



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

Nummer: 13INT00759

ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN WOONGEBIED BORNE MIDDEN

Het ontwerpbestemmingsplan "Woongebied Borne Midden" heeft van 8 maart 2013 tot en met 18 april 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn negen zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn ingediend door:

1.

Naam: Dhr. M. Wissink
Adres: Ligusterstraat 22 (tot ongeveer 30 april 2013)
Postcode en woonplaats: 7621 VJ Borne
Datum: 12 maart 2013
Nummer: 13ink01924

Reactie betreft perceel
Welemanstraat 42

Samenvatting inhoud

Verzocht wordt om verplaatsing van de rooilijn aan de zijkant van de woning aan de Welemanstraat 42. Op dit moment is er een woning opgericht met standaard berging. De berging is nu buiten de huidige rooilijn vergund en gerealiseerd. De gewenste uitbouw van de berging die aansluit op de achtergevel van de uitbouw van de woning past niet in het ontwerpbestemmingsplan Woongebied Borne Midden.

Reactie gemeente

Het Welemanstraat 42 is gelegen in het bestemmingsplan Wensink Zuid herziening Welemanstraat met de bestemming 'wonen'.

Op 27 januari 2011 is bouwvergunning verleend voor het oprichten van 16 woningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Borne, sectie I, nummers 629 en 631 plaatselijk bekend Welemanstraat 20 t/m 26, Welemanstraat 42 t/m 52 en Welemanstraat 112 t/m 122 te Borne. De bouwvergunning omvat de woning en de bijbehorende berging.

Geconcludeerd is dat bij de beoordeling van de bouwaanvraag is getoetst aan de analoge verbeelding die niet juridisch bindend is. Deze analoge verbeelding wijkt af van de digitale verbeelding, die wel rechtskracht heeft. Op grond van de digitale verbeelding had de bouwvergunning niet verleend kunnen worden. Hierin heeft een verkeerde beoordeling plaatsgevonden.

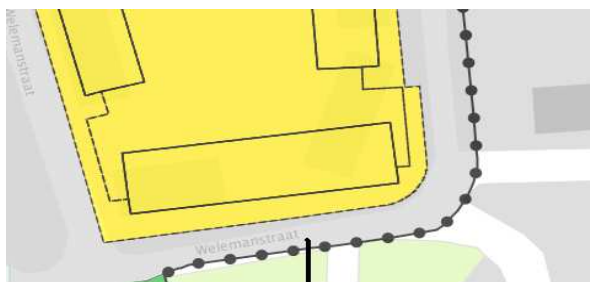
Dat de berging in strijd met het bestemmingsplan is vergund wil niet zeggen dat er nogmaals een omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan verleend moet worden. Aan de gevraagde aanpassing van het bouwblok op het perceel Welemanserf 42 van het bestemmingsplan Woongebied Borne Midden kan geen medewerking worden verleend om de volgende redenen.



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

Het perceel Welemanstraat 42 is gelegen op een hoeksituatie. De achtertuin van dit perceel grenst aan de zijtuin van het perceel Welemanstraat 40. Zoals op zoveel hoeksituaties steekt het perceel van verzoeker voorbij de voorgevel van het perceel Welemanstraat 40. Bij het bestemmen van dergelijke percelen wordt rekening gehouden met het gegeven dat vóór de voorgevelrooilijn geen omgevingsvergunningsplichtige bouwwerken gerealiseerd mogen worden. Hiermee is feitelijk rekening gehouden door de bestemming 'Tuin' door te trekken tot de achtergrens van nr. 42 en van daar uit een kleine sprong te maken waarna de bestemming 'Tuin' doorloopt langs het zijperceel van nr. 42.

Dat langs het hoek/zijpercelen een bestemming 'tuin' ligt is niet geheel zonder reden. Om de verkeersveiligheid in acht te houden wordt een deel van het perceel, vaak met een breedte van ongeveer 3 meter, bestemd als 'Tuin'. Hierbinnen mogen dan geen omgevingsvergunningsplichtige bouwwerken opgericht worden. Hiermee wordt tevens voorkomen dat geen bouwwerken grenzend aan een openbaar gebied worden opgericht. Dit is stedenbouwkundig gezien ook niet wenselijk.



Bestemmingsplan Wensink Zuid herziening
Welemanstraat

Conclusie

Het vast te stellen bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van deze zienswijze geen aanpassing.



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

2.

Naam: Dhr. A.M. Velthuis
Adres: Welemanserf 5
Postcode en woonplaats: 7622 HT Borne
Datum: 26-03-2013
Nummer: 13ink02294

Reactie betreft perceel
Welemanstraat 25

Samenvatting inhoud

Het bouwvlak van het naastgelegen 'de Wensinkhof' grens tot op de perceelsgrens, waardoor ook bebouwing mogelijk wordt gemaakt tot op de perceelsgrens. Dit is in tegenspraak met de wijze waarop bebouwing op het overige deel van het perceel wordt toegestaan. Langs de randen van dit perceel dient de bebouwing steeds een aantal meters uit de perceelsgrens te blijven. Vanwege de ligging van een – niet openbaar – pad op deze gronden, wordt niet verwacht dat bij 'de Wensinkhof' de behoefte bestaat om hier bebouwing te realiseren. Verzocht wordt het bouwvlak van het perceel 'de Wensinkhof' aan de zijde van het perceel Welemanserf 5 zodanig aan te passen dat ook hier de afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrens enkele meters bedraagt. Hierbij wordt gedacht aan een afstand van tenminste vijf meter.

