

Nota van beantwoording zienswijzen

'Ontwerpbestemmingsplan Oud Borne 2012'

1.

Naam: Dhr. W. Bleeker
Adres: Marktstraat 16
Postcode en woonplaats: 7622 CR Borne
Datum: 16-04-2013
Nummer: 13ink02788

Reactie betreft perceel

Marktstraat 15 en 21

Samenvatting inhoud

1. Er is op de percelen Marktstraat 15 en 21 een accentpunt gepland. Waarom wordt een accentpunt gerealiseerd als er met het voormalige café De Ster en de Oude Kerk al accentpunten zijn om bezoekers naar Oud Borne te trekken? Wat is de noodzaak, hoeveel mensen die uit het Kulturhüs komen weten niet waar Oud Borne is gelegen?
2. Er is bezwaar tegen dat op tuingrond een woning mag worden gerealiseerd.
3. Gevraagd wordt of het accentpunt stedenbouwkundig gezien wel adequaat te realiseren is?

Reactie gemeente

1. De gemeente Borne heeft de ambitie om de toegankelijkheid van het beschermd dorpsgezicht Oud Borne te verbeteren en het aantal bezoekers van Oud Borne te vergroten. De bezoeker van (Oud) Borne moet door middel van de inrichting van de voorruimte van het Kulturhus weten welke kant hij op kan. Accentpunten kunnen deze bezoekers helpen om de weg te vinden. De diepte van de percelen Marktstraat 15 en 21, welke dieper zijn dan de omliggende percelen aan de Marktstraat, kan worden gebruikt om een accentpunt te creëren dat de bezoekers uit het Kulturhus en de parkeergarage leidt richting Oud Borne. Deze plek leent zich voor een autonoom gebouw, dat zich niet zozeer richt naar het beschermde dorpsgezicht, maar een duidelijke functie heeft op de Haven, zoals ook het oude gedeelte van het Kulturhus (het huidige café) dat heeft. Daardoor worden de andere accentpunten (zoals de Oude Kerk) versterkt. Een heldere inrichting kan daarbij ondersteunend zijn. Er is geen onderzoek verricht naar hoeveel bezoekers van het Kulturhus en de parkeergarage niet weten waar Oud Borne is. Wel heeft de gemeente Borne de ambitie om het beschermd dorpsgezicht toegankelijker en bekender te maken, met name voor mensen die niet uit de directe omgeving van Borne komen.
2. Al op 21 juli 1998 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten dat het planologisch en stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar is, om onder voorwaarden, door het voeren van een bestemmingsplanprocedure, de nieuwbouw van een woning op dit perceel mogelijk te maken. In de onderbouwing van dit besluit is geconcludeerd dat 'het bouwplan weliswaar is gesitueerd op een open plek in Oud Borne, echter het is een open plek aan de rand van Oud Borne en de plek is gelegen aan een doorgaande straat met aan de overkant een grote parkeerplaats. Ruimtelijk gezien is er hier geen sprake van "vol bouwen".' Vervolgens is in september 1998 het bouwplan aangehouden in verband met de ontwikkelingen met betrekking tot het Dijkhuis en de Bijenkorf. Daarna heeft het bouwplan jaren stil gelegen en in 2008 zijn de gesprekken hervat. In april 2008 is een nieuw bouwplan ingediend. Omdat er meerdere verzoeken voor diverse locaties zijn ingediend besluit het college in september 2008 een visie voor Oud Borne op te stellen, zodat alle verzoeken voor Oud Borne in samenhang worden beoordeeld. Het bouwplan wordt daarom wederom aangehouden, ditmaal tot de visie voor Oud Borne gereed is. De 'Integrale stedenbouwkundige visie Oud Borne' is vervolgens op 7 februari 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Met de vaststelling van deze visie is uitvoering gegeven aan het besluit van het college van 21 juli 1998 om een middels een bestemmingsplanprocedure de nieuwbouw van een woning op dit perceel mogelijk te maken. Om deze woning mogelijk te maken wordt daarom in deze bestemmingsplanprocedure de bestemming gewijzigd van 'Tuin' naar 'Wonen'. In dit kader heeft de Erfgoedcommissie geadviseerd over de randvoorwaarden waaraan het bouwplan moet voldoen. Deze voorwaarden zijn opgenomen in paragraaf 4.3.2 van de toelichting en verwerkt in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

3. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van de ontwikkeling van het accentpunt op deze locatie. Deze randvoorwaarden zijn afkomstig uit een advies van de Erfgoedcommissie (d.d. 12 juli 2012). De Erfgoedcommissie heeft het volgende geadviseerd over de stedenbouwkundige randvoorwaarden ten aanzien van het accentpunt: *“Het gaat er om dat een opvallend en bijzonder bouwwerk met een openbaar karakter wordt gecreëerd waardoor de looproute richting Oud Borne wordt versterkt. Met inachtneming van een zekere architectonische vrijheid kunnen hierbij de volgende randvoorwaarden worden meegegeven:*

- *Geen woonfunctie;*
- *Eigentijdse architectuur;*
- *Plat of verspringende dagvorm (hoogte maximaal 5 meter);*
- *Gevelzijdes gericht aan plein / kulturhus dienen in ieder geval een open(baar) / functioneel / transparant karakter te hebben.*

Een gedeeltelijke invulling door berging / garage is mogelijk onder voorwaarden (o.a. aankoopprijs, kabels / leidingen, etc.) kan / mag gebruik worden gemaakt van de direct aan de steeg liggende (kleine) percelen gemeentegrond.”

Medewerking aan het accentpunt kan en zal alleen worden verleend indien wordt voldaan aan het bovenstaande advies van de Erfgoedcommissie. Indien aan deze voorwaarden wordt voldaan is de gemeente van mening dat er op een volwaardige en adequate wijze een accentpunt op deze locatie is te realiseren, welke een meerwaarde heeft voor de Haven en Oud Borne.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.

Naam: Dhr. G.J.M. Lohuis
Adres: Brinkstraat 4
Postcode en woonplaats: 7622 EB Borne
Datum: 15-04-2013
Nummer: 13ink02767

Reactie betreft perceel

Marktstraat 22a, Brinkstraat 2 ('t Grutje)

