



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

**B en W voorstel** 14int03995

<b>Onderwerp</b>	: Vaststelling wijzigingsplan Wensink Zuid, Van Speykplein 9
------------------	--

**Samenvatting voorstel**

In artikel 17 lid 2 van het bestemmingsplan Wensink Zuid is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een woning aan het Van Speykplein, naast het Van Speykplein 7. Eigenaar van het perceel heeft verzocht om het bestemmingsplan Wensink Zuid te wijzigen ten behoeve van zijn perceel. Bij besluit van 8 juli 2014 heeft het college in principe medewerking hieraan verleend.

Initiatiefnemer heeft een wijzigingsplan laten opstellen welke voldoet aan de voorwaarden genoemd in het moederplan bestemmingsplan Wensink Zuid en een goede ruimtelijke onderbouwing.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 29 augustus 2014 voor zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Het ontwerpplan zal dan ook ongewijzigd worden vastgesteld en gedurende zes weken voor beroep ter inzage worden gelegd voor belanghebbenden die geen zienswijzen over het ontwerpbesluit hebben ingediend, maar aan wie dit redelijkerwijs niet kan worden verweten.

**Ontwerpbesluit**


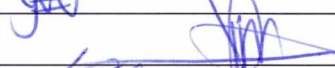
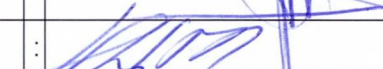

1. Het Wijzigingsplan Wensink Zuid, Van Speykplein 9, met identificatienummer NL.IMRO.0147.BpWZwz001-ow01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor dit wijzigingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

<b>Openbaar</b>	: ja
-----------------	------

	akkoord	bespreken	afwijzen
burgemeester Welten			
wethouder Mulder			
wethouder Kotteman			
wethouder Velten			
<b>BESLUIT</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Conform <input type="checkbox"/> Aangepast akkoord d.d. 28-10-2014		
	<input type="checkbox"/> Aangehouden <input type="checkbox"/> Afwijzen d.d.		
<b>Opmerkingen van college</b>	:		



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

Programma	:	1. Mooi Borne
Portefeuillehouder	:	H.W. Mulder
Opgesteld door (tel.)	:	mr. G.E. Nijkamp@borne.nl
Afdeling / productgroep	:	Grondgebied / Ontwikkeling
Paraaf steller	:	
Paraaf manager	:	
Paraaf portefeuillehouder	:	
Paraaf secretaris	:	

Afstemming intern	:	I. Bruins, H. Weghorst, S. van Wanrooij, D. Grijssen, H. Winters (gemeente Hengelo)
Medezeggenschap	:	Nee -



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

### 1 Inleiding

Bij besluit van 8 juli 2014 (nr. 14int03185) heeft u besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek van de heer Derksen om op het perceel van Speykplein 9, kadastraal bekend gemeente Borne, sectie L, nummer 402 te wijzigen van 'Agrarisch gebied met landschapswaarden –A-' naar Wonen. Bij besluit van 26 augustus 2013 heeft u ingestemd met het wijzigingsplan Wensink Zuid, Van Speykplein 9 (hierna: wijzigingsplan) en besloten het plan in procedure te brengen en gedurende zes weken ter inzage te leggen (nr. 14int03438).

Het plangebied is gelegen aan het Van Speykplein in het zuidwesten van de kern Borne. Doordat momenteel geen woonbebouwing in het plangebied aanwezig is, kent het perceel geen huisnummer. Naar alle waarschijnlijkheid wordt aan de nog te bouwen woning, die met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, huisnummer 9 toegewezen. Bij de naamgeving van dit plan wordt hier dan ook aan gerefereerd.

Het wijzigingsplan voorziet in de bouw van één woning op het perceel Van Speykplein 9.

### 2 Beoogd resultaat

Het beoogd eindresultaat is een onherroepelijk wijzigingsplan Wensink Zuid, Van Speykplein 9. Dit plan dient juridisch handhaafbaar te zijn, voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en politiek en maatschappelijk worden gedragen.

Het beoogd resultaat van dit voorstel is het bijgaande wijzigingsplan vast te stellen en gedurende zes weken voor beroep ter inzage te leggen voor belanghebbenden die geen zienswijze over het ontwerpbesluit hebben ingediend, maar aan wie dit redelijkerwijs niet kan worden verweten.

### 3 Argumenten

#### *1.1 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 wijzigingsplan 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.

De provincie, het Waterschap en de gemeente Hengelo zijn in de gelegenheid gesteld om een vooroverlegreactie te geven. De provincie en het Waterschap hebben ingestemd met het plan. Verder zijn Vitens, de lokale en regionale brandweer in de gelegenheid gesteld om een reactie op het advies te geven. De uitkomsten van het vooroverleg zijn verwerkt in het wijzigingsplan.

#### *1.2 Het wijzigingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke onderbouwing*

Voor het realiseren van dit plan zijn alle noodzakelijke onderzoeken aangeleverd door aanvrager. Deze zijn vervolgens door ons beoordeeld. De resultaten van deze onderzoeken zijn verwerkt in bijgaand wijzigingsplan.





