



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

Nummer: 13INT00679

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan “Woongebied Centrum”.

Het ontwerpbestemmingsplan “Centrum” heeft van 21 september 2012 tot en met 1 november 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er zeven zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn ingediend door:

1. Bundeling Bornse Ondernemers (BBO), Postbus 165, 7620 AD Borne (12ink07768) d.d. 31 oktober 2012 (hierna genoemd in enkelvoud BBO);
2. Robers Advocaten, Enschedesestraat 123-125, 7550 AP Hengelo (12ink07720) ingekomen 30 oktober 2012, namens mevrouw P.E. Hegeman en de heer H.G. Bekker, Markstraat 4 te Borne (hierna genoemd in enkelvoud Hegeman-Bekker);
3. de heer B.G.H.M. Schwering, Grand café De Steeg, Grotestraat 181, 7622GG Borne (12ink07775) ingekomen 31 oktober 2012 (hierna genoemd De Steeg);
4. mondelinge zienswijze van de heer M. Busschers, Oude Almelseweg 25, 7622 CA Borne (12ink07824), ingekomen 8 oktober 2012 (hierna genoemd Busschers);
5. H.H. Jacobus en Johannes Parochie, Stationsstraat 1, 7622 LW Borne (12ink07851) ingekomen 6 november 2012 (hierna genoemd in enkelvoud H.H. Jacobus en Johannes Parochie);
6. de heer D. O'Regan, Grotestraat 179, 7622 GG Borne (12ink07498), ingekomen 17 oktober 2012 (hierna genoemd O'Regan);
7. de heer K. Franke en mevrouw A. Hammink, Postbus 465, 7600 AL Almelo, (12ink07580) ingekomen 24 oktober 2012 (hierna in enkelvoud genoemd Franke-Hammink).

Ontvankelijkheid

Door een ieder kon op grond van artikel 3.8 Wro zienswijzen worden ingediend van 21 september 2012 tot en met 1 november 2012. Gedurende deze periode zijn de zienswijzen onder 4 en 5 (Busschers en H.H. Jacobus Johannes Parochie) mondeling ingediend binnen de hiervoor genoemde termijn. De heer Busschers heeft op 8 oktober 2012 de zienswijze mondeling ingediend en hiervan een verslag gemaakt in de zin van artikel 3:17 Awb. De H.H. Jacobus Johannes Parochie heeft op 12 oktober 2012 mondeling haar zienswijze ingediend en hiervan een verslag gemaakt in de zin van artikel 3:17 Awb.

1. Zienswijze BBO

De organisatie kan zich vinden in het ontwerpbestemmingsplan Centrum. Ten aanzien van het terrassenbeleid wordt een pleidooi gehouden voor het creëren van een uitzonderingspositie voor Solera en 't Steegje.

Reactie:

Bij amendement van 16 april 2013 heeft de gemeenteraad besloten dat de diepte van een overdekt terras maximaal 3,5 meter mag bedragen. Echter, de diepte van een overdekt terras mag maximaal 4,5 meter bedragen, mits de gedeelten Grotestraat, inclusief Dorsetplein, tussen de Oude Almelseweg en de Grotestraat (ter hoogte van de Marktstraat) autoluw zijn. Om de hiervoor genoemde straten autoluw te maken zal er een verkeersbesluit worden genomen.



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

Conclusie

De zienswijze van de BBO leidt tot gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan Centrum. Deze aanpassing zal echter niet alleen gelden voor Solera en 't Steegje, maar voor alle locaties waar overdekte (winter)terrassen zijn toegestaan. Aan artikel 13.2 is het sublid 13.2.2 'Overdekt terras' toegevoegd:

2. Zienswijze Hegeman-Bekker

- a. In de rubriek 'ter inzage' op de gemeentelijke website werd het ontwerpbestemmingsplan tijdens de terinzageligging niet genoemd. Wanneer men vervolgens op de website op zoek gaat naar het ontwerp is het heel goed mogelijk dat men niet bij het ontwerpbestemmingsplan terecht komt, maar bij het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie:

