



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

Raadsbesluit

Nummer
16int01232

Onderwerp
Bestemmingsplan Centrum, herziening Marktplein 27

de raad van de gemeente Borne;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26-4-2016;

besluit:

1. In te stemmen met de zienswijzennota bestemmingsplan Centrum, herziening Marktplein 27;
2. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen en de wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen;
3. Het bestemmingsplan Centrum, herziening Marktplein 27 gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat digitaal uit de geometrisch bepaalde planobjecten met planidentificatienummer NL.IMRO.0147.BpCthz001-vg01. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0147. BpCthz001-vg01);
4. Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten vragen om toestemming tot versnelde publicatie te verlenen als bedoeld in artikel 3.8 lid 4 Wro;
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 24-5-2016.

De voorzitter,

De griffier,



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

Raadsvoorstel

raadsvergadering
24-5-2016

agendapunt

nummer
16int01231

onderwerp
Bestemmingsplan Centrum, herziening Marktplein 27

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel

Aan het Marktplein 27 in het centrumgebied van Borne wordt een supermarkt geëxploiteerd. De gebruiker van dit pand is voornemens dit pand (beperkt) uit te breiden aan de voorzijde (zuidzijde) van het pand, grenzend aan de parkeerplaats. De gronden hebben nu de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied.

Bij besluit van 6 oktober 2014, nr. 14int03880 is besloten in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Borne, sectie I, nummer 2320 (ter hoogte van Marktplein 27) de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied naar de bestemming Centrum-1 conform het bestemmingsplan Centrum, waardoor het bouwblok vergroot kan worden.

Initiatiefnemer heeft een bestemmingsplan laten opstellen welke voldoet aan een goede ruimtelijke onderbouwing.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze binnengekomen. De beantwoording hiervan is opgenomen in bijgaande zienswijzennota.

1 Inleiding

Bij brief van 11 juli 2014 heeft de heer O. Postma, namens Annexum, gevestigd in de WTC G-toren aan de Strawinskyalaan 485, 1077 XX te Amsterdam (hierna: initiatiefnemer) een verzoek ingediend om de supermarkt aan het Marktplein 27 (beperkt) uit te breiden aan de voorzijde (zuidzijde) van het pand. De totale uitbreiding omvat een oppervlakte van circa 85 m² BVO. De gronden hebben nu de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied.



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

Bij besluit van 6 oktober 2014, nr. 14int03880 is besloten in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Borne, sectie I, nummer 2320 (ter hoogte van Marktplein 27) de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied naar de bestemming Centrum-1 conform het bestemmingsplan Centrum, waardoor het bouwblok vergroot kan worden. Hierbij zijn de volgende kanttekeningen gemaakt:

- voldoende bereikbaarheid voor hulp- en nooddiensten;
- behoud van groen en gelijk aantal parkeerplaatsen;
- ruimtelijke kwaliteitsimpuls.

2 Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is een onherroepelijk bestemmingsplan Centrum, herziening Marktplein 27, waarmee de uitbreiding met een oppervlakte van circa 85 m² BVO van een supermarkt aan het Marktplein 27 mogelijk wordt gemaakt.

3 Argumenten

1.1 De zienswijze leidt ten opzichte van het ontwerp tot een wijziging in artikel 11.1 Parkeren en laden en lossen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de zienswijzenota, zoals bijgevoegd. De zienswijze van Nijhuis leidt tot aanpassing van artikel 11.1 van het bestemmingsplan. Artikel 11.1 zal worden vervangen door de volgende regeling:

'11.1 Parkeren en laden en lossen

- a. *Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, dient voldoende parkeergelegenheid voor auto's te worden gerealiseerd. "Voldoende" betekent dat wordt voldaan aan de normen die zijn opgenomen in de CROW-publicatie 317. Indien publicatie 317 wordt gewijzigd of vervangen, dient te worden voldaan aan de normen die zijn opgenomen in de nieuwe CROW-publicatie.*
- b. *Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient in voldoende mate in de behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort conform de Richtlijn voor het akoestisch bewust ontwerpen en uitvoeren van laad- en loslocaties en Luchtkwaliteit en vormgeving van laad- en loslocaties van de CROW.*
- c. *Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en b:*
 1. *indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of*
 2. *voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.'*

Verder wordt er onder meer in de zienswijze aangegeven dat er privaatrechtelijke belemmeringen zijn, omdat de VvE nog geen toestemming heeft gegeven. De toestemming van de VvE los staat echter los van de mogelijkheid of de bestemmingsplanprocedure doorgang kan vinden (zie bijvoorbeeld ABRvS 31 oktober 2013, ECI:NL:RVS:2012:BY1737, r.o. 5.2).

