



G E M E E N T E B O R N E

Raadsvoorstel

raadsvergadering
18-12-2012

agendapunt
4.2

nummer
12INT01832

onderwerp
vaststelling bestemmingsplan De Veldkamp, herziening Burenweg 7-9.

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel

Het bestemmingsplan De Veldkamp, herziening Burenweg 7-9 heeft tot doel een passende bestemming te geven aan het perceel Burenweg 7-9. Tijdens de terinzagelgging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding voor te stellen om af te zien van de vaststelling van het bestemmingsplan. Op een ondergeschikt onderdeel stellen wij u voor het plan te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen.

1 Inleiding

Op 6 januari 1994 heeft ons college een vergunning verleend voor de bouw een woning (135 m²) en een bijgebouw (80 m²) op het perceel Burenweg 7-9 te Borne. De woning en het bijgebouw zijn destijds buiten het bouwvlak gebouwd dat op de plankaart van het toen geldende bestemmingsplan Veldkamp (1986) is geprojecteerd. De woning is ongeveer 17 meter dichterbij de spoorlijn Almelo-Enschede gebouwd dan de verleende bouwvergunning aangaf.

In het bestemmingsplan De Veldkamp (2006) is het perceel Burenweg 7 bestemd voor bedrijfsdoeleinden. De aanwezige woning met bijgebouwen zijn daarbij destijds weg bestemd, omdat de woning in afwijking van de verleende vergunning is gebouwd (buiten het op de bij het oude bestemmingsplan Veldkamp behorende plankaart aangegeven bouwvlak). Daar de woning binnen de geluidscontour van de spoorlijn Almelo-Enschede ligt, waardoor de wettelijke geluidsnorm zou worden overschreden, bestond, ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan De Veldkamp, de gedachte dat het bestemmen als woning met bijgebouw wettelijk niet mogelijk zou zijn. Tegen het bestemmingsplan De Veldkamp hebben de bewoners van Burenweg 7 in de voorontwerp- en ontwerpfasen geageerd. Zij het dat deze reacties alleen zagen op aantasting van het woongenot en het verlies aan privacy en uitzicht op de landschapswaarden. Zij hebben niet geageerd tegen het niet opnemen van hun woning met bijgebouwen in het bestemmingsplan De Veldkamp. Naar aanleiding van het onherroepelijk bestemmingsplan De Veldkamp is door de bewoners van Burenweg 7 een verzoek om planschade bij de gemeente Borne ingediend. Naar aanleiding van dit verzoek is door de Afdeling



G E M E E N T E B O R N E

bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: Afdeling) op 9 februari 2011 uitgesproken dat de woning en het bijgebouw "rechtmatig" aanwezig zijn. Hoewel deze uitspraak van de Afdeling betrekking had op een verzoek om planschade volgt uit de uitspraak dat het bestemmingsplan dat nu voor het perceel geldt, dient te worden gewijzigd in de zin dat de woning en het bijgebouw/garage alsnog (positief) kan worden bestemd. Dit vloeit ook voort uit het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond waarvan legaal aanwezige bebouwing positief moet worden bestemd.

Het ontwerpbestemmingsplan De Veldkamp, herziening Burenweg 7-9 heeft vanaf 24 augustus 2012 tot en met 4 oktober 2012 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzageligging zijn 5 zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. De zienswijzen zijn ingediend door de bewoners/eigenaren van het perceel Burenweg 7-9, de familie Katgert en door de eigenaren/bewoners van de direct naastgelegen percelen, Burenweg 5A, Burenweg 20 en de eigenaren van het tegenover het plangebied gelegen perceel. Dit perceel is nog ongenummerd. Ook de Gasunie heeft een zienswijze ingediend. Aan deze laatste zienswijzen kan tegemoet worden gekomen door in de toelichting op te nemen dat direct grenzend aan het plangebied (parallel aan de spoorlijn) een gasleiding ligt. De aanwezigheid van de gasleiding heeft geen consequenties voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied.

De zienswijze van Katgert is onder andere gericht tegen de bepaling dat het minimale bebouwingspercentage per bouwperceel 30% bedraagt. Deze bepaling is neergelegd in artikel 3.2.1. onder b. van het onderhavige bestemmingsplan. Indieners zouden graag zien dat deze bepaling niet wordt opgenomen aangezien zijn betwijfelen of deze minimale oppervlakte, gelet op de grootte van het bedrijf, kan worden behaald.