Samenvatting inhoud

1. Het amendement van 7 februari 2013, behorende bij het raadsbesluit tot vaststelling van de 'Integrale stedenbouwkundige visie Oud Borne' heeft een zodanig sterke betekenis, dat het dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan Oud Borne 2012. Het amendement dient een plek te krijgen in hoofdstuk 4 waar het gaat over de stedenbouwkundige visie en ook als een aparte bijlage in het bestemmingsplan.
2. Het perceel van de indiener van de zienswijze grenst direct aan Brinkstraat 2 ('t Grutje). Voor de herontwikkeling van dit pand, tezamen met Marktstraat 22a, heeft het college stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld. Wat opvalt aan de tekst in het ontwerp bestemmingsplan met betrekking tot Brinkstraat 2 ('t Grutje) is dat het amendement van 7 februari 2012 in het geheel niet is meegenomen.
3. In de uitgangspunten is niets beschreven over de nokhoogte van maximaal 10 meter. Ook wordt niet voorgeschreven dat parkeren op eigen erf moet plaatsvinden. De uitgangspunten zijn dusdanig vrijblijvend dat in de tekst veel gebruik wordt gemaakt van worden als 'kan', 'kunnen' en 'mag'.
4. Met betrekking tot de toelichting in het bestemmingsplan op de herontwikkeling van Brinkstraat 2 ('t Grutje) worden de volgende opmerkingen/kanttekeningen gemaakt:
 - Er kunnen vraagtekens worden gesteld bij onderdeel 'bestaande kwaliteit' in de opmerking *'gezien deze waardevolle bijdrage dient het uitgangspunt voor de planvorming van de twee panden te zijn.'*
 - *'Het behouden van het bestaande casco van de twee panden'* is in tegenspraak met *'De achtergevelrooilijn is flexibel; deze mag zo nodig maximaal 5 meter worden teruggedrooid.'* Waarop is deze 5 meter gebaseerd?
 - Gesteld wordt dat de panden 'hun vroegere functie in herinnering' moeten roepen. Indien de panden mogen worden verhoogd vervalt de oorspronkelijke en originele staat. Als er een kolossale, hoge, glas-etalage wordt gerealiseerd, dan ontstaat een compleet ander pand met een heel ander aanzicht.
 - Bij de verhoging van het linkerpand wordt in het geheel geen rekening gehouden met de omwonenden: de inijk wordt veel groter (glas over de nieuwe en volledige etage) en de privacy komt in het geding.
5. Er kan een vraagteken worden gesteld bij de zorgvuldigheid van het advies. In het advies is slechts sprake van gelegenheidsargumentatie: toeschrijven naar het gewenste doel om te handhaven. De inhoudsvergroting met veel glas houdt van het oorspronkelijke historische gebouw niets meer over dan een herinnering, de gelijkenis is volkomen verdwenen.

Reactie gemeente

1. De inhoud van het amendement zal tekstueel in paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen. Tevens zal het amendement onverkort als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.
2. In het amendement is ten eerste opgenomen dat voor nieuw- en vernieuwbouwwontwikkelingen een nokhoogte van maximaal 10 meter wordt gehanteerd en per locatie een toetsing te laten plaatsvinden aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige omgeving. Er is voor de locatie een stedenbouwkundige notitie opgesteld waarin de randvoorwaarden zijn vastgelegd en is getoetst aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige omgeving. Daarbij is gekeken naar de bestaande

bebouwing en diens omgeving. Op basis daarvan is ook de maximale (nok)hoogte van de bebouwing bepaald en in het bestemmingsplan vastgelegd. Deze maximale (nok)hoogte blijft ruim onder de maximale nokhoogte van 10 meter welke in het amendement is opgenomen. Tevens is in het amendement opgenomen dat bij nieuwe ontwikkelingen, het parkeren op eigen erf, waar mogelijk, wordt voorgeschreven en de parkeernormen nader worden afgestemd in het nog vast te stellen parkeerbeleid en het bestemmingsplan, eventueel gekoppeld aan een vergunningstelsel. In de toelichting is opgenomen dat de schaal en maat van de functies zo klein dienen te zijn dat er geen sprake is van verkeersaantrekkende gevolgen en parkeerdruk. Tevens is opgenomen dat de achtergevelrooilijn flexibel is en met 5 meter terug gerooid kan worden. Deze ruimte kan voor het parkeren worden gebruikt. Bij nieuwe ontwikkelingen zal moeten worden voldaan aan de uitgangspunten van het amendement.

3. De maximale (nok)hoogte is vastgelegd op de verbeelding. Dit betreft deels de bestaande hoogte en gedeeltelijk uitbreidingsmogelijkheden. Deze hoogte blijft ruim onder de 10 meter. Voor de opmerkingen over het parkeren wordt verwezen naar hetgeen onder twee is geantwoord. De uitgangspunten bieden mogelijkheden voor een herontwikkeling, waarbij een aantal opties zijn aangedragen die uitgevoerd kunnen worden, bijvoorbeeld het gedeeltelijk verhogen van de panden en het verschuiven van de achtergevelrooilijn, welke stedenbouwkundig gezien een verbetering van de bestaande situatie tot doel hebben. Deze uitgangspunten zijn wenselijk, maar hoeven niet uitgevoerd te worden. Daarom is in het bestemmingsplan ook opgenomen wat maximaal aanvaardbaar is, het mindere daarvan mag altijd. Een nieuwe koper is dan ook niet verplicht deze uitgangspunten te realiseren.
4. – Met de bestaande kwaliteit wordt met name de industriële en utilitaire uitstraling van de vroegere functies van de gebouwen bedoeld. De werkfunctie is steeds meer uit de Marktstraat en Oud Borne verdwenen, terwijl deze functie op deze locatie nog steeds goed zichtbaar en te beleven is. Het behoud van deze kwaliteit in het beschermd dorpsgezicht is dan ook het uitgangspunt van het advies.
 - De beleving van de panden komt met name tot uitdrukking aan de voorzijde van de panden, de gevels die gericht zijn op de Marktstraat. Dit beeld moet behouden blijven en daarvoor is het behoud van het bestaande casco een voorwaarde. De achterzijde is, vanwege de ligging aan het pleintje, minder zichtbaar en waardevol en kan daarom gebruikt worden om ruimte te creëren, bijvoorbeeld om ter plekke tuin te realiseren of om aan de parkeernorm te voldoen en parkeerruimte op eigen terrein te ontwikkelen. De vijf meter die is opgenomen voor het terugrooien aan de achterzijde komt voort uit de ruimte die nodig is om aan de achterzijde parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren.
 - Door de verhoging onder een hoek van 45° terug te leggen blijft de huidige voorgevel dominant ten opzichte van de verhoging, die eventueel gerealiseerd wordt. De hoek van 45° is vertaald in de verbeelding van het bestemmingsplan en komt voort uit het advies dat de Erfgoedcommissie heeft gegeven op het advies, alvorens het college hier een principebesluit over heeft genomen.
 - Over het materiaalgebruik om een eventuele verhoging te realiseren is zowel in het advies als het bestemmingsplan niets opgenomen of voorgeschreven. In het advies is als voorwaarde aan het proces opgenomen dat voordat medewerking aan een (her)ontwikkeling kan worden verleend er eerst overeenstemming moet zijn bereikt over de kwaliteit van de verbouwplannen. Bij de keuze voor het materiaalgebruik zal ook nadrukkelijk aandacht moeten zijn voor de omliggende woningen, om zo de privacy van deze woningen zoveel mogelijk te borgen. Hierover ontstaat echter pas duidelijkheid op het moment dat er een concreet (ver)bouwplan ligt. Dat is op dit moment niet het geval.
5. De gemeente wil nadrukkelijk afstand nemen van de vraagtekens die u stelt bij de zorgvuldigheid van het advies. Ten eerste is gekeken naar de huidige waarde van de twee panden. Deze waarde zit in de industriële en utilitaire uitstraling van de vroegere functies die de gebouwen in herinnering roepen. Het 'werken' is in het beschermd dorpsgezicht grotendeels uit het zicht verdwenen, terwijl op deze locatie het beeld en beleving is gebleven. Daarmee dragen de panden in belangrijke mate bij aan de diversiteit van het beschermd dorpsgezicht. Op basis daarvan is geconcludeerd dat het handhaven van dit beeld en deze beleving een belangrijk uitgangspunt is voor het vervolg van het advies. Vervolgens is gekeken op welke wijze, binnen het uitgangspunt dat de bestaande kwaliteit het vertrekpunt is, planvorming een vervolg gegeven kan worden. De Erfgoedcommissie is tevens betrokken bij dit advies en heeft positief geadviseerd over de inhoud ervan.

