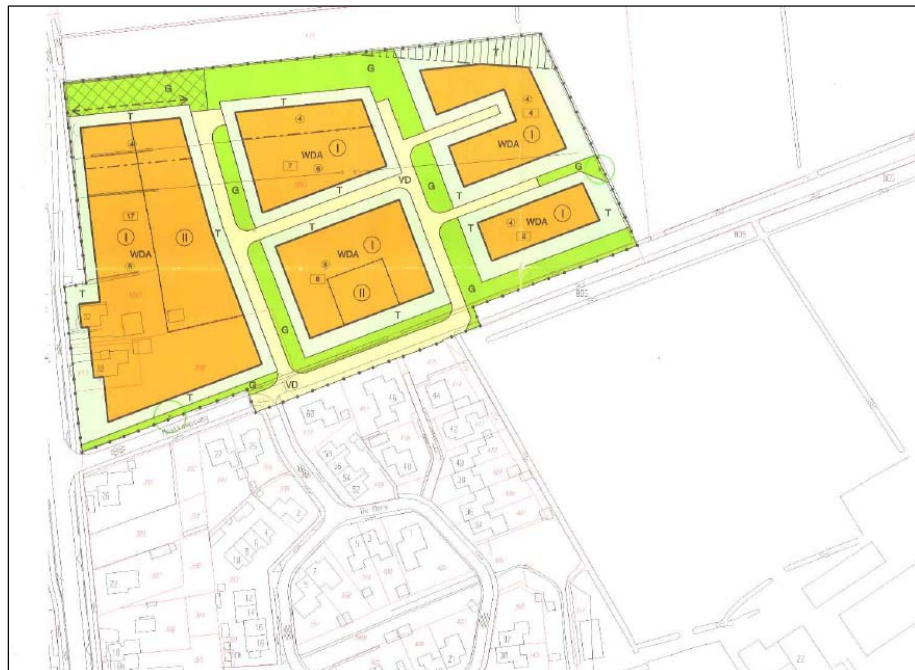
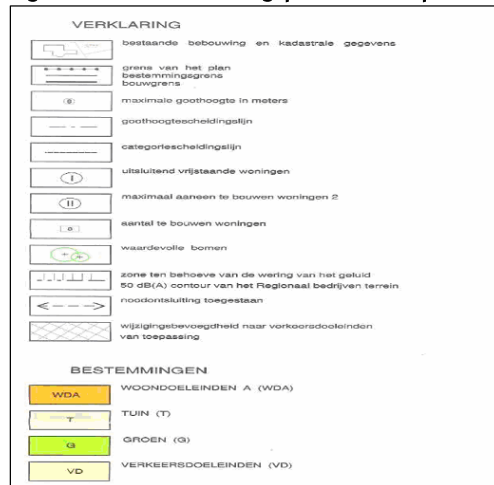
Via deze partiele herziening wordt voorzien in de mogelijkheid voor twee vrijstaande woningen en is een uitwerkingsbevoegdheid naar wonen opgenomen voor de bestaande loods.



#### 4.4.3 Bestemmingsplan Maatkampslanden<sup>2</sup>

Het bestemmingsplan Maatkampslanden is onherroepelijk en op 11 juli 2007 door de gemeenteraad van Almelo vastgesteld. In het bestemmingsplan ten noordoosten van de huidige kern van Bornerbroek is een woonwijk van 35 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. De woningen worden gerealiseerd om de in Bornerbroek ontstane achterstand in het woningbouwprogramma mogelijk te maken en om huishoudens die moeten verplaatsen vanwege de realisatie van het regionale bedrijventerrein Twente een bouwmogelijkheid bij het dorp te kunnen bieden.

**Figuur: locatie Bestemmingsplan Maatkampslanden**



<sup>2</sup> Bron: Bestemmingsplan Maatkampslanden, Bornerbroek. Door de raad vastgesteld op 11 juli 2006. Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 oktober 2006).