Deze bepaling is overgenomen uit het bestemmingsplan De Veldkamp waarvan het onderhavige perceel onderdeel is. De bepaling is opgenomen om te verzekeren dat er per bouwperceel een bepaald volume wordt gebouwd, zodat er een stedenbouwkundige eenheid ontstaat.

Het onderhavige perceel, Burenweg 7-9, ligt aan de rand van het gebied in de zogenaamde woon-werkzone. Het opnemen van een minimaal bebouwingspercentage is in deze zone minder van belang omdat de kavels aan de rand vaak kleiner zijn dan op het overige gedeelte van De Veldkamp. Hierdoor zal een geringere bebouwing minder opvallend zijn.

Wij achten het dan ook verantwoord om op dit onderdeel aan de zienswijze tegemoet te komen en wij stellen u daarom voor om op dit punt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De overige 3 zienswijzen zijn gericht tegen de bestemming van het perceel voor "Wonen" en "Bedrijf". Niet tegenstaande de zienswijzen achten wij het verantwoord de bestemmingen te handhaven zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Voor de reactie op de ingediende zienswijzen verwijzen wij u korthedshalve naar de zienswijzennota "ontwerpbestemmingsplan De Veldkamp, herziening Burenweg 7-9".

Conclusie bestemmingsplan en vervolg procedure

Wij adviseren in te stemmen met onze reactie op de zienswijzen en de wijziging en deze als voorlopig gemeentelijk standpunt kenbaar te laten maken aan de indieners van de zienswijzen.

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende wijzigingen:

- a. in de toelichting is vermeld dat ten oosten van de spoorlijn een gasleiding aanwezig is;
- b. in artikel 3.2.1 is de bepaling dat het minimale bebouwingspercentage per bouwperceel 30 % diende te bedragen verwijderd.



G E M E E N T E B O R N E

De overige zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de separate zienswijzennota.

Ambtshalve wijziging.

In het ontwerpbestemmingsplan is een definitie opgenomen voor perifere detailhandel. Dit betreft detailhandel voor met name volumineuze goederen die niet gemakkelijk in een stedelijk winkelcentrum kunnen worden aangeboden. De bestaande definitie voor perifere detailhandel is te beperkend, omdat expliciet een aantal sectoren wordt benoemd, namelijk auto's, boten, caravans en keukens. Deze definitie laat de verkoop van tuinbeelden, zoals nu gebeurt op het perceel Burenweg 7-9, niet toe. Daarom stellen wij voor de definitie als volgt aan te passen en in de doeleindenomschrijving van artikel 3 'Bedrijf' perifere detailhandel als toegestane activiteit op te nemen.

Perifere detailhandel:

de verkoop van detailhandel in volumineuze artikelen, die vanwege de omvang en aard van de te verkopen goederen niet binnen het kernwinkelgebied gevestigd kunnen worden. Zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, keukens, sanitair en tuinartikelen.

2 Beoogd resultaat

Het beoogde resultaat is een onherroepelijk bestemmingsplan De Veldkamp, herziening Burenweg 7-9 dat juridisch handhaafbaar is en politiek en maatschappelijk gedragen wordt.

Juridische aanvaardbaarheid wordt gerealiseerd door te voldoen aan hoofdstuk 3 van de Wro (bestemmings- en inpassingplannen) en aan de RO-standaarden 2008. Het toepassen van de RO-Standaarden is wettelijk verplicht sinds 1 januari 2010. De RO-Standaarden 2008 zorgen ervoor dat ruimtelijke plannen digitaal uitwisselbaar zijn en dat er meer uniformiteit in bestemmingsplannen ontstaat.

3 Argumenten

3.1 Wettelijke verplichting

In de uitspraak d.d. 9 februari 2011 welke betrekking had op een geschil inzake schadevergoeding (planschade) heeft de Raad van State bepaald dat de woning en het bijgebouw (niet zijnde de kapschuur) geacht moeten worden rechtmatig aanwezig te zijn en als zodanig onderdeel uit te maken van het oude planologisch regime. Uit deze uitspraak volgt dat het perceel thans niet op de juiste wijze is bestemd. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient de bestaande legale situatie planologisch te worden vastgelegd in een bestemmingsplan.