Conclusie

De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De inhoud van het amendement zal in paragraaf 4.2 van de toelichting worden opgenomen. Tevens zal het amendement als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

3.

Naam: H.G. Bekker en P.E. Hegeman
Adres: Marktstraat 4
Postcode en woonplaats: 7622 CR Borne
Datum: 17-04-2013
Nummer: 13ink02846

Reactie betreft perceel
Dorsetplein

Samenvatting inhoud

1. Voor het pleingedeelte grenzend aan de voorgevel van Marktstraat 4 (Dorsetplein) is de functieaanduiding 'evenemententerrein' opgenomen. Daardoor zijn 8 evenementen per jaar mogelijk met een duur van maximaal 15 dagen. Bij een maximale invulling kunnen 120 dagen per jaar gebruikt worden ten behoeve van evenementen, met alle (geluidsoverlast) die dit met zich mee brengt voor de bewoners / omwonenden. Dit biedt in verhouding tot de voorgenomen functies en de bestaande functies in het gebied van Oud Borne disproportioneel ruime mogelijkheden voor het toestaan van allerlei evenementen waarvoor geen enkele rechtvaardiging bestaat. Bewoners van omliggende woning worden bij ieder evenement in hun (avond- en nacht)rust gestoord worden.
Er wordt bezwaar gemaakt tegen het toekennen van de functieaanduiding 'evenemententerrein' voor het plein aangrenzen aan Marktstraat 4 volgens de huidige geldende mogelijkheden tot het organiseren van evenementen. Het aantal evenementen dat ook 's avonds en 's nachts tot overlast leidt moet drastisch worden ingeperkt tot maximaal 1 per jaar.

Reactie gemeente

1. In Borne vindt een aantal vaste evenementen per jaar plaats. Deze staan beschreven in de Nota vergunningenbeleid evenementen gemeente Borne 2004. Omdat deze evenementen ruimtelijke 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 Haven.

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. Daarmee wordt de regeling in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan Centrum, waarin het overige gedeelte van het Dorsetplein is gelegen. 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.

Conclusie

De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De maximale duur van evenementen, met op- en afbouw, zal worden verlaagd van 15 naar 7 dagen.

4.

Naam: Dhr. L.T. van Urk
Adres: Marktstraat 21
Postcode en woonplaats: 7622 CP Borne
Datum: 18-04-2013
Nummer: 13ink02849

Reactie betreft perceel

Marktstraat 15 en 21

Samenvatting inhoud

1. Op 26 november 2012 is reeds een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan Oud Borne, waarin bezwaar is gemaakt tegen de bouw van een woning op het perceel Marktstraat 15. Naar aanleiding van dit bezwaar is de goothoogte van de woning verlaagd naar 3,5 meter. Feit blijft dat de woning komt op tuingrond, er sprake is van schaduwwerking en de privacy wordt aangetast. Het bezwaar tegen de woning zal blijven.
2. Het tweede onderdeel richt zich op het accentpunt. De diepere tuinen, ten opzichte van de andere percelen aan de Marktstraat, komen voort uit veranderingen in de omgeving en waren onderdeel van de 'parkachtige' omgeving tussen het 'oude' Dijkhuis, het centrum en de Bijenkorf. Op grond van het Masterplan Centrum moesten bezoekers richting het centrum gestuurd, nu moeten ze Oud Borne in. Er zijn thans genoeg accentpunten om toeristen kennis te laten maken met Oud Borne. Het uiteindelijke gebouw zal geen algemeen belang maar een privébelang van de huidige eigenaar van de tuingrond hebben. Ook is er bezwaar dat het accentpunt op een deel van de door de indiener gehuurde tuin zal komen. Wanneer het accentpunt een gebouw zal worden met wellicht een horecafunctie zal tot verslechtering van de milieuomstandigheden betekenen en inbreuk op de privacy.

Reactie gemeente

1. Al op 21 juli 1998 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten dat het planologisch en stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar is, om onder voorwaarden, door het voeren van een bestemmingsplanprocedure de nieuwbouw van een woning op dit perceel mogelijk te maken. In de onderbouwing van dit besluit is geconcludeerd dat de 'het bouwplan weliswaar is gesitueerd op een open plek in Oud Borne, echter het is een open plek aan de rand van Oud Borne en de plek is gelegen aan een doorgaande staat met aan de overkant een grote parkeerplaats. Ruimtelijk gezien is er hier geen sprake van "vol bouwen". Vervolgens is in september 1998 het bouwplan aangehouden in verband met de ontwikkelingen met betrekking tot het Dijkhuis en de Bijenkorf. Daarna heeft het bouwplan jaren stil gelegen en in 2008 zijn de gesprekken hervat. In april 2008 is een nieuw bouwplan ingediend. Omdat er meerdere verzoeken zijn ingediend besluit het college in september 2008 een visie voor Oud Borne op te stellen waarbij alle verzoeken voor Oud Borne in samenhang worden beoordeeld. Het bouwplan wordt daarom wederom aangehouden, ditmaal tot de visie voor Oud Borne gereed is. De 'Integrale stedenbouwkundige visie Oud Borne' is vervolgens op 7 februari 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Na de vaststelling van deze visie is uitvoering gegeven aan het besluit van het college van 21 juli 1998 om een middels een bestemmingsplanprocedure de nieuwbouw van een woning op dit perceel mogelijk te maken. Om deze woning mogelijk te maken wordt in deze bestemmingsplanprocedure dan ook de bestemming gewijzigd van 'Tuin' naar 'Wonen'. In dit kader heeft de Erfgoedcommissie geadviseerd over de randvoorwaarden waaraan het bouwplan moet voldoen. De omliggende woningen aan de Marktstraat kennen allemaal een bouwvlak welke is georiënteerd op de Marktstraat. In dit geval is daarvan afgeweken, omdat het behoud / restauratie van de karakteristieke schuur aan de Marktstraat voorwaarde is geweest voor medewerking aan de woning. Deze nieuwbouw dient visueel gezien vrij te worden gehouden van de schuur, zodat de voormalige functie van de schuur zichtbaar blijft. Dit betekent dat er een afwijkend bouwvlak is gelegd op dit perceel. Vanuit dit historisch en stedenbouwkundig belang is er voor gekozen om een dergelijk bouwvlak op te nemen. De nieuwe woning zal qua bouwhoogte niet afwijken van de omliggende woningen. Bovendien zijn wij van mening dat door het verlagen van de goothoogte van de woning naar 3,5 meter meer recht wordt gedaan aan de omgeving en niet langer leidt tot onevenredige aantasting van de privacy. Indien het wijzigen van de bestemming tot negatieve gevolgen (zoals schaduwwerking en aantasting van de privacy) leidt,

zou dit kunnen leiden tot zogeheten planschade. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan eventueel bij de gemeente een verzoek worden ingediend tot het toekennen van deze planschade.

2. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van de ontwikkeling van het accentpunt op deze locatie. Deze randvoorwaarden zijn afkomstig uit een advies van de Erfgoedcommissie (d.d. 12 juli 2012). De Erfgoedcommissie heeft het volgende geadviseerd over de stedenbouwkundige randvoorwaarden ten aanzien van het accentpunt: *“Het gaat er om dat een opvallend en bijzonder bouwwerk met een openbaar karakter wordt gecreëerd waardoor de looproute richting Oud Borne wordt versterkt. Met inachtneming van een zekere architectonische vrijheid kunnen hierbij de volgende randvoorwaarden worden meegegeven:*

- *Geen woonfunctie;*
- *Eigentijdse architectuur;*
- *Plat of verspringende dagvorm (hoogte maximaal 5 meter);*
- *Gevelzijdes gericht aan plein / kulturhus dienen in ieder geval een open(baar) / functioneel / transparant karakter te hebben.*

Een gedeeltelijke invulling door berging / garage is mogelijk onder voorwaarden (o.a. aankoop prijs, kabels / leidingen, etc.) kan / mag gebruik worden gemaakt van de direct aan de steeg liggende (kleine) percelen gemeentegrond.”

