



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

Raadsbesluit

Nummer
18int00360

Onderwerp
vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Borne, herziening 't Hesseler en beeldkwaliteitplan
Woningbouw 't Hesseler



de raad van de gemeente Borne;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6-2-2018;

besluit:

1. in te stemmen met de nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Borne, herziening 't Hesseler;
2. het bestemmingsplan Buitengebied Borne, herziening 't Hesseler (NL.IMRO.0147.BpBG2014hz0061-vg01, getekend op de ondergrond o_NL.IMRO.0147.BpBG2014hz0061-vg01) vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitplan Woningbouw 't Hesseler vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 6-3-2018.

De voorzitter,

De griffier,



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

Nummer: 18int00354

Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied Borne, herziening 't Hesseler

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Borne, herziening 't Hesseler zijn acht exact gelijk luidende zienswijzen ingediend.

Hieronder een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording daarvan

- a. Appellanten merken op dat zij zienswijzen indienen tegen het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van vijf woningen gelegen aan de Mekkelhorstweg en de Deurningerweg.

Beantwoording sub a:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 5 oktober tot en met 15 november 2017. Tijdens de terinzagelegging bestond de mogelijkheid daar zienswijzen tegen in te dienen. Daar hebben appellanten gebruik van gemaakt. Een bestemmingsplan biedt nadat de daarvoor benodigde procedure is doorlopen de basis om een omgevingsvergunning (in dit geval voor vijf woningen) te verlenen. Op dit moment bestaat er nog geen mogelijkheid om bezwaar te maken tegen de omgevingsvergunning voor de vijf te bouwen woningen. Er is namelijk nog geen omgevingsvergunning aangevraagd / verleend. Bovendien kan op dit moment ook nog geen omgevingsvergunning worden aangevraagd. Dat kan pas nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.

Voorgesteld wordt dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

- b. Burgerwoningen zijn niet aan buitengebied gebonden en horen daarom in principe in de dorpskernen. Extra woningen in buitengebied leiden tot een toename van de verstedelijking en aantasting van de openheid van het landelijk karakter van het buitengebied en kunnen leiden tot belemmeringen van de bedrijfsvoering van agrariërs. In overeenstemming met het Rijks- en provinciale beleid (SER-ladder en Omgevingsvisie) wordt derhalve in principe bouw van nieuwe burgerwoningen uitgesloten. Bouw nieuwe woningen kan alleen met Rood voor Rood regeling. Daarvan is hier geen sprake. Woningen worden gebouwd vanwege individuele afspraken. Voor appellanten onduidelijk welke afspraken dat zijn.

Beantwoording sub b:

Appellanten verwijzen met dit deel van de zienswijze naar paragraaf 3.3.3 Wonen in het buitengebied van de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Daar staat in grote lijnen beschreven hetgeen zij in dit onderdeel van de zienswijze hebben beschreven. Dat komt er kort samengevat op neer dat ook wij van mening zijn dat burgerwoningen niet aan het buitengebied gebonden zijn. Uitzonderingen daarop zijn burgerwoningen die met toepassing van de regelingen "Rood voor rood, Vrijkomende Agrarische Bebouwing, Nieuwe landgoederen" worden gebouwd. Door de verplichte investeringen (op basis van provinciaal beleid) in ruimtelijke kwaliteit en landschap draagt een nieuwe burgerwoning, als gevolg van een van deze regelingen, bij aan een kwaliteitsverbetering in of van het buitengebied.



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

Maar in de hiervoor genoemde paragraaf 3.3.3. staat ook dat een uitzondering op deze regel wordt gemaakt voor bestaande ontwikkelingen waarvoor concrete afspraken zijn gemaakt of planologische kaders zijn, dan wel die voortvloeien uit het coalitieprogramma 2010 – 2014 (enkele woningen direct aansluitend aan de bestaande dorpskernen van Hertme en Zenderen). Het gaat hierbij om de Erven Borne Hertme, de wijkerslocatie Hemmelhorst, Erve Rupert (ervenprincipe) en een aantal kavels ('t Hesseler) waarover reeds afspraken zijn gemaakt. Een en ander staat ook in de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnotitie "Wonen in het buitengebied".