3.2 Rechtszekerheid van de burger

Het opstellen van één bestemmingsplan voor het gehele plangebied draagt bij aan de rechtszekerheid voor de eigenaren en omwonenden van het perceel Burenweg 7-9. Door het positief bestemmen van de woning behoudt deze zijn economische waarde.

3.3 Geen vooroverleg nodig in de zin van artikel 3.1.1 Bro

Het concept ontwerpbestemmingsplan is vooraf toegestuurd aan de bewoners. De bewoners zijn van mening dat het niet mogelijk is om de woning terug te bestemmen, in verband met de overschrijding van de maximaal toegestane geluidsniveaus van het spoor. Daarom hebben wij juridisch advies gevraagd bij



G E M E E N T E B O R N E

Hekkelman Advocaten. Uit dit advies is gebleken dat het bestemmen van het perceel zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan geen juridisch beletsel is. Het Waterschap heeft op 24 april 2012 ingestemd met het plan. Met dit bestemmingsplan zijn geen belangen gediend van de provincie Overijssel en de Rijksdiensten. Er heeft dan ook geen vooroverleg in de zin van artikel 3.1.1 Bro met genoemde instanties plaatsgevonden.

4 Kanttekeningen

4.1 Anderszins verzekeren van de planschade.

Indien uw raad niet overgaat tot vaststelling van het bestemmingsplan kan dit leiden tot een hogere planschadeuitkering. De planschade is dan namelijk niet "anderszins verzekerd". planschade.

4.2 Rechtszekerheid bestemmingsplan.

Het niet bestemmen van het perceel Burenweg 7-9 heeft tot gevolg dat het gebruik van het perceel en de daarop staande bebouwing onder het overgangsrecht valt.

5 Kosten, baten en dekking

De kosten van de herziening van het bestemmingsplan komen ten laste van de exploitatie De Veldkamp. De interne uren worden ten laste van de lijn gebracht.

6 Vervolg na besluitvorming

Indien uw raad besluit het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zal het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg aan Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel (GS) en de betrokken rijksdiensten worden gestuurd op grond van artikel 3.8 lid 4 Wro, met vervolgens het verzoek om toestemming tot versnelde publicatie. Dit is noodzakelijk omdat bij gewijzigde vaststelling het bestemmingsplan eerst bekend moet worden gemaakt aan de betrokken rijksdiensten en aan GS. Zij hebben vervolgens zes weken de tijd om hierop te reageren. Pas na deze zes weken mag het plan gepubliceerd worden en ligt het gedurende zes weken ter inzage voor beroep. Om deze lange termijnen terug te brengen zullen wij genoemde instanties verzoeken tot versnelde publicatie over te mogen gaan. Zij beoordelen dan of de wijziging een nationaal c.q. provinciaal belang raakt. Indien dit niet het geval is, zullen zij melden er geen bezwaar tegen te hebben om het besluit eerder dan zes weken na vaststelling bekend te maken.

Hierna ligt het vastgestelde bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage. Gedurende de termijn van terinzageligging kunnen degenen die een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend een beroepschrift bij de Raad van State indienen. De Raad van State zal uiteindelijk een uitspraak doen over de aanvaardbaarheid van het bestemmingsplan.

Tevens kan, naast het instellen van beroep, een verzoek worden ingediend tot het treffen van een voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien dit verzoek wordt ingediend tijdens de beroepstermijn, treedt het besluit niet in werking voordat dat verzoek is beslist.



G E M E E N T E B O R N E

Voorstel

Aan de raad wordt voorgesteld om:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan De Veldkamp, herziening Burenweg 7-9;
2. het bestemmingsplan De Veldkamp, herziening Burenweg 7-9 (NL.IMRO.0147bPdvHZ001-vg01) gewijzigd vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten van Overijssel en de betrokken rijksdiensten verzoeken om toestemming tot versnelde publicatie te verlenen als bedoeld in artikel 3.8, lid 4, Wro.

Borne, 13-11-2012

Burgemeester en wethouders van Borne,
de secretaris, de burgemeester,

J.H.R. Baveld

mr. drs. R.G. Welten