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Centrum was de landelijke website "www.ruimtelijkeplannen.nl" enkele dagen niet beschikbaar. Hoewel dit vervelend is, lag het buiten de macht van de gemeente. De rest van de inzageperiode was deze landelijke website goed bereikbaar. Uiteindelijk heeft Hegeman-Bekker wel het digitale plan kunnen inzien, omdat zij immers binnen de terinzage termijn de zienswijzen heeft ingediend. Dat het ontwerp bestemmingsplan niet onder de "terinzage liggende plannen" op onze website wordt genoemd, heeft ermee te maken dat onze gemeente ervoor heeft gekozen hier geen digitale plannen als PDF beschikbaar te stellen. De hiervoor genoemde landelijke voorziening (ruimtelijkeplannen.nl) voorziet in de wettelijke verplichting van de gemeente om plannen digitaal raadpleegbaar te maken. De link met verwijzing naar deze voorziening stond in de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan in de Borsche Courant, Staatscourant en onze website (onder 'publicatie' genoemd).

- b. Sinds 1 januari 2012 dient in de toelichting aandacht te worden besteed aan de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en aan in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. Ook dient, op grond van artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening aandacht te worden besteed aan de verhouding tot het aangrenzende gebied. Voorts schrijft artikel 2.11.2 van de Omgevingsverordening voor dat in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven wordt op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarden. Tegen de achtergrond van de cultuurhistorische waarden zullen de in het bestemmingsplan gemaakte keuzes moeten worden verantwoord. Dat geldt wat indieners betreft vooral voor de keuze het in de 'historische sfeer' liggende Dorsetplein een horecafunctie toe te dichten en de horeca aldaar te stimuleren. Voor het deel dat volgens het Masterplan in de 'historische sfeer' valt, zal expliciet duidelijk moeten worden gemaakt wat daar de cultuurhistorische waarden zijn, op welke wijze deze in het bestemmingsplan geborgd zijn, en hoe een horecafunctie van het Dorsetplein zich daar toe verhoudt en daarmee verdraagt, ook ten opzichte van het aangrenzend gebied van Oud Borne.

Reactie:

Zoals Hegeman-Bekker aangeeft in zijn zienswijze was het op het moment van terinzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan niet verplicht om een beschrijving van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden te geven. Daar dit vanaf 1 januari 2012 wel verplicht is, is aan paragraaf 5.5 onderstaande subparagraaf cultuurhistorie toegevoegd. Deze luidt:



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

5.5.2 Cultuurhistorie

5.5.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.5.2.2 Situatie plangebied

Uit de Cultuurhistorische Atlas Overijssel blijkt dat er, behalve de rijksmonumenten, de gemeentelijke monumenten en de aanwijzing van Oud Borne als Beschermd dorpsgezicht (zie subparagraaf 2.2.5), in het plangebied geen sprake is van verdere cultuurhistorische waarden.

Het voorliggende bestemmingsplan is over het algemeen conserverend van aard en legt de bestaande (planologische) situatie opnieuw vast. Er worden geen grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Gezien het feit dat er sprake is van een conserverend plan is er geen sprake van een aantasting van de cultuurhistorische waarde in het plangebied.

Tegen de achtergrond van de cultuurhistorische waarden zullen de in het bestemmingsplan gemaakte keuzes moeten worden verantwoord. Dat geldt wat indieners betreft vooral voor de keuze het in de 'historische sfeer' liggende Dorsetplein een horecafunctie toe te dichten en de horeca aldaar te stimuleren. Voor het deel dat volgens het Masterplan in de 'historische sfeer' ligt zal expliciet duidelijk moeten worden gemaakt wat daar de cultuurhistorische waarden zijn, op welke wijze deze in het bestemmingsplan geborgd zijn, en hoe een horecafunctie van het Dorsetplein zich daar to verhoudt en daarmee verdraagt, ook ten opzichte van het aangrenzend gebied van Oud Borne.

Onder verwijzing naar onze beantwoording van de inspraakreactie van Hegeman-Bekker in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan, welke reactie hier als geheel herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, geven wij nogmaals aan dat op de gronden rondom het Dorsetplein bestemd als Centrum-1 horeca mag worden uitgeoefend. Deze gronden vallen niet binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht, zoals aangewezen door de ministers van WVC en VROM in de zin van de Monumentenwet 1988. Bovendien tast het concentreren van horeca op het Dorsetplein het beschermd dorpsgezicht naar onze mening niet aan.