Medewerking aan het accentpunt kan en zal alleen worden verleend indien wordt voldaan aan het bovenstaande advies van de Erfgoedcommissie. Indien aan deze voorwaarden wordt voldaan is de gemeente van mening dat er op een volwaardige en adequate wijze een accentpunt op deze locatie is te realiseren, welke een meerwaarde heeft voor de Haven en Oud Borne. Het accentpunt dient zich te oriënteren op het plein voor het Kulturhus en dient, ondanks dat het privé-eigendom betreft, een openbaar karakter te hebben. De suggestie dat het gebouw een horecafunctie zal krijgen is niet aan de orde, dit zal het bestemmingsplan niet toestaan en is niet in overeenstemming met het Masterplan Centrum.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.

Naam: Dhr. J.F.M. Hassels Mönning
Adres: Watertorenstraat 14
Postcode en woonplaats: 7622 EC Borne
Datum: 18-04-2013
Nummer: 13ink02855

Reactie betreft perceel
Watertorenstraat 13

Samenvatting inhoud

1. De boerderij met opstallen heeft de bestemming Wonen gekregen. Gelet op mogelijke toekomstige ontwikkelingen is het sterk gewenst om een ruimere bestemming te geven aan het gehele complex. Gelet op de omgeving wordt bestemming Gemengde Doeleinden 2 als gewenst geacht. Dit is meer in overeenstemming met de bestemmingen in de omgeving. Ook past een bestemming Gemengde Doeleinden 2 beter bij de bestemming Cultuur en Ontspanning welke op 'De Oale Schöp' is gelegd.

Reactie gemeente

1. De gemeente staat positief tegenover het verzoek om de bestemming ter plekke te verruimen naar Gemengd 2, aangezien er nu ook al sprake is van gemengd gebruik. De ambitie welke is vastgelegd in de 'Integrale stedenbouwkundige visie Oud Borne' streeft naar een concentratie van functies binnen Oud Borne om de levendigheid van het oude dorp te garanderen. Het clusteren van functies wordt gestimuleerd in het centrum van Oud Borne, het gebied rondom de Oude Kerk en de Pellenhof. De bewuste locatie grenst direct aan het gebied 'clustering van functies', waar de percelen de bestemming Gemengd 2 krijgen. Bovendien ligt het perceel op een karakteristieke plek in Oud Borne, namelijk aan de invalsweg die door fietsverkeer vanuit de Bornsche Maten wordt benut om het centrum van Borne te bezoeken. De bestemming Cultuur en Ontspanning op 'de Oale Schöp' blijft gehandhaafd.

Conclusie

De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het perceel Watertorenstraat 13 wordt gewijzigd in Gemengd 2.

6.

Naam: Erfgoedcommissie

Adres:

Postcode en woonplaats: Borne

Datum: 18-04-2013

Nummer: 13ink02864

Reactie betreft perceel

Marktstraat 22a ('t Grutje) en Marktstraat 15 en 21

Samenvatting inhoud

1. Het perceel Marktstraat 22a ('t Grutje) is bestemd als GD-1 waardoor horeca niet rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt. Nu echter voormalig café De Ster alsnog de aanduiding 'horeca' heeft gekregen, ligt het in de lijn om ook voor 't Grutje, gelet op de horecageschiedenis, deze specifieke aanduiding op te nemen. Zeker nu op deze plek een ontwikkeling valt te verwachten zou een horecafunctie rechtstreeks mogelijk moeten zijn.
2. Over Marktstraat 19 wordt als antwoord op de inspraakreactie aangegeven dat de bestemming Wonen is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Dit is echter niet in lijn met de 'Integrale stedenbouwkundige visie Oud Borne', waarbij deze achterlijn nadrukkelijk als 'woonbegrenzing' is opgenomen. Door hier de bestemming 'Tuin' op te nemen wordt ook meer recht gedaan aan de begrenzing die is opgenomen ten aanzien van het aangrenzende perceel Marktstraat 15, waarvoor bij de nieuwe bestemming juist ook deze grens wordt aangehouden. Met betrekking tot de nu reeds aanwezige bebouwing achter deze grens zou de aanduiding bijgebouw (bg) kunnen worden toegevoegd zoals ook het geval is achter de percelen Marktstraat 29 tot en met 43.

Reactie gemeente

1. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Oud Borne heeft het perceel waar voormalig café De Ster was gevestigd de aanduiding 'horeca'. Deze aanduiding was ook in het voorontwerp bestemmingsplan reeds aan het bewuste perceel toegekend. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Oud Borne kent het perceel van 't Grutje geen horeca-aanduiding en is op grond van het huidige bestemmingsplan dus ook geen horeca mogelijk. Nieuwvestiging van horeca wordt buiten het centrum, op grond van het Masterplan Centrum, niet wenselijk geacht. Een uitzondering hierop is de mogelijkheid die in het bestemmingsplan Oud Borne wordt geboden in het hart van Oud Borne, de zone rond de Oude Kerk en de Pellenhof.
2. Achter de panden aan de Marktstraat is een zone opgenomen waar verdere verdichting in de vorm van nieuwe bebouwing niet karakteristiek en daarmee ongewenst is. Om dit te voorkomen is voor deze zone de 'specifieke bouwaanduiding – vergunningsvrij' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding worden uitsluitend vergunningsvrije bouwwerken toegestaan. De bouwregels uit de artikelen 17.2.1 tot en met 17.2.4 zijn door deze aanduiding niet van toepassing. Met het toestaan van uitsluitend vergunningsvrije bouwwerken wordt verwezen naar artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In dit artikel worden de activiteiten genoemd waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist. In het vigerende bestemmingsplan kent deze zone de bestemming Wonen. De zienswijze geeft geen aanleiding om deze bestemming te wijzigen naar Tuin. De bestemming Wonen zal ter plekke zal dan ook worden gehandhaafd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.

Naam: dhr. F. Marton en mevr. J. van Dijk
Adres: Brinkstraat 6
Postcode en woonplaats: 7622 EB Borne
Datum: 18-04-2013
Nummer: 13ink02882

Reactie betreft perceel

Diverse percelen

Samenvatting inhoud

1. De plannen voor de locatie Morselt zijn volledig in strijd met de motivatie die ten grondslag heeft gelegen voor de aanwijzing van Oud Borne als beschermd dorpsgezicht.
2. Waarom wordt de groene ruimte alsnog verdicht? Dit structurele aspect vormt de belangrijkste reden om Oud Borne aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht.
3. De schaal en situering zijn structuurbepalende waarden, waarom dan nog meer verdichting van de bebouwing? Waarom zoveel wooneenheden?
4. Waarom zijn niet meer oplossingen opgenomen? In de beantwoording van de zienswijze op de stedenbouwkundige visie heeft de gemeente geantwoord dat ondergronds parkeren niet haalbaar is. Waarop is dit gebaseerd en kan hier een duidelijk antwoord op komen?
5. Is het nodig om niet-woonfuncties toe te staan buiten het Dorsetplein? Is er onderzoek gedaan naar de levensvatbaarheid van deze functies zodat er niet naderhand leegstand komt?
6. Er wordt op voorhand bezwaar gemaakt tegen de voorgenomen herontwikkelingsplannen voor 't Grutje, zolang er nog geen concrete plannen zijn waarin de omwonenden nog een stem hebben.
7. Zijn er voldoende regels om niet te hoog te bouwen waardoor ook hier, net als bij het plan Morselt, sprake is van een verslechtering van de woonsituatie?
8. Wordt er voldoende rekening gehouden met de parkeerproblematiek die er nu al speelt en alleen maar groter wordt als bewoning komt?
9. Welke inspraakmogelijkheden hebben wij nog als omwonenden?