## 5 Conclusies

### 5.1 Ruimtelijke ontwikkeling van Almelo

Almelo zal zich in de toekomst verder ontwikkelen en haar economische potentie verder ontwikkelen. De stad heeft ruimte nodig voor het realiseren van de behoefte aan woonruimte en ruimte voor bedrijven, ook om een goede regionale ontwikkeling te kunnen faciliteren (Netwerkstad Twente).

De groene longen zullen belangrijke zones in de stad zijn om geleiding tussen de verschillende functies aan te brengen én bieden kansen voor de ontwikkeling van natuur en landschap en recreatie. Dit leidt tot:

- het realiseren van diverse stedelijke woon-&werkmilieu's via inbreiding in de stad en uitbreiding van de stad met woonlocaties;
- de realisatie van het regionale bedrijventerrein Twente, met een mogelijke uitbreiding naar het westen van het huidige gebied;
- de realisatie van de Natte Doorbraak;
- de realisatie van een zuidelijke groene long die in verband staat met het buitengebied van Bornerbroek;
- het bieden van kansen aan bestaande agrarische bedrijven door uitbreiding en verbreding van de bedrijven binnen zekere grenzen mogelijk te maken,
- het versterken van de economische ontwikkeling van het buitengebied door ook kleinschalige bedrijvigheid, woon- en werkcombinaties in het buitengebied mogelijk te maken.

### 5.2 Ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied van Bornerbroek

De ruimtelijke ontwikkelingen van het buitengebied zijn in de verschillende plannen en voorgenomen plannen redelijk eenduidig.

Voor het buitengebied van Bornerbroek is het van belang de kwaliteit van natuur, landschap, toerisme en recreatie en landbouw te behouden en te versterken.

De overgang van stad naar 'platteland' wordt mede bepaald door de realisatie van de Natte Doorbraak en de versterking van de ecologische hoofdstructuur.

Het agrarisch gebruik van het buitengebied is een belangrijke economische drager van het gebied. Kleinschalige medegebruik en ontwikkeling toerisme en recreatie moet de economische potentie van het gebied versterken.

De plannen willen het volgende realiseren:

- Voor bestaande agrarische bedrijven een toekomstgerichte economisch duurzame ontwikkeling;
- Geen nieuwvestiging en uitbreiding van intensieve veehouderij;
- Verbreding van agrarische bedrijven via neventakken van zowel agrarische bedrijvigheid als (relatief kleinschalige) niet-agrarische bedrijvigheid.
- De omzetting van bestaande agrarische en niet-agrarische bebouwing naar burgerwoningen mogelijk.

De functieveranderingen mogen echter de huidige agrarische bedrijven niet belemmeren.



### **5.3 Ruimtelijke ontwikkeling van het dorp Bornerbroek**

Bornerbroek zal de functie krijgen van een vitaal plattelands dorp, met een zeker voorzieningenniveau. In de toekomst zal het dorp beperkt worden uitgebreid met woningbouw t.b.v. de overloop uit de stedelijke omgeving en natuurlijk voor de eigen bewoners.

Diverse percelen die op dit moment zijn bestemd als 'bedrijf' of 'agrarisch' hebben de mogelijkheid om omgezet te worden naar 'wonen'.

Maar dan moet wel worden voldaan aan geluideisen en moet "een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden voorkomen". Dit betekent dat bestaande (agrarische) bedrijven niet mogen worden beperkt.

### **5.4 Conclusie**

De ruimtelijke plannen gaan uit van een combinatie van diverse functies in- en om het dorp Bornerbroek. De agrarische bedrijven mogen niet zonder meer worden beperkt door functieveranderingen van (agrarische) bedrijfsgebouwen en -woningen.

Dit betekent dat voor eventuele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen steeds moeten worden gekeken of deze bedrijven in hun mogelijkheden zullen worden belemmerd. Een geurverordening kan er voor zorgen dat dit wordt veiliggesteld.