2.1 De ambtshalve wijzigingen leiden ten opzichte van het ontwerp tot kleine wijzigingen.

In het bestemmingsplan zijn enkele technische aanpassingen in verband met de leesbaarheid van het plan doorgevoerd.



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

3.1 Er heeft vooroverleg plaatsgevonden in het kader van artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Aangezien het plan te beschouwen is als een geval dat voorkomt op het 'Uitroldocument nWro' van de provincie Overijssel is het concept ontwerpbestemmingsplan niet voorgelegd aan de provincie. De overige partijen (zoals het Waterschap, de omliggende gemeenten en de brandweer) zijn wel in de gelegenheid gesteld om een vooroverlegreactie te geven. Van hen zijn geen opmerkingen ontvangen.

De uitkomsten van het vooroverleg zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

3.2 De grond waarop de uitbreiding wordt gerealiseerd komt in eigendom van initiatiefnemer

Het perceel waar de uitbreiding van de supermarkt is gesitueerd, is thans in eigendom van de gemeente. Met initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten, waarin staat dat het perceel wordt verkocht aan initiatiefnemer. Op dit moment is het perceel in gebruik als verblijfsgebied. Vanwege de geplande uitbreiding draagt de initiatiefnemer financieel bij aan de herinrichting van de openbare ruimte en de parkeerplaats Bolkshoek. Eventuele aanpassingen aan nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld voor de warenmarkt) welke voortvloeien uit de uitbreiding van de bebouwing, komen voor rekening van de initiatiefnemer. De verkoop van de grond en de (financiële) randvoorwaarden zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn de kanttekeningen bij het principebesluit van 6 oktober 2014 (kenmerk 14int03880) ook in acht genomen.

3.3 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke onderbouwing

Voor het realiseren van dit plan is de ruimtelijke onderbouwing aangeleverd door initiatiefnemer. Ook is er aangetoond dat er kan worden voorzien in de parkeerbehoefte (CROW-normen). Dit is door ons beoordeeld. De ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in bijgaand bestemmingsplan.

4.1 Hierdoor kan het besluit eerder dan zes weken na vaststelling bekend worden gemaakt.

Indien de gemeenteraad 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 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, kunnen wij bij de betrokken rijksdiensten en GS een verzoek indienen voor versnelde publicatie. De betrokken rijksdiensten 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 er geen bezwaar tegen te hebben om het besluit eerder dan zes weken na vaststelling bekend te maken.

5.1 Een exploitatieplan is in deze procedure niet noodzakelijk

De geplande ontwikkeling is een particuliere aangelegenheid. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Er wordt derhalve geen exploitatieplan vastgesteld.



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

4 Kanttekeningen

5 Kosten, baten en dekking

De geplande ontwikkeling is een particuliere aangelegenheid. De kosten voor de planontwikkeling komen daarom voor rekening van de particuliere initiatiefnemer.

De kosten van de planologische procedure worden via een anterieure overeenkomst op initiatiefnemer verhaald, waarin ook de hiervoor genoemde grondaankoop is geregeld.

Onder de kosten voor de planontwikkeling vallen ook de eventuele planschadekosten. De mogelijkheid bestaat immers dat als gevolg van de planologische wijziging waarmee de uitbreiding van het pand mogelijk wordt, de planologische situatie voor omwonenden zodanig verslechtert, dat er sprake is van zogeheten planschade, die voor vergoeding in aanmerking komt. Omdat de gemeente in dat geval geconfronteerd kan worden met gerechtvaardigde verzoeken om planschadevergoeding en daardoor met kosten, is de financieel-economische uitvoerbaarheid van de medewerking aan het verzoek van de particulier slechts gegarandeerd indien deze kosten voor rekening van aanvrager komen. Dit kan voor de gemeente een reden zijn om definitieve medewerking aan het verzoek van aanvrager te weigeren. Eventuele planschadekosten zullen worden verhaald middels een door aanvrager ondertekende planschadeverhaalsovereenkomst, welke is geïntegreerd in de hiervoor genoemde anterieure overeenkomst.

