



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

Raadsbesluit

Nummer
11int00478

de raad van de gemeente Borne;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12-4-2011;

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening erven Borne-Hertme'(NL.IMRO.0147.BpBGhz004-vg01) gewijzigd vast te stellen;
2. om voor het gebied geen exploitatieplan op 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.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 31-5-2011.

De voorzitter

De griffier,



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

Raadsvoorstel

raadsvergadering
31-05-2011

agendapunt
4.1

nummer
11INT00477

voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening erven Borne-Hertme' (NL.IMRO.0147.BpBGhz004-vg01) gewijzigd vaststellen;
2. Voor het gebied geen exploitatieplan vaststellen;
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.

Aan de gemeenteraad.

Aanleiding

Op 9 november 2011 heeft u het ruimtelijk toetsingskader erven Borne-Hertme vastgesteld als kader voor de herontwikkeling van enkele agrarische erven in het gebied rond de Hedevelsdswarsweg: erf Blenke, erf Broekhuis en het kassencomplex.

Het ruimtelijk toetsingskader is juridisch vertaald in een bestemmingsplan dat thans wordt voorgelegd ter vaststelling.

Wet en beleid

De artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening zijn van toepassing.

Middelen

Er is geen exploitatieplan vereist. Het plan wordt deels op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemers. Ten behoeve van kostenverhaal op grond van artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is met alle eigenaren een anterieure en planschadeverhaalovereenkomst afgesloten.

Voor de gemeentelijke ontwikkeling (erf Blenke 2 en deel van erf Blenke 1) is een grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie heeft naar verwachting een ontwikkeltermijn van vijf jaar met als einddatum 31 december 2015. Na planologische vaststelling kan naar verwachting in 2011 worden gestart met bouwrijp maken, waarna eind 2011 de eerste gronduitgifte kan plaats vinden.

Voor de erven Borne-Hertme is een afzonderlijke exploitatie opgesteld, die als onderdeel van de Meerjaren Prognose Grondexploitatie (MPG) aan de raad wordt aangeboden.



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

Overwegingen

Voortraject

De wettelijk verplichte publicatie ex artikel 1.3.1. Bro, waarin het voornemen van een bestemmingswijziging wordt aangekondigd, heeft op 16 september 2010 plaats gevonden. Daarnaast heeft vooroverleg plaats gevonden met diverse instanties conform artikel 3.1.1. Bro. Bovendien heeft op grond van de "Inspraakverordening Borne" inspraak plaats gevonden. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de "Nota vooroverleg- en inspraakreacties Erven Borne-Hertme".

Vervolgens heeft het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 18 januari 2011 besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening erven Borne-Hertme' in procedure te brengen (zie bijlage 1). Dit ontwerpbestemmingsplan heeft, na voorafgaande publicatie in de Bornsche Courant en Staatscourant van 28 januari 2011 tot en met 10 maart 2011 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn vier schriftelijke zienswijzen ingediend.

Door een ieder kon op grond van artikel 3.8, eerste lid, onder d van de Wet ruimtelijke ordening zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend van 28 januari 2011 tot en met 10 maart 2011. De vier zienswijzen zijn binnen deze termijn van zes weken ontvangen en op dit punt ontvankelijk.

Voor een inhoudelijke behandeling en beantwoording verwijzen wij naar bijgevoegde "zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, herziening erven Borne-Hertme" (bijlage 2).

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat een deel van de zienswijzen leidt tot het aanpassen van het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijzen die geen aanleiding geven tot wijzigingen

Eén zienswijze is gericht op de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de eventuele verlegging van de beek. Het Waterschap is voornemens om de beek met natuurvriendelijke oevers in te richten (conform de richtlijnen uit de Kaderrichtlijn Water). Daarnaast kan het verleggen van de beek een interessante optie zijn vanuit het CKO (Coördinatiepunt Kavelruil Overijssel), waarbij LTO, DLG en Kadaster gezamenlijk onderzoek doen naar efficiëntere verdeling van kavels. Om die reden is het zinvol om de wijzigingsbevoegdheid te handhaven in het plan.

In de zienswijze, die gericht is op de wijzigingsbevoegdheid, wordt aangegeven dat deze onvoldoende rechtsonzekerheid zou bieden. Echter tegen een wijzigingsbevoegdheid kunnen t.z.t. zienswijzen worden ingediend en/of beroep worden ingesteld.