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

### *1.3 Het plan voldoet aan de voorwaarden die zijn opgenomen in het moederplan bestemmingsplan Wensink Zuid*

Op het perceel van de heer Derksen rust een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO (thans artikel 3.6 Wro). Bij besluit van 8 juli 2014 (nr. 14int03185) heeft u besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek van de heer Derksen om op het perceel van Speykplein 9, kadastraal bekend gemeente Borne, sectie L, nummer 402 te wijzigen van 'Agrarisch gebied met landschapswaarden –A-' naar Wonen. Hierbij dient wel voldaan te worden aan de voorwaarden, zoals genoemd in artikel 17 lid 2 van het bestemmingsplan Wensink Zuid, te weten:

- a. er maximaal 2 vrijstaande woningen per wijzigingsgebied gerealiseerd mogen worden. In het wijzigingsgebied met aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid 1' mag slechts één woning gerealiseerd worden.
- b. de oriëntatie van de hoofdgebouwen gericht dient te zijn op de Oude Hengeloseweg of het Van Speijkplein;
- c. iedere woning een bouwvlak van maximaal 15 m<sup>1</sup> breed en 15 m<sup>1</sup> diep mag hebben;
- d. de goothoogte maximaal 6 m<sup>1</sup> mag bedragen;
- e. de te realiseren woningen dienen te passen binnen het gemeentelijke woningcontigent;
- f. uit onderzoek naar de gesteldheid van de bodem blijkt dat er vanuit milieuhygiënische opzicht geen belemmeringen zijn om de woningen te realiseren;
- g. uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat er vanuit waterhuishoudkundig opzicht geen belemmeringen zijn om de woningen te realiseren;
- h. de woningen landschappelijk ingepast worden, waardoor er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige- en beeldkwaliteit; dit komt onder meer tot uiting in de verkaveling, die de rechte lijnen in het landschap benadrukt;
- i. de woningen buiten de 50 dB(A) contour van het bedrijventerrein Westermaat, buiten de 50 dB(A) contour van de A1 en buiten de 50 dB(A) contour van de spoorlijn Almelo-Enschede liggen;
- j. het bepaalde in artikel 4 overeenkomstig van toepassing is.

Uit bijgaand wijzigingsplan (verbeelding, toelichting als de regels) blijkt dat aan deze voorwaarden is voldaan en de ter zake toedoende onderzoeken zijn uitgevoerd.

### *1.4 Geen verplichte digitalisering wijzigingsplan*

De wetgever maakt het voor wijzigingsplannen voorlopig nog mogelijk deze overeenkomstig het moederplan (indien deze in analoge vorm is opgesteld) vorm te geven en in te richten. Artikel 8.2.1 Bro ziet toe op de digitaliseringseisen voor ruimtelijke plannen. Ondanks dat er voor dit wijzigingsplan geen verplichting bestaat om deze te digitaliseren, is er voor gekozen bij uitwerking van dit wijzigingsplan te voldoen aan de Wro en deze volgens de RO-standaarden 2012 in te richten en digitaal vorm te geven.

### *1.5 Ter inzage legging is een wettelijke verplichting*

Op grond van artikel 3.8 Wro dient het wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage te worden gelegd. Belanghebbenden die geen zienswijze over het ontwerpbesluit hebben ingediend, maar aan wie dit redelijkerwijs niet kan worden verweten, heeft gedurende deze periode de gelegenheid schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. De terinzagelegging en de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze worden aangekondigd via een openbare bekendmaking in de Staatscourant en de Bornse Courant en langs elektronische weg beschikbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).



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

### *1.6 Tegen het ontwerp wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.*

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 29 augustus 2014 voor zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan zal dan ook ongewijzigd worden vastgesteld en gedurende zes weken voor beroep ter inzage worden gelegd voor belanghebbenden die geen zienswijze over het ontwerpbesluit hebben ingediend, maar aan wie dit redelijkerwijs niet kan worden verweten.

### **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 zullen via een anterieure overeenkomst op de initiatiefnemers worden verhaald, een exploitatieplan in de zin van artikel 6:12 Wro is derhalve niet noodzakelijk. De vergoeding voor deze kosten zijn vastgelegd in de overeenkomst van 22 mei 2007, een totaal van € 2.420,-, inclusief BTW. Deze kosten zijn reeds verrekend met het aanbrenge en verlengen van de wegverharding in het Van Speykplein, zoals afgesproken in het bijgaande besluit van 23 juli 2013, nr. 13int01681, **bijlage 4**. Per saldo is aanvrager voor het voorbereiden en voeren van de planologische procedure derhalve geen kosten meer verschuldigd.

Onder de kosten voor de planontwikkeling vallen ook de eventuele planschadekosten. De mogelijkheid bestaat immers dat als gevolg van de planologische wijziging waarmee realisatie van een woning 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 niet gegarandeerd. 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 planschadeverhaalovereenkomst, welke is geïntegreerd in de hiervoor genoemde anterieure overeenkomst.

### **6 Personeel en organisatie**

Het verzoek is ingepast in de werkzaamheden van de productgroep Ontwikkeling.

### **7 Vervolg na besluitvorming college**

1. Het wijzigingsplan ter inzage leggen.
2. Zie punt 8.





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

### **8 Communicatie**

1. Het wijzigingsplan zal na besluitvorming worden gepubliceerd in de Bornse Courant en op de website [www.borne.nl](http://www.borne.nl).
2. het wijzigingsplan zal gedurende zes weken zowel analoog bij de gemeentebalie als digitaal ter inzage liggen.
3. het wijzigingsplan zal ter kennisgeving naar de raad worden gestuurd.
4. De digitale kennisgeving van dit plan zal worden toegezonden aan de provincie, het Waterschap en de betrokken instanties van het Rijk.

De heer Derksen zal worden geïnformeerd over de besluitvorming en op de hoogte worden gesteld van de vervolgstappen.

### **9 Bijlage(n)**

1. Besluit van 8 juli 2014 (nr. 14int03185)
2. Besluit van 26 augustus 2013 (nr. 14int03438)
3. Wijzigingsplan Wensink Zuid, Van Speykplein 9 (toelichting, regels en verbeelding).
4. Besluit van 23 juli 2013, nr. 13int01681