



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

## Raadsbesluit

Nummer  
10INT00925

de raad van de gemeente Borne;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2-11-2010;

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Erve Hemmelhorst' (NL.IMRO.0147.BpBGhz003-vg01) gewijzigd vast te stellen;
2. voor het gebied van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel en de VROM-inspectie te verzoeken om toestemming tot versnelde publicatie in het kader van artikel 3.8 lid 4 Wro;
4. de beeldkwaliteiteisen "beeldkwaliteit Erve Hemmelhorst" als herziening van de welstandsnota ex artikel 12 en 12a van de Woningwet vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 14-12-2010.

De voorzitter,

De griffier,



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

### Raadsvoorstel

raadsvergadering  
14-12-2010

agendapunt  
3.2

nummer  
10INT00919

voorstel  
tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Erve Hemmelhorst'

Aan de gemeenteraad.

#### Aanleiding

Wijkerslocatie De Hemmelhorst is een gezamenlijke ontwikkeling van de gemeente Borne en Hengelo en voorziet in de behoefte om woningen te bouwen voor wijkers als gevolg van uitbreidingsplannen in Borne en Hengelo, zoals De Veldkamp, Bornsche Maten, Oosterveld (Hengelo), etc.

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van deze woningbouwlocatie voor wijkers en is bij dit raadsvoorstel gevoegd.

#### Wet en beleid

De artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening zijn van toepassing. Evenals artikel 12 en 12a van de Woningwet.

#### Voortraject

De wettelijk verplichte publicatie ex artikel 1.3.1 Bro, waarin het voornemen van een bestemmingsplanwijziging wordt aangekondigd, heeft op 22 april plaats gevonden. Daarnaast heeft vooroverleg met diverse instanties plaats gevonden conform artikel 3.1.1. Bro. De resultaten hiervan zijn verwerkt in bijlage 8 (toelichting) van het bestemmingsplan.

#### Wet ruimtelijke ordening: zienswijzen

Door een ieder kon op grond van artikel 3.8, eerste lid, onder d Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) zienswijzen worden ingediend van 27 augustus tot en met 7 oktober 2010. Beide zienswijzen zijn ingediend binnen deze termijn van zes weken en zijn op dit punt ontvankelijk.

#### Verdere procedure/versnelde publicatie

Geadviseerd wordt het bestemmingsplan via de Bijpraat Ruimte (16 november 2010) ter gewijzigde vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad (14 december 2010). Indien de gemeenteraad besluit het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zal het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg aan Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel en de VROM-inspectie worden gestuurd op grond van artikel 3.8 lid 4 Wro, met vervolgens het verzoek om toestemming tot versnelde publicatie. Dit is



## G E M E E N T E   B O R N E

noodzakelijk omdat bij gewijzigde vaststelling het bestemmingsplan eerst bekend moet worden gemaakt aan de VROM-inspectie en 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 heeft de VROM-inspectie in een brief van 26 mei 2009 aangegeven dat indien een gemeente een besluit eerder bekend wenst te maken, hiertoe een verzoek in moet dienen bij de VROM-inspectie en bij GS. De VROM-inspectie en GS zullen dan snel beoordelen of de wijziging een nationaal c.q. provinciaal belang raakt. Indien dit niet het geval is, zullen zij melden dat zij geen bezwaar te hebben om het besluit eerder dan zes weken na vaststelling bekend te maken. Na een positieve reactie van de hiervoor genoemde partijen, wordt het gewijzigde bestemmingsplan vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, tenzij men aan kan tonen dan men redelijkerwijs niet in staat is geweest om tijdig een zienswijze in te dienen. 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 op dat verzoek is beslist.

### *Woningwet/welstandsnota*

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit 'Beeldkwaliteit Erve Hemmelhorst' ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

### **Middelen**

De gemeente Borne voert de grondexploitatie zoals is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst Wijkerslocatie Hemmelhorst. De grondexploitatie heeft naar verwachting een ontwikkelingstermijn van 7 jaar. In de investeringen die gemoeid zijn met de ontwikkeling van het gebied, is onder andere rekening gehouden met de kosten van verwerving, sloop, bouwrijp en woonrijp maken en algemene planontwikkelingskosten. De genoemde investeringen worden gedekt door de opbrengsten uit de gronduitgifte. Het financieel resultaat van de grondexploitatie op eindwaarde (31-12-2024) is kostendekkend. Gesteld kan worden dat de realisatie van de woningbouwontwikkeling Wijkerslocatie Hemmelhorst een financieel-economisch verantwoorde ontwikkeling is.