Wijzigingen n.a.v. zienswijzen

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

- Twee indieners van zienswijzen hebben aangegeven dat het woongenot sterk wordt aangetast door de afmeting en ligging van het zuidelijke bouwblok op erf Blenke 2. Dit bouwblok is te groot en in strijd met het ruimtelijk toetsingskader. Om deze reden heeft overleg plaats gevonden met de indieners van zienswijzen, dat heeft geleid tot een voor beide partijen acceptabel voorstel. Dit voorstel bestaat uit:
 1. Verkleinen van het bouwblok van 25 meter naar 20 meter diep;
 2. Volume beperken tot 2.500 m³;



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

3. Gevellijn verplaatsen naar de zuidzijde van het bouwblok. Op die manier wordt voorkomen dat vergunningvrije bouwwerken opgericht kunnen worden in de tuin. Bovendien doet dit meer recht aan het uitgangspunt uit het ruimtelijk toetsingskader waarin staat dat voorkanten van Twentse erven gericht zijn op de weilanden en de achterkanten op het erf;
 4. In de regels wordt opgenomen (artikel 8.2.1 sub f) dat de woningen in de grens met de bestemming 'verkeer' opgericht moeten worden. Hierdoor wordt de achtergevel gefixeerd op het erf. Dit geldt overigens alleen voor de woningen waar de gevellijn verplaatst wordt;
- Deze twee indieners vinden bovendien dat de openheid van de agrarische gronden onvoldoende gewaarborgd wordt. Daarom stellen wij voor om ook het telen van kwekerijgewassen op de agrarische gronden uit te sluiten.

Ambtshalve wijzigingen

- De vertaling van het ruimtelijk toetsingskader en het beperken van vergunningvrij bouwen in de tuin wordt doorgezet op de overige kavels op erf Blenke 1 en 2 (de kavels die richting de beek geprojecteerd zijn). Hier is de gevellijn eveneens richting de beek gelegd en is bovendien bepaald dat de achtergevel in de grens met de bestemming 'verkeer' gebouwd moet worden. Dit mede vanuit de bestuurlijke toezegging van het college richting de provincie t.a.v. erf Blenke 1 (zie bijlage 3);
- Als gevolg van de verplaatste gevellijn wordt het oostelijk gelegen zij-/achtererf voor vergunningvrije bouwwerken van de zuidelijke kavel bij erf Blenke 2 erg klein. Daarom wordt de bestemming "tuin" doorgetrokken tot aan de achtergevel en het erf;
- Gebleken is dat de bestaande wagenloods van Blenke van goede kwaliteit is en dat hier geen asbest in aanwezig is. Deze loods is met wat simpele aanpassingen geschikt te maken als gezamenlijke parkeerschuur op erf Blenke 2. Het bouwblok van deze schuur wordt aangepast om de bestaande wagenloods te kunnen handhaven;
- Op erf Broekhuis is het bouwblok van de wagenloods (behorende bij Hedevelsdweg 11/13) vergroot. Er lag een schets van een bouwplan uit 2009 die verkeerd vertaald was op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. De verbeelding is alsnog met het schetsplan in overeenstemming gebracht;
- Er is archeologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van erf Blenke 1. Een deel van de dubbelbestemming WR-AV kan komen te vervallen doordat geen archeologische belemmeringen meer aanwezig zijn. Tevens is in de bijlage bij het bestemmingsplan (toelichting) het archeologisch onderzoek bijgevoegd;
- De groenstrook ten zuiden van erf Broekhuis/Hedevelsdswarsweg is alsnog in het bestemmingsplan opgenomen (plangrens gewijzigd) en bestemd als groen, omdat dit is aangekocht t.b.v. de planontsluiting en onderdeel van dit plan is geworden;
- Groenbestemming bocht Hedevelsdweg is kleiner gemaakt om het zicht in de bocht goed te houden;
- De tuinbestemming rondom de gemeenschappelijke parkeerschuur erf Blenke 1 is gewijzigd in een groenbestemming, omdat dit logischer is in plaats van een "reststukje" tuinkavel rondom de kapschuur.

Geadviseerd wordt in te stemmen met de gemeentelijke reactie op de zienswijzen en de voorgestelde aanpassingen en de raad voorstellen het bestemmingsplan Buitengebied, herziening erven Borne-



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

Hertme gewijzigd vast te stellen. Het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan is bij dit voorstel gevoegd als bijlage 4.

Verdere procedure/versnelde publicatie

Geadviseerd wordt het bestemmingsplan via de Bijpraat Ruimte (26 april 2011) ter gewijzigde vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad (31 mei 2011). 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 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.

Crisis- en herstelwet

Overigens wordt opgemerkt dat dit project is aan te merken als project dat valt onder de werking van de Crisis- en herstelwet. Bijlage I geeft een lijst met categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid van deze wet. Hierin staat dat woningbouwlocaties van meer dan 12 woningen worden aangemerkt als project onder de Crisis- en Herstelwet. Vanuit procedureel aspect impliceert dit onder andere een aanzienlijk kortere proceduretijd in geval van beroep bij de Raad van State.

Alternatieven

N.v.t.



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

Voorstel

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening erven Borne-Hertme'(NL.IMRO.0147.BpBGhz004-vg01) gewijzigd vaststellen;
2. besluiten om voor het gebied geen exploitatieplan op 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.

Borne, 4-4-2011

Burgemeester en wethouders van Borne,
de secretaris,

J.H.R. Baveld

de burgemeester,

mr. drs. R.G. Welten