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is een plan waarvoor een dergelijke afspraak bestaat. Door de gemeente Borne is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers voor de realisatie van vijf woningen in het plangebied 't Hesseler, welke begrensd wordt door de Mekkelhorstweg en de Deurningerweg en de Hesselerweg. De afspraak voor de twee te bouwen woningen aan de Deurningerweg is gebaseerd op de nota van uitgangspunten gebundelde Gedachte middels welke in dat gebied onder andere bebouwing voor voortgezet onderwijs zou worden gerealiseerd. De drie woningen aan de Mekkelhorstweg zijn een gevolg van een eerder gesloten packagedeal.

Voorgesteld wordt dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

- c. De woningen aan Mekkelhorstweg krijgen een uitrit op Mekkelhorstweg. Deze situatie is volgens appellanten ongewenst en zal leiden tot nog meer verkeersonveiligheid. In de huidige situatie doet deze weg voor één woning dienst als toegangsweg. Dat levert al gevaarlijke situaties op aangezien de weg voornamelijk functioneert als fietspad. Er zijn al diverse (bijna) ongelukken gebeurd met de aan- en afrijdende auto's voor deze enkele woning. Door toevoeging van drie woningen neemt deze gevaarlijke situatie alleen maar toe.

Beantwoording sub c:

Zowel de Deurningerweg als de Mekkelhorstweg zijn ter hoogte van de Bornsche Maten afgesloten met paaltjes. Beide wegen zijn erftoegangswegen. Er rijdt met de auto dus alleen bestemmingsverkeer. Wel zijn het fietsroutes tussen Borne en Hengelo. De uitritten worden overzichtelijk aangelegd en er hoort voldoende zicht te zijn op de fietsers die van deze wegen gebruik maken. Aan de Mekkelhorstweg staat al een woning, en aan de Deurningerweg bevinden zich meerdere woningen. Bij de gemeente zijn nog nooit klachten binnen gekomen over gevaarlijke situaties.. Ook zijn er nog nooit ongevallen geregistreerd. Wij zijn van oordeel dat de ontsluiting van deze woningen veilig op de erftoegangswegen uitgevoerd kan worden.

Voorgesteld wordt dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

- d. Toen appellanten kavels hebben aangekocht (in Bornsche Maten) is door diverse partijen aangegeven dat er op het perceel aan de Mekkelhorstweg voor periode van 10 tot 15 jaar niet gebouwd zou worden. Door twee ambtenaren hebben appellanten en ook burens de mededeling gekregen dat er, mede gezien de nog te ontwikkelen deelgebieden en de stand van zaken van het volledige plan de Bornsche Maten, op dit specifieke perceel in het bijzonder en in het buitengebied in het algemeen in ieder geval voor een periode van 10-15 jaar niet gebouwd zal worden. Een soortgelijke mededeling heeft een wethouder gedaan aan een bewoner van de Tuinlaan. Mededelingen van dergelijke mensen moeten volgens appellanten voor waar worden aangenomen en zouden volledig betrouwbaar moeten zijn. Nu dit niet zo blijkt te zijn is er sprake van ernstige inbreuk op de betrouwbaarheid. Ook rechtvaardigt dit geen hogere prijs die is betaald voor de grond vanwege de ligging met vrij uitzicht. Ook is bij koop hogere vierkante meter



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

prijs betaald in verband met blijvend groen. Ook in algemene communicatie (flyers, internetcommunicatie en bouwontwikkelaars) bij het aanbieden en verkopen van woningen en grond aan Tuinlaan (aan zijde Mekkelhorstweg) is gemeld dat er sprake zou zijn van 'blijvend vrij uitzicht'. Daarvan is na het bouwen van de beoogde nieuwe woningen geen sprake meer.

Makelaars hebben aangegeven dat bij een nieuwe waardebepaling van woningen aan de Tuinlaan met thans vrij uitzicht maar met de wetenschap dat het vrije uitzicht zal worden ontnomen door het voorliggende plan er een correctie van de waarde naar beneden zal plaatsvinden.

Beantwoording sub d:

Appellanten stellen dat door twee bij de gemeente werkzame personen mededelingen zijn gedaan dat er in het voorliggende plangebied in het bijzonder en in het buitengebied in het algemeen voor een periode van 10-15 jaar niet gebouwd zou worden. Betrokkenen geven aan dat zij zich niet kunnen herinneren een dergelijke uitspraak te hebben gedaan. Wellicht is aangegeven dat het op dat moment geldende bestemmingsplan op die locatie geen woningen toestaat. Dat is een geheel correcte opmerking. Maar als een geldend bestemmingplan geen woningen toestaat wil dat niet zeggen dat er nooit gebouwd kan worden.