Reactie gemeente

1. Opgemerkt wordt dat de bestemming van de locatie Morselt niet wordt gewijzigd in de actualisatie van het bestemmingsplan Oud Borne 2012. Er zijn geen plannen opgenomen in dit bestemmingsplan voor de locatie Morselt. Op dit moment zijn dan ook de uitgangspunten zoals deze zijn vastgelegd in de 'Integrale stedenbouwkundige visie Oud Borne' actueel. De beantwoording van de zienswijze is dan ook nog niet anders dan de beantwoording van de zienswijze zoals deze is ingediend op de 'Integrale stedenbouwkundige visie Oud Borne'.
2. Opgemerkt wordt dat de bestemming van de locatie Morselt niet wordt gewijzigd in de actualisatie van het bestemmingsplan Oud Borne 2012. Er zijn geen plannen opgenomen in dit bestemmingsplan voor de locatie Morselt. Op dit moment zijn dan ook de uitgangspunten zoals deze zijn vastgelegd in de 'Integrale stedenbouwkundige visie Oud Borne' actueel. De beantwoording van de zienswijze is dan ook nog niet anders dan de beantwoording van de zienswijze zoals deze is ingediend op de 'Integrale stedenbouwkundige visie Oud Borne'.
3. Nogmaals wordt opgemerkt dat de bestemming niet wordt gewijzigd. Het is op dit moment dan ook niet mogelijk duidelijkheid te geven over de exacte functies die ter plekke mogen worden gerealiseerd, alsmede hoeveel eenheden er mogelijk zijn of mogelijk worden gemaakt.
4. In de 'Integrale stedenbouwkundige visie Oud Borne' zijn de kaders voor een herontwikkeling op deze locatie opgenomen en vastgelegd. Daarbinnen zijn meerdere uitwerkingen en oplossingen

mogelijk. Het ondergronds parkeren is onderzocht en stuit of fysieke problemen (ontsluiting is zeer moeilijk te realiseren) en is daarmee financieel niet haalbaar.

5. Om de levendigheid van Oud Borne te garanderen is het van belang om niet-woonfuncties te concentreren in Oud Borne. Wanneer dergelijke functies verspreid liggen gaan ze verloren tussen de woningen. Wanneer deze functies geconcentreerd worden kunnen ze elkaar versterken. Deze ambitie is vastgelegd in de 'Integrale stedenbouwkundige visie Oud Borne' om te voorkomen dat Oud Borne nog meer alleen een woongebied wordt, terwijl het beschermd dorpsgezicht vanuit toeristisch-recreatief perspectief zoveel meer mogelijkheden heeft. De kans op leegstand in dit 'concentratiegebied van functies' wordt, met een ruimere regeling met meer gebruiksmogelijkheden, juist beperkt. Er worden meer functies rechtstreeks toegestaan dan het geldende bestemmingsplan nu toelaat voor deze percelen.
6. Er zijn nog geen concrete bouwplannen.
7. In het bestemmingsplan wordt de bouwhoogte die maximaal mogelijk én stedenbouwkundig aanvaardbaar is vastgelegd. Daarmee wordt geborgd dat er niet hoger kan worden gebouwd. Deze maximale bouwhoogte is tevens in overeenstemming met het amendement van de gemeenteraad van 7 februari 2012.
8. De gemeenteraad heeft middels een amendement de 'Integrale stedenbouwkundige visie Oud Borne' op 7 februari 2012 vastgesteld. In dit amendement is over parkeren het volgende opgenomen en toegevoegd aan de besluitvorming: *'dat binnen het bestemmingsplan, bij nieuwe ontwikkeling, het parkeren op eigen terrein, voor te schrijven en de parkeernormen nader af te stemmen in het nog vast te stellen parkeerbeleid en het bestemmingsplan, eventueel gekoppeld aan een vergunningstelsel.'* Het amendement zal als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan Oud Borne 2012 worden toegevoegd en het amendement zal tekstueel in paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen. Bij nieuwe ontwikkelingen zal moeten worden voldaan aan de uitgangspunten van het amendement.
9. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld kunt u nog beroep indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.

Naam: Klaverblad Rechtsbijstand Stichting (namens familie Wiggers, Marktstraat 11)

Adres: Postbus 3012

Postcode en woonplaats: 2700 KV Zoetermeer

Datum: 18-04-2013

Nummer: 13ink02909

Reactie betreft perceel

Marktstraat 15 en 21

Samenvatting inhoud

1. In het ontwerpbestemmingsplan is de maximale goothoogte bepaald op 3,5 meter. De maximale nokhoogte is niet vastgelegd. Indien er daadwerkelijk een woning gebouwd gaat worden, zal het uitzicht van cliënten als gevolg van het gebouw en de hoogte hiervan in grote mate beperkt worden. Dit wordt ervaren als een aanmerkelijke verslechtering van hun woonomgeving.
2. De voorgevel van de nieuwe woning komt vermoedelijk te liggen achter de lijn waarop de achtergevel van cliënten zich bevindt. Cliënten vrezen dat vanuit de nieuwe woning direct uitzicht ontstaat in de woonkamer en tuin van cliënt. Te meer nu de achtergevel van de woning en van de uitbouw aan de achterzijde van cliënten grotendeels uit glas bestaan. Dit heeft een ingrijpende aantasting op hun privacy tot gevolg.
3. Cliënten hebben bezwaar tegen de wijziging van de bestemming 'Tuin' naar de bestemming 'Wonen'. Er is geen noodzaak tot uitbreiding van het aantal woningen in Oud Borne. Verwezen wordt naar de Bornsche Maten, waar nog niet alle woningen zijn verkocht. Met nieuwe woningen kan het historisch dorpsgezicht worden aangetast. Het is ongewenst om open plekken te bebouwen en ook wordt hiermee het doorkijkje vanaf het Kulturhus naar Oud Borne beperkt.
4. De noodzaak van het accentpunt wordt ter discussie gesteld. Er zijn met de kerk en 'de Ster' al duidelijke accentpunten en bovendien kan de looproute naar Oud Borne ook op diverse, minder ingrijpende manieren duidelijk worden gemaakt.
5. Aangezien het bestemmingsplan veel ruimte biedt voor de invulling van het accentpunt vrezen cliënten vanuit het accentpunt in hun woning en tuin en daarmee aantasting van hun privacy. Ook gezien de maximale bouwhoogte van 5 meter en onduidelijkheid ten aanzien van de omvang van het gebouw, verwachten cliënten ook ten aanzien van dit gebouw een beperking, en daarmee verslechtering, van hun uitzicht.