Aangezien de bestaande bebouwing c.q. de "nieuwbouw" van de laatste 30 jaar niet bijdraagt aan het historisch karakter, kan er naar ons oordeel ook geen aantasting van dit karakter plaatsvinden. Daarnaast blijft de historisch route zelf in tact. Van aantasting van het (historisch) karakter en haar omgeving zal dan ook geen sprake zijn.

Tot slot wijzen wij er op dat in het kader van het vooroverleg over dit bestemmingsplan door de Rijksoverheid (waaronder de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed) een reactie is gegeven (d.d. 8 augustus 2011). In deze vooroverlegreactie wordt de relatie met Oud Borne benoemd en bovendien geconcludeerd dat het plan de stedenbouwkundige betekenis van het Dorsetplein in tact houdt.

Er is derhalve voldoende rekening gehouden met de cultuurhistorische aspecten in dit plan.



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

- c. In het bestemmingsplan is geen planologische regeling opgenomen voor (zomer)terrassen. Evenals winterterrassen hebben niet overdekte (zomer)terrassen niettemin een planologische uitstraling door het gebruik van tafels, stoelen e.d. Voor het toestaan van niet overdekte terrassen is het daarom noodzakelijk op de plankaart aan te geven welke beperkte oppervlakte van het openbaar gebied daarvoor beschikbaar is en welke oppervlakte vrij moet blijven voor openbaar verblijfsgebied en looproutes. De schakelfunctie tussen het plein en Oud Borne dient herkenbaar te blijven. Het verdient daarom aanbeveling om alleen de bestaande horeca vast te leggen en toe te staan.

Reactie:

Het bestemmingsplan bestemt geen niet-overdekte (zomer)terrassen, omdat deze worden geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Hierin zijn de voorwaarden opgenomen, waaronder het exploiteren van een terras is toegestaan. Deze terrassen kunnen dan ook naast de in het bestemmingsplan geregelde overdekte (winter)terrassen worden opgericht. Een aanvullende regeling voor (zomer)terrassen in het bestemmingsplan achten wij niet nodig, daar deze reeds voldoende gewaarborgd is in de APV.

- d. In een onevenredig groot deel van het gebied met de bestemming "verkeer-verblijfsgebied geldt de functieaanduiding 'evenemententerrein'. Daardoor zijn in dat gebied 8 evenementen per jaar mogelijk met een duur per evenement van 15 dagen. Bij maximale invulling zijn dan gedurende 120 dagen per jaar evenementen mogelijk. Volgens indieners zijn alleen de Melbuul'n dagen een meerdaags evenement, dat duurt van donderdag tot en met zondag. Inclusief opbouwen en afbreken is dat hooguit één week.

Reactie:

In Borne vindt een aantal vaste evenementen per jaar plaats. Deze staan beschreven in de Nota vergunningenbeleid evenementen gemeente Borne 2004. Omdat deze evenementen ruimtelijk relevantie kunnen hebben, dienen deze conform de huidige jurisprudentie (zie onder meer 16 februari 2011, LJN: BP4728) in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daarom zijn in de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied voor evenemententerreinen specifieke gebruiksregels opgenomen. Deze evenementen vinden verspreid in het centrum, binnen de functieaanduiding evenemententerrein, plaats. Dit betekent dat in de praktijk niet alle evenementen plaats vinden op het Dorsetplein, maar onder meer ook op de Bolkshoek en het Rheineplein.

Daar de meeste evenementen enkele dagen duren en met op- en afbouw maximaal 7 dagen, zal de maximale duur van de evenementen verlaagd worden van 15 naar 7 dagen. Hierbij wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan zich niet verzet tegen kortdurend en incidenteel gebruik van gronden voor evenementen (RvS 3-3-2010, LJN BL6212). Voor dergelijke activiteiten hoeft dus geen aparte regeling in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Wij achten het aanvaardbaar om maximaal 8 evenementen met een duur van maximaal 7 dagen toe te laten in een centrumgebied, omdat in een centrumgebied al een diversiteit aan functies aanwezig is.



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

Conclusie

De zienswijzen van Hegeman-Bekker leidt tot gedeeltelijke aanpassing van het plan op de volgende punten:

- toevoeging van een subparagraaf cultuurhistorie aan paragraaf 5.5 van de toelichting van het bestemmingsplan Centrum.
- artikel 13.4 lid 1 onder 2 zal als volgt komen te luiden:
 2. de duur van evenementen bedraagt ten hoogste 7 dagen, inclusief opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement.