Ook aan de betreffende wethouder is gevraagd of hij een bewoner van de Tuinlaan mededelingen van gelijke strekking heeft gedaan. De wethouder is ervan overtuigd dat hij geen mededelingen heeft gedaan van gelijke strekking. Daarbij merkt hij tevens op dat hij nooit zal zeggen dat ergens nooit gebouwd zou kunnen worden.

Daar waar appellanten opmerken dat er sprake is van een ernstige inbreuk op de betrouwbaarheid wordt het volgende opgemerkt. Naar de mening van appellanten moeten mededelingen van genoemde betrokkenen voor waar worden aangenomen en zouden deze volledig betrouwbaar moeten zijn. Nu dit niet zo blijkt te zijn is er volgens appellanten sprake van ernstige inbreuk op de betrouwbaarheid. Ten eerste merken wij nogmaals op dat er naar onze mening geen sprake is van een situatie waarin er mededelingen zijn gedaan zoals door appellanten worden aangegeven. Van gewekt vertrouwen is naar onze mening geen sprake. Maar in het geval dat wel zo zou geweest is er dan sprake van een ernstige inbreuk op de betrouwbaarheid? Is er dan sprake van gewekt vertrouwen waarop appellanten hadden mogen vertrouwen? In dit geval gaat het op mededelingen van ambtenaren en een wethouder. Uit rechterlijke uitspraken blijkt het bij de vraag of er sprake is van gewekt vertrouwen gaat om de vraag wie beslissingsbevoegd is. Het bouwen van woningen (via bestemmingsplan) is een bevoegdheid die aan de gemeenteraad is voorbehouden. De gemeenteraad is immers bevoegd over de vaststelling van een bestemmingsplan. Mededelingen van ambtenaren en een wethouder zijn in het voorliggende geval niet te beschouwen als zijnde afkomstig van degene die beslissingsbevoegd is. Overigens willen wij nog opmerken dat de raad in de eerder genoemde beleidsnotitie "Wonen in het buitengebied" een aantal locaties heeft aangegeven waar (in uitzondering op de hoofdregel dat er geen burgerwoningen worden gebouwd in het buitengebied) er wel burgerwoningen in het buitengebied gebouwd kunnen worden. De voorliggende locatie is één van deze locaties. Deze beleidsnotitie is door de gemeenteraad op 20 december 2011 vastgesteld. Appellanten hebben allemaal ruim na die datum hun kavel/woning gekocht. In het kader van hun onderzoeksplicht hadden zij derhalve voor aankoop kennis kunnen nemen van de bouwplannen op 't Hesseler.

Daar waar appellanten stellen dat er bij de koop van de kavel een hogere vierkante meter prijs voor de grond is betaald is dat onjuist. Overigens wordt dat ook niet nader onderbouwd met voorbeelden waar dat uit blijkt.



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

Daar waar in algemene communicatie (flyers, internetcommunicatie en bouwontwikkelaars) bij het aanbieden en verkopen van woningen en grond aan Tuinlaan (aan zijde Mekkelhorstweg) volgens appellanten is gemeld dat er sprake zou zijn van 'blijvend vrij uitzicht' het volgende. Door appellanten zijn geen stukken bijgevoegd waar dit zou staan. Zelf hebben we op de site van Borsche Maten een keer de woorden "vrij uitzicht" gevonden. Over "blijvend" vrij uitzicht wordt daar in ieder geval niet gesproken. En daar komt bij dat het begrip "vrij uitzicht" een begrip is dat geen vastomlijnd kader heeft. Ook in het geval van de door appellanten bedoelde informatie geldt dat deze, als het gaat om de vraag of daarop vertrouwd mocht worden, deze informatie niet afkomstig is van het beslissingsbevoegde orgaan.

Indien appellanten zeker willen zijn dat zij kunnen vertrouwen op mededelingen of informatie raden wij hen aan om in dergelijke gevallen het beslissingsbevoegde orgaan te vragen een en ander schriftelijk te bevestigen.