Reactie gemeente

1. De Erfgoedcommissie is gevraagd te adviseren over de randvoorwaarden waarbinnen deze woning stedenbouwkundig gezien passend en aanvaardbaar is in de omgeving. In dit advies is een maximale nokhoogte van 9 meter opgenomen. Dit advies maakt onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan. Om deze maximale nokhoogte ook daadwerkelijk vast te leggen, en daarmee meer duidelijkheid te bieden in het bestemmingsplan, wordt deze maximale nokhoogte van 9 meter ook opgenomen op de verbeelding. Deze maximale bouwhoogte is in lijn met de omliggende bouwhoogtes en dus passend in de omgeving, waardoor er gesteld kan worden dat het bouwplan niet leidt tot een onevenredige verslechtering van het woongenot.
2. De omliggende woningen aan de Marktstraat kennen allemaal een bouwvlak welke is georiënteerd op de Marktstraat. In dit geval is daarvan afgeweken, omdat het behoud / restauratie van de karakteristieke schuur aan de Marktstraat voorwaarde is geweest voor medewerking aan de woning. Deze nieuwbouw dient visueel gezien vrij te worden gehouden van de schuur, zodat de voormalige functie van de schuur zichtbaar blijft. Dit betekent dat er een afwijkend bouwvlak is gelegd op dit perceel. Vanuit dit historisch en stedenbouwkundig belang is er voor gekozen om een dergelijk bouwvlak op te nemen. De nieuwe woning zal qua bouwhoogte niet afwijken van de omliggende woningen. De kortste afstand van het nieuwe bouwvlak bedraagt meer dan 12 meter tot aan de bestaande bebouwing aan de Marktstraat 11. Nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde kom brengen met zich mee dat er altijd in enige mate sprake zal zijn van de aantasting van de

privacy. Er kan niet worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin of woning kunnen kijken. Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat het bouwplan niet leidt tot een onaanvaardbare vermindering van de privacy.

3. Het college van burgemeester en wethouders heeft reeds op 21 juli 1998 besloten om middels een bestemmingsplanprocedure de nieuwbouw van een woning op dit perceel mogelijk te maken. In de onderbouwing van dit besluit is geconcludeerd dat 'het bouwplan weliswaar is gesitueerd op een open plek in Oud Borne, echter het is een open plek aan de rand van Oud Borne en de plek is gelegen aan een doorgaande straat met aan de overkant een grote parkeerplaats. Ruimtelijk gezien is er hier geen sprake van "vol bouwen". Vervolgens is in september 1998 het bouwplan aangehouden in verband met de ontwikkelingen met betrekking tot het Dijkhuis en de Bijenkorf. Daarna heeft het bouwplan jaren stil gelegen en in 2008 zijn de gesprekken hervat. In april 2008 is een nieuw bouwplan ingediend. Omdat er meerdere verzoeken voor diverse locaties zijn ingediend besluit het college in september 2008 een visie voor Oud Borne op te stellen, zodat alle verzoeken voor Oud Borne in samenhang worden beoordeeld. Het bouwplan wordt daarom wederom aangehouden, ditmaal tot de visie voor Oud Borne gereed is. De 'Integrale stedenbouwkundige visie Oud Borne' is vervolgens op 7 februari 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Met de vaststelling van deze visie is uitvoering gegeven aan het besluit van het college van 21 juli 1998 om een middels een bestemmingsplanprocedure de nieuwbouw van een woning op dit perceel mogelijk te maken. Om deze woning mogelijk te maken wordt daarom in deze bestemmingsplanprocedure de bestemming gewijzigd van 'Tuin' naar 'Wonen'. In dit kader heeft de Erfgoedcommissie geadviseerd over de randvoorwaarden waaraan het bouwplan moet voldoen. Deze voorwaarden zijn opgenomen in paragraaf 4.3.2 van de toelichting en verwerkt in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Met de vaststelling van de "Integrale stedenbouwkundige visie Oud Borne" is uitvoering gegeven aan het collegebesluit van 21 juli 1998 om deze woning mogelijk te maken middels een bestemmingsplanprocedure.

Het collegebesluit van 21 juli 1998 dateert van voor de vaststelling van het bestemmingsplan Bornsche Maten (vastgesteld d.d. 28-10-2004), waardoor bij de afweging van dit besluit er nog geen bouw mogelijkheden waren in de Bornsche Maten. Bovendien heeft de gemeente de verplichting om minstens 20% van de nieuw te bouwen woningen binnenstedelijk te realiseren

4. De gemeente Borne heeft de ambitie om de toegankelijkheid van het beschermd dorpsgezicht Oud Borne te verbeteren en het aantal bezoekers van Oud Borne te vergroten. De bezoeker van (Oud) Borne moet door middel van de inrichting van de voorruimte van het Kulturhus weten welke kant hij op kan. Accentpunten kunnen deze bezoekers helpen om de weg te vinden. De diepte van de percelen Marktstraat 15 en 21, welke dieper zijn dan de omliggende percelen aan de Marktstraat, kan worden gebruikt om een accentpunt te creëren dat de bezoekers uit het Kulturhus en de parkeergarage leidt richting Oud Borne. Deze plek leent zich voor een autonoom gebouw, dat zich niet zozeer richt naar het beschermde dorpsgezicht, maar een duidelijke functie heeft op de Haven, zoals ook het oude gedeelte van het Kulturhus (het huidige café) dat heeft. Daardoor worden de andere accentpunten (zoals de Oude Kerk) versterkt. Een heldere inrichting kan daarbij ondersteunend zijn.
5. Voor het accentpunt is een maximale bouwhoogte van 5 meter opgenomen in de planregels. Tevens dient sprake te zijn van een platte of verspringende dakvorm. Dit betekent dat maximaal één tot anderhalve bouwlaag (zonder kap) gerealiseerd kan worden. Hierdoor wordt de bouwhoogte zodanig beperkt dat de gemeente van mening is dat er, onder deze voorwaarden, geen sprake is van onaanvaardbare vermindering van het uitzicht.

Conclusie

De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voor het bouwvlak van de bestemming Wonen aan de Marktstraat 15 is een maximale nokhoogte van 9 meter opgenomen.

9.

Naam: Belangenvereniging Oud Borne
Adres: Brinkstraat 4
Postcode en woonplaats: 7622 EB Borne
Datum: 15-04-2013
Nummer: 13ink02896