3. Zienswijze Schwering

Indiener pleit voor het toestaan van een overdekt terras met een breedte van 4,5 meter. Hiertoe voert hij de volgende redenen aan:

- a. het winterterras bestaat sinds 1999 en is destijds door de gemeente vergund;
- b. er is geen sprake van overlast of verkeersonveilige situaties;
- c. Koninklijke Horeca Nederland geeft aan dat het gebruikelijk is om een maat van 2,25 m tot 2,5 m te hanteren voor één rij tafels;
- d. ook mensen met een beperking moeten van het terras gebruik kunnen maken;
- e. veelvuldig gebruik van een terras draagt bij aan een levendige en gezellige uitstraling van het centrum.

Reactie:

Voor de beantwoording van deze zienswijze onder b tot en met e verwijzen wij naar onze reactie ten aanzien van de zienswijze van de BBO, genoemd onder 1.

Verder merken wij naar aanleiding van de overweging van Schwering dat zijn winterterras reeds bestaat sinds 1999 en destijds door de gemeente vergund is het volgende op. De vergunning waarop Schwering doelt is echter geen bouwvergunning, maar een terrasvergunning in de zin van de APV. Voor het bouwwerk (het overdekte (winter)terras) is een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (voorheen genoemd bouwvergunning) nodig.

Conclusie

De zienswijze van Schwering leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan Centrum, zoals genoemd bij de conclusie van de zienswijze van de BBO.

4. Zienswijze Busschers

De zienswijze is gericht tegen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen uitbreidingsmogelijkheden voor de bouwmarkt op het perceel Grotestraat 214. Busschers vraagt zich af hoe hoog de bebouwing aan de achterkant zal worden. Busschers maakt zich zorgen over de invulling van de onbebouwde strook tussen de achtergrens van de bouwmarkt en zijn perceel aan de Oude Almelseweg 25 te Borne.

Reactie

Volgens het bouwplan van Hubo (de bouwmarkt), zal de achterzijde van de bouwmarkt maximaal 4 meter hoog worden, plat afgedekt voorzien van een vegetatiedak. Op grond van de bestemmingsplanregels is een goothoogte van 4 meter opgenomen, te vermeerderen met een algemene afwijkingsbevoegdheid van 10%, waardoor de hoogte maximaal 4,4 meter kan worden.



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

De onbebouwde strook die Busschers bedoelt heeft de bestemming C2. Binnen dit gebied is geen bouwblok opgenomen, derhalve kunnen hier geen hoofdgebouwen worden opgericht. Ook kunnen hier geen bijgebouwen worden opgericht, omdat deze ter plaatse niet zijn toegestaan binnen de bestemming C2. Volgens het hiervoor genoemde bouwplan zijn op deze strook parkeerplaatsen geprojecteerd om te kunnen voldoen aan de vereiste parkeernormen.

Conclusie

De zienswijze van Busschers leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Centrum.

5. Zienswijze H.H. Jacobus en Johannes Parochie

- a. Slechts een klein gedeelte van het perceel Esstraat 3 heeft de bestemming Maatschappelijk. In verband met het houden van buitenactiviteiten is de wens om het gehele perceel te bestemmen als Maatschappelijk.

Reactie:

Aan deze zienswijze kan tegemoet worden gekomen. Op de verbeelding zal het gehele perceel de bestemming Maatschappelijk krijgen.

- b. In de toelichting, paragraaf 2.2.5 waardevolle elementen (monumenten, archeologische gebieden, etc.) mist de H.H. Jacobus en Johannes Parochie bij de opsomming van gemeentelijke monumenten de Esstraat 3.

Reactie:

Het is juist dat het pand aan de Esstraat 3 op de gemeentelijke monumentenlijst staat. Het pand zal toegevoegd worden aan de opsomming in paragraaf 2.2.4 van de toelichting van het bestemmingsplan Centrum.

Conclusie

De inspraakreactie van de Jacobus en H.H. Johannes Parochie leidt tot aanpassing van paragraaf 2.2.5 van de toelichting en tot aanpassing van de verbeelding, te weten het bestemmen van het gehele perceel als "maatschappelijk".