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgenomen een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie verzekerd is. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden opgesteld.



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

### Overwegingen

#### Bestemmingsplan

Voor een inhoudelijke behandeling en beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar bijgevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, herziening Erve Hemmelhorst' (bijlage 1).

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het merendeel van de zienswijzen niet zal leiden tot het aanpassen van het vast te stellen bestemmingsplannen.

Hieronder volgt een opsomming van de aanpassingen in het vast te stellen plan:

- Beide indieners van zienswijzen hebben aangegeven dat het aantal te bouwen woningen onvoldoende juridisch is verankerd, doordat alleen aantallen benoemd staan in de toelichting. Feitelijk kunnen dan meer woningen worden gebouwd dan dat de bedoeling zou zijn. Om deze reden is op de verbeelding een maatvoeringsaanduiding opgenomen, waaruit blijkt hoeveel wooneenheden maximaal zijn toegestaan per bouwvlak. In de regels is een verwijzing naar deze aanduiding opgenomen;
- Daarnaast werden opmerkingen geplaatst bij paragraaf 4.1.3: bedrijven en milieuzonering. Hierin werd in het ontwerp- bestemmingsplan met betrekking tot de nabijgelegen stoeterij/manege verwezen naar het Besluit Landbouw. Dit was niet correct, omdat in de manege meer dan 50 paarden worden gehouden, waardoor de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing is. Ondanks de onjuiste verwijzing naar milieuwetgeving heeft dit geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

#### Ambtelijke aanpassingen

- Op 1 oktober jl. is de WABO in werking getreden. Hierdoor wordt niet langer gesproken over de aanlegvergunning in bestemmingsplannen, maar over de omgevingsvergunning. Daarnaast zijn de regels voor ontheffingen in het ontwerpbestemmingsplan vervangen door regels voor afwijkingen. Zowel toelichting als regels zijn hierop aangepast;
- De paragraaf 8.3 (verdere verloop van de procedure) is herschreven;
- In het ontwerpbestemmingsplan zat een omissie in de verbeelding. De plangrens sloot op een plaats niet correct aan op de gemeentegrens. Dit is in dit plan gecorrigeerd.

Volledigheidshalve verwijzen wij naar de bijgevoegde "Staat van Wijzigingen – Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Erve Hemmelhorst" (bijlage 2).

Geadviseerd wordt in te stemmen met de gemeentelijke reactie op de zienswijzen, de voorgestelde aanpassingen en het bestemmingsplan Buitengebied, herziening Erve Hemmelhorst gewijzigd vast te stellen. Het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan is bij dit raadsvoorstel gevoegd als bijlage 3.

#### Beeldkwaliteitseisen

Op grond van artikel 12 en 12a van de Woningwet wordt voorgesteld het besluit 'Beeldkwaliteit Erve Hemmelhorst' vast te stellen als wijziging van de welstandsnota. Deze is bijgevoegd als bijlage 4.

#### Alternatieven

N.v.t.



G E M E E N T E   B O R N E

Voorstel

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Erve Hemmelhorst' (NL.IMRO.0147.BpBGhz003-vg01) gewijzigd vast te stellen;
2. voor het gebied van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel en de VROM-inspectie verzoeken om toestemming tot versnelde publicatie in het kader van artikel 3.8 lid 4 Wro;
4. de beeldkwaliteitseisen "beeldkwaliteit Erve Hemmelhorst" als herziening van de welstandsnota ex artikel 12 en 12a van de Woningwet vast te stellen.

Borne, 2-11-2010

Burgemeester en wethouders van Borne,  
de secretaris,

J.M.R. Baveld

de burgemeester,

mr. drs. R.G. Welten