Reactie betreft perceel

Diversen

Samenvatting inhoud

1. In het ontwerpbestemmingsplan Oud Borne 2012 is nergens de letterlijke tekst van het amendement en motie terug te vinden. Slechts impliciet zijn er enkele verwijzingen naar de raadsvergadering van 7 februari 2012 gedaan. De Belangenvereniging is van mening dat het amendement en de motie zodanig zwaarwegend, richtinggevend en helder zijn dat de tekst ervan integraal opgenomen dient te worden in het bestemmingsplan. Dat zou op twee plekken moeten gebeuren: in paragraaf 4.2 'Stedenbouwkundige visie' en als een aparte bijlage bij het bestemmingsplan. De noodzaak hiertoe is de volgende:
 - Het amendement en de motie hebben onduidelijkheid en vaagheid weggenomen. Deze vaagheid sluipt nu weer volop in het ontwerpbestemmingsplan.
 - Het amendement moet onverkort gehandhaafd blijven, deel uitmaken van het bestemmingsplan en er mag nooit van het amendement worden afgeweken.
 - Nu herinneren we ons het amendement en motie nog, maar hoe is dat over enkele jaren en wie bewaakt dan een bouwplan op deze punten?
 - Er is onduidelijkheid en vaagheid met betrekking tot onder meer het plan Balkema en 't Grutje.
2. De inspraakreacties van de bewoners van de Marktstraat worden onderschreven, daar waar het gaat om:
 - Het bouwplan aan de Marktstraat 17 is in strijd met het Structuurplan Centrum in 2005. Volgens de Belangenvereniging is er geen sprake van consistent gevoerd beleid en dat wordt in de reactie van de gemeente op het voorontwerp nog eens bevestigd.
 - Het accentpunt is volgens de Belangenvereniging meer een obstakel dan een baken. Daarnaast kan in een economisch moeilijke tijd met bezuinigingen beter van dit bouwwerk / kunstwerk worden afgezien en is een accentpunt (richtingwijzer) met niet of minimale financiële middelen ook haalbaar.
3. In de inspraakreactie heeft de Belangenvereniging aangegeven dat men zich niet kan vinden in de afwijkingsbevoegdheid die is opgenomen ten aanzien van niet-beschermenswaardige panden, die het mogelijk maakt buiten het bouwvlak te mogen bouwen. In de beantwoording stelt de gemeente dat er sprake blijft van een afwegingsmoment omdat er een omgevingsvergunning (met ruimtelijke onderbouwing) moet worden verleend voordat buiten het bouwvlak gebouwd kan worden. Volgens de Belangenvereniging kan dan elke afweging, zeg toetsing, leiden tot een steeds andere conclusie in plaats van doorlopende eenduidigheid.

Reactie gemeente

1. De constatering dat het amendement behorende bij het raadsbesluit inzake de vaststelling van de 'Integrale stedenbouwkundige visie Oud Borne' van 7 februari 2012 ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan Oud Borne 2012. Derhalve zal in de toelichting tekstueel in paragraaf 4.2 de inhoud van het amendement worden opgenomen. Tevens zal het amendement onverkort als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd. Overigens dient te worden opgemerkt dat de onderdelen van het amendement het toetsingskader vormen op het moment dat er niet wordt voldaan aan hetgeen in het bestemmingsplan Oud Borne 2012 is vastgelegd.
2. De 'Structuurvisie Centrum Borne' uit 2005 is in 2010 vervangen door het 'Masterplan Centrum'. Bij de vaststelling van het 'Masterplan Centrum' (d.d. 2-2-2010) heeft de gemeenteraad expliciet besloten om de 'Structuurvisie Centrum Borne' uit 2005 volledig in te trekken. Daarmee is dus ook

het standpunt inzake de invulling van de achtertuinen van de Marktstraat 15, 19 en 21 komen te vervallen. In het 'Masterplan Centrum' is een paragraaf opgenomen over 'De Haven'. In deze paragraaf wordt met name ingegaan op de functie van de Haven aan het centrum als parkeerlocatie en als evenemententerrein. Derhalve is in het 'Masterplan Centrum' dus ook niet ingegaan op een mogelijke invulling van de achtertuinen van de Marktstraat 15, 19 en 21. Deze invulling heeft namelijk een directe relatie tussen de Haven en het beschermd dorpsgezicht Oud Borne. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 16 september 2008 besloten een integrale visie voor Oud Borne op te laten stellen, waarbij wél de relatie tussen de Haven, de achtertuinen van Marktstraat 15, 19 en 21 is opgenomen. Deze 'noordelijke entree' van Oud Borne is een onderdeel van de 'Integrale stedenbouwkundige visie Oud Borne', welke op 7 februari 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. In deze visie is zijn de ruimtelijke keuzes gemaakt die hebben gediend als basis voor dit bestemmingsplan.

De gemeente Borne heeft de ambitie om de toegankelijkheid van het beschermd dorpsgezicht Oud Borne te verbeteren en het aantal bezoekers van Oud Borne te vergroten. De bezoeker van (Oud) Borne moet door middel van de inrichting van de voorruimte van het Kulturhus weten welke kant hij op kan. Accentpunten kunnen deze bezoekers helpen om de weg te vinden. De diepte van de percelen Marktstraat 15 en 21, welke dieper zijn dan de omliggende percelen aan de Marktstraat, kan worden gebruikt om een accentpunt te creëren dat de bezoekers uit het Kulturhus en de parkeergarage leidt richting Oud Borne. Deze plek leent zich voor een autonoom gebouw, dat zich niet zozeer richt naar het beschermde dorpsgezicht, maar een duidelijke functie heeft op de Haven, zoals ook het oude gedeelte van het Kulturhus (het huidige café) dat heeft. Daardoor worden de andere accentpunten (zoals de Oude Kerk) versterkt. Een heldere inrichting kan daarbij ondersteunend zijn.

3. Deze bepaling is ook reeds opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Oud Borne en is bedoeld om enige flexibiliteit in het bestemmingsplan aan te brengen. Zoals ook in de beantwoording van de inspraakreactie is aangegeven, blijft de reikwijdte van deze afwijkingsbevoegdheid beperkt tot de zij- of achterkant van hoofdgebouwen. Indien er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouw, heeft het bevoegd gezag de mogelijkheid – niet de verplichting – om middels een omgevingsvergunning de bouw van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak mogelijk te maken. De Belangenvereniging geeft aan dat elke afweging kan leiden tot een steeds andere conclusie in plaats van doorlopende eenduidigheid. Zoals eerder is aangegeven heeft deze bevoegdheid het doel tot het bieden van flexibiliteit, waar bij ieder verzoek sprake zal zijn van maatwerk. Bij de afweging die gemaakt wordt, zal zowel de Erfgoedcommissie als de Welstandscommissie worden betrokken, waardoor zoveel mogelijk naar uniformiteit bij de besluitvorming inzake deze afwijkingsmogelijkheid. Indien gebruik wordt gemaakt van een afwijkingsbevoegdheid is er sprake van appelabele besluitvorming.

Conclusie

De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De inhoud van het amendement zal in paragraaf 4.2 van de toelichting worden opgenomen. Tevens zal het amendement als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

10.

Naam: G.J.S. Rouhof
Adres: Marktstraat 9
Postcode en woonplaats: 7622 CP Borne
Datum: 15-04-2013
Nummer: 13ink02824

Reactie betreft perceel
Marktstraat 15 en 21

Samenvatting inhoud

1. In de 'Structuurvisie Centrum Borne 2005' en de 'Integrale stedenbouwkundige visie Oud Borne' uit 2012 wordt gehecht aan het in standhouden van de open ruimten. In de 'Integrale stedenbouwkundige visie Oud Borne' wordt sterker ingezet op de groenstructuur die behoort bij de beekloop. Derhalve is het niet in overeenstemming met de beleidslijn van de twee visies om de achtertuinen van Marktstraat 15, 19 en 21 te gebruiken als een zogenoemd accentpunt en op de gronden naast Marktstraat 19 de realisatie van een woning toe te staan. Bebouwing op deze plek zou eventueel herstel van de vroegere beekloop voorgoed onmogelijk maken.
2. Om de bezoeker bij het verlaten van het Kulturhus een keuze te bieden tussen recht door richting Oud Borne of rechtsaf richting het centrum is een doorkijk op de Oude Kerk van wezenlijk belang. Eventueel zou een informatiebord deze keuze kunnen ondersteunen.
3. In de zienswijze wordt vermeld dat de inhoud ervan deels overeenkomt met de ingediende inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan Oud Borne van 21 juli 2011. De gemeentelijke reactie op deze inspraakreactie dateert van 6 maart 2013 (!).
4. Uit de gemeentelijke reactie van 6 maart 2013 blijkt dat de gemeenteraad expliciet heeft besloten de Structuurvisie Centrum Borne uit 2005 volledig in te trekken. In het Masterplan Centrum is vervolgens met name ingegaan op de functie van de Haven in relatie met het centrum, als parkeerlocatie en evenemententerrein. Derhalve wordt in het Masterplan Centrum niet ingegaan op een mogelijke invulling van de achtertuinen van Marktstraat 15, 19 en 21. De locatie hierachter ontgaat de indiener van de zienswijze. De gemeente rept er met geen woord over en de burger moet dan begrijpen dat het standpunt is gewijzigd. Daarnaast wordt in het Masterplan Centrum nergens vermeld dat de Structuurvisie Centrum Borne uit 2005 volledig is ingetrokken. Deze visie wordt zelfs in bronnenlijst opgevoerd.
5. De burger mag verwachten dat de gemeentelijke overheid consistent is in haar beleidsontwikkeling. Als in het Masterplan Centrum over de Haven alleen wordt opgemerkt dat deze locatie een functie krijgt als parkeerplaats en evenemententerrein en geen enkele opmerking wordt gemaakt over de achtertuinen van Marktstraat 15, 19 en 21, mag de burger er van uitgaan dat het bestaande beleid (Structuurvisie Centrum Borne) nog steeds geldt.