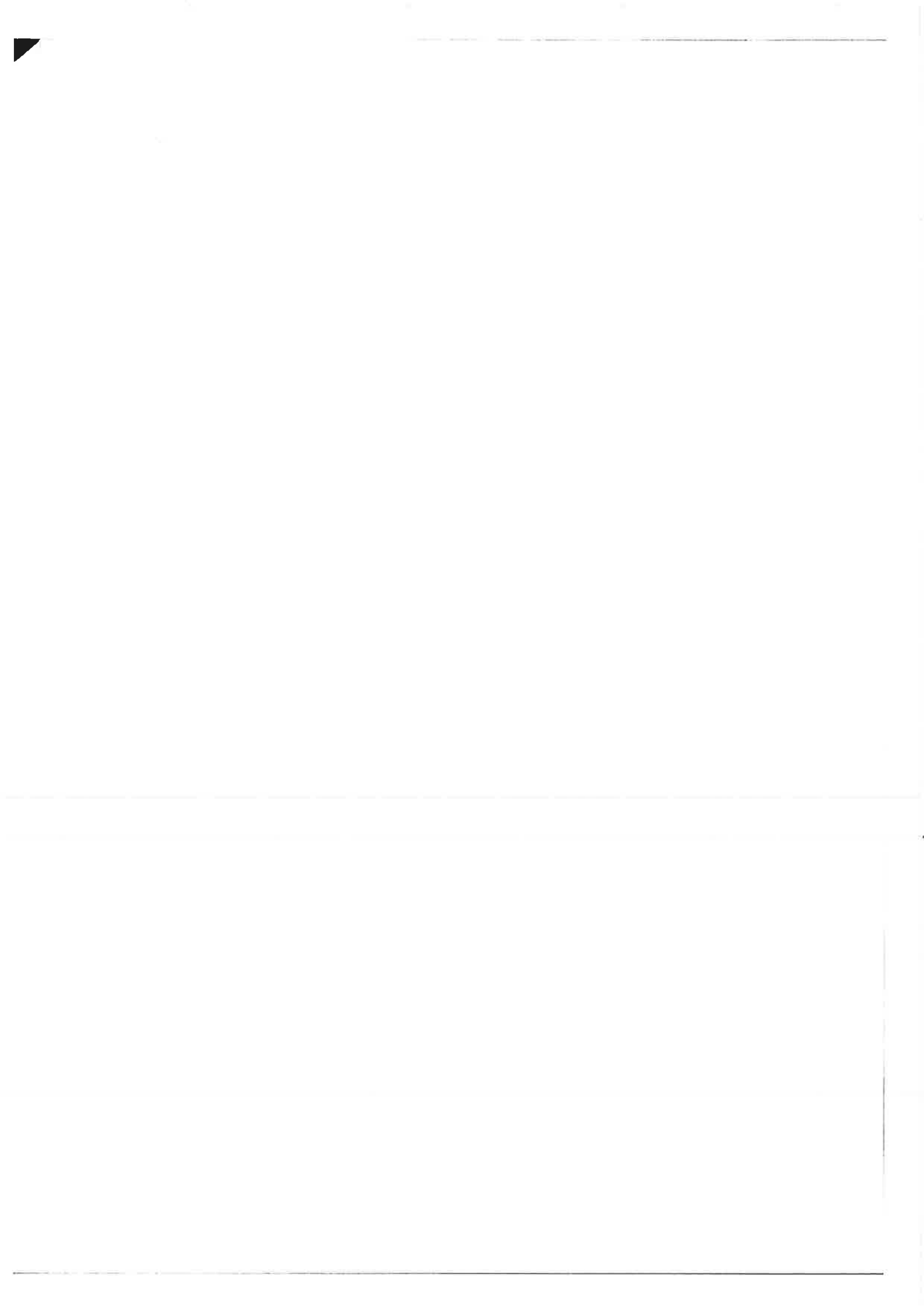
6 Vervolg na besluitvorming

Na uw besluit wordt het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad voorgelegd. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan langs elektronische weg aan Gedeputeerde Staten van Overijssel en de betrokken rijksdiensten gestuurd met het verzoek om toestemming tot versnelde publicatie. Indien dit wordt toegestaan zal besluit eerder dan zes weken na vaststelling bekend worden gemaakt. Hierna ligt het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage. Tijdens de termijn van terinzagelegging kunnen degenen die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend een beroep schriftelijk bij de Raad van State indienen. Daarnaast kan iedere belanghebbende beroep instellen tegen de planonderdelen die gewijzigd zijn vastgesteld. De Raad van State zal uiteindelijk een uitspraak doen over de aanvaardbaarheid van het bestemmingsplan. Ook kan na het instellen van beroep, een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening bij de voorzitter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingediend. Indien dit verzoek wordt ingediend tijdens de beroepstermijn treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Voorstel

Aan de raad wordt voorgesteld om:

1. In te stemmen met de zienswijzennota bestemmingsplan Centrum, herziening Marktplein 27;
2. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen en de wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen;
3. Het bestemmingsplan Centrum, herziening Marktplein 27 gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat digitaal uit de geometrisch bepaalde planobjecten met planidentificatienummer NL.IMRO.0147.BpCthz001-vg01. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0147. BpCthz001-vg01);
4. Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten vragen om toestemming tot versnelde publicatie te verlenen als bedoeld in artikel 3.8 lid 4 Wro;





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

5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Borne, 26-4-2016

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,
de secretaris,

G.J. Rozendom

de burgemeester,

mr. drs. R.G. Welten