Paragraaf 2.2.5 zal als volgt luiden:

In het plangebied staan een aantal waardevolle gebouwen. De rooms-katholieke kerk op de hoek van de Grotestraat en Stationsstraat en het Dorset Mansion House (voormalig gemeentehuis) aan de Grotestraat zijn rijksmonumenten. De Keizerskroon aan het Dorsetplein en enkele panden aan de Grotestraat zijn gemeentelijke monumenten. Het gaat hierbij om de panden met nummers 155, 172 en 176-178. Ook het pand scouting St. Martina aan de Esstraat 3 is een gemeentelijk monument.

Aan de oostzijde van de Grotestraat bevindt zich Oud Borne, dat is aangewezen als een beschermd dorpsgezicht. Met Oud-Borne is de ontwikkeling van het dorp Borne begonnen, al vanaf 1206 wordt melding gemaakt van het dorp. Het dorp is van oorsprong een esdorp waar landbouw de hoofdbron is geweest. Later heeft zich in de loop van de 17 en de 18e eeuw in Borne een linnennijverheid ontwikkeld. Borne kon zich hierdoor ontwikkelen als bakermat van de latere Twentse textielindustrie beschouwd worden. Ondanks de aanzienlijke verdichting van de bebouwing, is de oude kern behouden, waarin de



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

opbouw van het Twentse esdorp nog herkenbaar is. Vanwege deze herkenbaarheid en de historische kwaliteit van het gebied is Oud Borne aangewezen als een beschermd dorpsgezicht.

6. Zienswijze O'Regan

- a. Indiener maakt bezwaar tegen het gebruik van de bovenverdieping van café De Steeg voor horecadoeleinden. De ruimte voldoet niet aan de geluidsnormen.

Reactie:

De locatie is gelegen in een dorpscentrumgebied. Dit gebied wordt gekarakteriseerd als een zogenoemd gebied met functiemenging. Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Het kan gaan om gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

Op basis van de VNG-brochure worden restaurants en café's (sbi-code 553 / 554.1) ingeschaald als categorie A. Deze functies zijn derhalve in gebieden met functiemenging direct naast woningen toelaatbaar. Daarbij moet uiteraard wel worden gezien of er inderdaad een goed woon- en leefmilieu aan de bewoners kan worden geboden en de horecavoorzieningen niet in hun bedrijfsvoering worden beknut. In dat kader is (in het verleden al eens) gekeken naar eventuele geluidsoverlast.

Circa vijf jaar geleden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het gebruik als café van de bovenverdieping. Op basis van dit onderzoek is duidelijk geworden dat technische maatregelen mogelijk zijn om aan de wettelijke norm te voldoen. De in het onderzoek voorgestelde geluidsisolerende maatregelen zijn dan ook getroffen. Wellicht is op basis van de getroffen maatregelen een nadere evaluatie van deze maatregelen, in het kader van handhaving, noodzakelijk. Dit valt echter buiten de ruimtelijke reikwijdte van dit bestemmingsplan.

- b. Het terras aan de voorzijde heeft een diepte van 4,5 meter en dus geen 3,5 meter. Hierdoor kan geen gebruik van het trottoir worden gemaakt, zodat voetgangers, fietsers, auto's en vrachtauto's door de smalle straat moeten manoeuvreren.

Reactie:

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar onze reactie ten aanzien van de zienswijze van de BBO, genoemd onder 1. De diepte van een overdekt terras mag alleen 4,5 meter bedragen indien de gedeelten Grotestraat, inclusief Dorsetplein, tussen de Oude Almeloseweg en de Grotestraat (ter hoogte van de Marktstraat) autoluw zijn. Hierdoor kunnen motorvoertuigen geen gebruik meer maken van de hiervoor genoemde gebied.

Conclusie

De zienswijze van O'Regan leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan Centrum, zoals genoemd bij de conclusie van de zienswijze van de BBO.



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

7. Zienswijze Franke-Hammink

Indieners vinden de diepte van een overdekt (winter)terras van 3,5 meter te rigide. Zij pleiten voor een diepte van 4,5 meter, zodat twee rijen tafels kunnen worden opgesteld.

Reactie:

Voor onze reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar onze reactie op de zienswijze van de BBO, genoemd onder 1.

Conclusie

De zienswijze van Franke-Hammink leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan Centrum, zoals genoemd bij de conclusie van de zienswijze van de BBO.