Reactie gemeente

1. In de 'Integrale stedenbouwkundige visie Oud Borne' wordt ingegaan op de Bornse Beek en groenstructuur. Momenteel is de Bornse Beek niet meer als waterloop zichtbaar in Oud Borne. Toch is de voormalige Bornse Beek niet geheel onzichtbaar in Oud Borne. De voormalige beekloop is tussen de Pellenhof en de Ennekerdijk/Grotestraat nog te zien in de vorm van hoog opgaande beplanting die in het voormalige beekdal is geplant. Buiten dit gebied is de voormalige Bornse Beek niet meer zichtbaar. De 'Integrale stedenbouwkundige visie Oud Borne' zet zich in op het behoud en herstel van hetgeen *nog zichtbaar* is van deze beekloop. Dit betreft dus niet de gronden aan de Marktstraat.
In de zienswijze wordt tevens ingegaan op het in standhouden van open ruimten. Het gaat daarbij om plekken die niet meer bebouwd zijn, maar meestal gaat het om plekken die nooit bebouwd zijn geweest. Het beleid is er dan ook op gericht om de historische open plekken open te houden voor de toekomst. Om te bepalen wat deze historische open plekken zijn, is in de 'Integrale stedenbouwkundige visie Oud Borne' de zogenaamde Nolli kaart voor Oud Borne opgenomen. Op basis van deze kaart is de visie op van de noordelijke entree van Oud Borne tot stand gekomen.

Er is sprake van een bebouwingswand aan de Marktstraat. Achter deze bebouwingswand is een streek die relatief onbebouwd is. Deze strook vormt de feitelijke achterzijde van het beschermd dorpsgezicht. Een verdere verdichting van deze strook door middel van bebouwing is niet karakteristiek en daarmee niet wenselijk. Hiertoe is ook een bepaling in het bestemmingsplan opgenomen dat enkel vergunningsvrije gebouwen en bouwwerken mogelijk zijn. Voor nieuwe gebouwen en bouwwerken die vergunningplichtig zijn, worden geen omgevingsvergunningen verleend. De locatie waar het accentpunt is voorzien valt buiten deze zone. Dit betreft dan ook geen historische open plek.

2. De gemeente Borne heeft de ambitie om de toegankelijkheid van het beschermd dorpsgezicht Oud Borne te verbeteren en het aantal bezoekers van Oud Borne te vergroten. De bezoeker van (Oud) Borne moet door middel van de inrichting van de voorruimte van het Kulturhus weten welke kant hij op kan. Accentpunten kunnen deze bezoekers helpen om de weg te vinden. De diepte van de percelen Marktstraat 15 en 21, welke dieper zijn dan de omliggende percelen aan de Marktstraat, kan worden gebruikt om een accentpunt te creëren dat de bezoekers uit het Kulturhus en de parkeergarage leidt richting Oud Borne. Deze plek leent zich voor een autonoom gebouw, dat zich niet zozeer richt naar het beschermde dorpsgezicht, maar een duidelijke functie heeft op de Haven, zoals ook het oude gedeelte van het Kulturhus (het huidige café) dat heeft. Daardoor worden de andere accentpunten (zoals de Oude Kerk) versterkt. Een heldere inrichting kan daarbij ondersteunend zijn. Met de realisatie van een accentpunt op deze plek blijven de doorkijken op de andere accentpunten (Oude Kerk, voormalig café de Ster) gehandhaafd.
3. De zienswijze van 21 juli 2011 (kenmerk 11ink03744) is ingediend op het ontwerp van de 'Integrale stedenbouwkundige visie Oud Borne'. De beantwoording hiervan heeft plaatsgevonden middels het collegebesluit van 23 augustus 2011 (kenmerk 11int00964) en is verzonden op 26 augustus 2011 (kenmerk 11uit07322). De gemeentelijke reactie van 6 maart 2013 (kenmerk 13uit01710) is een antwoord op de ingediende inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan Oud Borne. Deze reactie is ingediend tijdens de inloopavond voor het voorontwerpbestemmingsplan Oud Borne van 26 november 2012 (kenmerk 12ink08393).
4. In het dictum van het raadsbesluit van 2 februari 2010 inzake de vaststelling van het Masterplan Centrum is als separaat onderdeel van het raadsbesluit opgenomen om de 'Structuurvisie Centrum Borne' uit 2005 in te trekken. Hierdoor heeft de 'Structuurvisie Centrum Borne' geen rechtskracht meer. Op 16 september 2008 heeft het college besloten om de verzoeken / bouwplannen in Oud Borne, die alle betrekking hebben op het beschermd dorpsgezicht Oud Borne, in samenhang te beoordelen. Hiertoe is besloten een visie voor Oud Borne te laten opstellen, waarin essentiële keuzes, randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van Oud Borne zijn geformuleerd. Dit heeft geresulteerd in de 'Integrale stedenbouwkundige visie Oud Borne' welke op 7 februari 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het klopt dat in deze visie een ander standpunt is ingenomen dan in de 'Structuurvisie Centrum Borne'. Deze visie op deze locatie is derhalve gewijzigd en vastgelegd in de 'Integrale stedenbouwkundige visie Oud Borne'. Deze visie is nu dan ook het uitgangspunt voor het bestemmingsplan Oud Borne 2012.
5. In het 'Masterplan Centrum' wordt voor de Haven enkel ingegaan op het plein voor het Kulturhus en niet op de diepe achtertuinen van Marktstraat 15, 19 en 21. De visie voor de achtertuinen van Marktstraat 15, 19 en 21 is derhalve als onderdeel van de integrale visie op het beschermd dorpsgezicht vastgelegd in de 'Integrale stedenbouwkundige visie Oud Borne'. Hiermee is een relatie gelegd met het Kulturhus en de entree vanaf deze zijde richting Oud Borne. Zoals onder 4 ook al is aangegeven is bij de vaststelling van het 'Masterplan Centrum' in het dictum expliciet opgenomen om het bestaande beleid (de 'Structuurvisie Centrum Borne uit 2005) in te trekken, waardoor dit beleid geen rechtskracht meer heeft. Daarbij is de overheid altijd bevoegd om beleid te heroverwegen en te herzien indien hiertoe aanleiding is.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.