Indien appellanten van mening zijn (zoals kennelijk door makelaars aangegeven) dat er door het plan planschade ontstaat dan kunnen zij een verzoek om planschadevergoeding indienen. Dat kan nadat het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. De procedure voor het behandelen van aanvragen is vastgelegd in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Borne 2008. De Procedureverordening kunt u downloaden van onze website. Desgevraagd willen wij u deze ook toezenden of mailen.

Voorgesteld wordt dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

- e. De provincie Overijssel heeft in 2017 een revisie van de omgevingsvisie (en omgevingsverordening) vastgesteld. Op 1 mei 2017 is deze in werking getreden. De gemeente Borne heeft eerdere plannen voor het bouwen van 2700 woningen aangepast naar 2300 woningen naar aanleiding van afspraken met 5 betrokken gemeenten Borne, Hengelo, Oldenzaal, Enschede en Almelo. Daarbij is afgesproken dat niet meer gebouwd wordt dan er behoefte is. Weliswaar heeft de gemeente Borne zich hiertegen verzet maar er is wel overeenstemming tussen genoemde gemeenten. Dat er schijnbaar is aangetoond dat er voor de 5 beoogde woningen in het voorliggende plan 't Hesseler individuele belangstelling is, doet aan de gemaakte afspraak volgens appellanten niets af.

Door de gemaakte afspraken worden er 400 woningen minder gebouwd. Dus heeft de gemeente 18 hectare minder grond nodig. Op deze grond is er voldoende ruimte voor het beoogde bouwplan. Dan hoeft er ook geen uitzondering te worden gemaakt voor het bouwen van woningen in het buitengebied.

Beantwoording sub e:

Het klopt wat appellanten opmerken over de gemaakte afspraken om minder woningen te bouwen. Maar bij de woningen die nog gebouwd kunnen worden is rekening gehouden met woningen waarvoor al concrete afspraken zijn gemaakt. Dat betreffen voor wat betreft het buitengebied uitzonderingen op de regel dat burgerwoningen niet aan het buitengebied zijn gebonden. Door deze woningen expliciet te benoemen wordt recht gedaan aan gemaakte afspraken.

In de plantoelichting is aangegeven waarom het plan past binnen de provinciale Omgevingsvisie.

Daarnaast is het bestemmingsplan in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan onder meer Provincie Overijssel. Het



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

bestemmingsplan is op 7 juli 2017 positief beoordeeld door Provincie Overijssel. De conclusie van de planbeoordeling luidt als volgt:

“Binnen het plan worden geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het doel is het mogelijk maken van 5 nieuwe wooneenheden. Dit plan is niet in strijd met het provinciale beleid en daarnaast is er nog voldoende ruimte in de gemaakte woonafspraken.

Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening”.

Voorgesteld wordt dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

- f. Appellanten vragen hun zienswijzen gegrond te verklaren en de omgevingsvergunning niet te verlenen. Tevens wordt gevraagd om vergoeding van kosten ex. artikel 7:15 Awb. Tenslotte wordt gevraagd de beslissing niet uit te voeren totdat een beslissing is genomen op de zienswijzen.

Beantwoording sub f:

Daar waar appellanten vragen om de omgevingsvergunning niet te verlenen verwijzen wij naar de beantwoording onder sub a.

Appellanten vragen op grond van artikel 7:15 Awb om een vergoeding van kosten. Wij merken op dat de Awb in artikel 7:15 voorziet in een regeling voor vergoeding van kosten die een belanghebbende in verband met de behandeling van het *bezwaar* redelijkerwijs heeft moeten maken. Deze kosten worden uitsluitend vergoed op verzoek van de belanghebbende voorzover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid. De Awb voorziet niet in een dergelijke regeling voor de *zienswijze*procedure waarvan hier sprake is.

Waar appellanten exact op doelen door te vragen om de beslissing niet uit te voeren totdat op de zienswijzen is beslist is niet geheel duidelijk. Waarschijnlijk bedoelen appellanten dat wordt gevraagd geen omgevingsvergunning te verlenen voordat op de zienswijzen is beslist. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen kan niet eerder worden verleend dan nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en na ter inzage legging in werking is getreden. Op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld is er ook definitief door de raad een besluit genomen op de zienswijzen.

Voorgesteld wordt dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.