Reactie gemeente

Het is juist dat het bouwblok van De Wensinkhof tot op de perceelsgrens met indiener zienswijzen is gelegen. Dit komt voort uit het nog vigerende bestemmingsplan De Weele en 't Wensink. Het bouwblok dat hierin was opgenomen is overgenomen in het huidige ontwerpbestemmingsplan Woongebied Borne Midden.

Na de nieuwbouw van de school en verkaveling van gronden met onder andere indiener van de zienswijzen, is het huidige bouwblok aan deze zijde inderdaad niet aangepast op de nieuwe situatie. Wij stellen dan ook voor het bouwblok met de bestemming 'maatschappelijk' ter hoogte van de percelen aan de Welemanserf 3 en 5 zodanig aan te passen dat een afstand van 6 meter zal worden aangehouden, zoals ook achter de percelen Welemanserf 1 en 3 is aangehouden. Hiermee wordt het bouwblok voor De Welemanshof beperkt maar naar onze mening is de beperking zo gering, dat dit verwaarloosbaar is. Daarentegen zou de impact van een mogelijk bouwwerk op de erfgrens van de indiener van zienswijzen dermate groot zijn dat hiermee tevens een stedenbouwkundig en ruimtelijk gezien onaanvaardbare situatie zou ontstaan.

Conclusie

Het vast te stellen bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van deze zienswijze wel aanpassing.



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

3.

Naam: Fam. Grobben
Adres: Zoutmanplein 1
Postcode en woonplaats: 7622 JE Borne
Datum: 26-03-2013
Nummer: 13ink02283

Reactie betreft perceel
Casimirlocatie

Samenvatting inhoud

De indiener van de zienswijze is het niet eens met situering van de nieuwe woningen op de voormalige Casimirlocatie. De nieuwe woningen komen te dichtbij de bestaande woningen aan het Zoutmanplein. Het uitzicht zal verdwijnen en er wordt ook waardevermindering van de woning verwacht.

De locatie van de voormalige school stond verder weg dan waar de nieuwe woningen zijn gepland. Gevraagd wordt of het mogelijk is de woningen anders te situeren, waarbij de overlast wordt beperkt en er ook een speelveld voor de kinderen blijft. Er worden twee suggesties voor een andere situering gedaan. De eerste suggestie gaat uit van vijf woningen aan de Woolderweg en vijf woningen aan de Van Heemskerkstraat. De twee suggestie gaat uit van het realiseren van alle tien woningen in de hoek van de Van Heemskerkstraat.

Reactie gemeente

Het woningbouwplan op de Casimirlocatie sluit naadloos aan bij de stedenbouwkundige structuur van de omliggende woonwijk. De structuur van deze wijk kenmerkt zich in belangrijke mate door noord-zuid gerichte woningbouw (vrijstaand, halfvrijstaand ofwel rijwoningen) en incidenteel oost-west gerichte woningbouw op de kopse einden van woonblokken.

Vanuit de structuur in de omgeving ligt het voor de hand de nieuw te bouwen woningen primair op de Woolderweg te richten. Dit ligt voor de hand gezien het 'brede' profiel van de Woolderweg (met éénzijdig diepe voortuinen) en de ontsluitingsfunctie van de Woolderweg voor de woonwijk (verzamel functie voor verkeer van uit de wijk richting centrum en via Van Galenstraat richting Oude Hengeloseweg). Vanuit de stedenbouwkundige structuur van de wijk is een 'rug aan rug' – situatie vervolgens te prefereren. Met een dergelijke opzet worden achterkantsituaties vermeden. Vanuit meerdere standpunten gezien verdient dit aanbeveling, o.a. vanuit de beeldkwaliteit en de beheersbaarheid van de openbare ruimte. Bovendien blijft de nieuwbouw hierdoor compact en globaal beperkt tot de 'footprint' van de school en de daar direct omheen gelegen delen van het schoolplein. Uit de diverse overleggen met de buurt is gebleken dat hiervoor het meeste draagvlak bestaat. Bestaande zichtlijnen op wijkniveau blijven met de gedachte opzet zoveel als mogelijk in tact.

Voor genoemde argumenten leiden er toe dat het huidige woningbouwplan de voorkeur heeft boven een opzet met 5 woningen aan de Van Heemskerkstraat en 5 woningen aan de Woolderweg of 10 woningen aan de Van Heemskerkstraat. Dergelijke opzetten voegen zich niet in de structuur van de wijk en doen geen recht aan de uitkomsten van het overleg met de buurt.

Het woningbouwplan houdt voldoende afstand tot omliggende woningbouw, waaronder Zoutmanplein 1. Ten opzichte van de bestaande woningbouw aan het Zoutmanplein wordt ruim 16 meter aangehouden (in plaats van de 12 meter uit de zienswijze). Binnen de 16 meter is in het bestemmingsplan een bestemming 'Groen' gelegd. Deze bestemming van ruim 8 meter breed biedt de gelegenheid voor groenbehoud c.q. -aanplant. De breedte van de bestemming 'Groen' is daarbij vergelijkbaar met de breedte van het



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

bestaande groen tussen het fiets-/voetpad (voorlangs de woningen) en het schoolplein. Het uitzicht in de toekomstige situatie zal hiermee nauwelijks wijzigen ten opzichte van de situatie waarbij het zicht op de school werd ontnomen door opgaand groen.

Het voornemen is verder om de erfafscheiding mee te ontwerpen met de woningen. Hierdoor ontstaat een uniform en kwalitatief hoogwaardig beeld gezien vanaf de openbare ruimte.

Conclusie

Het vast te stellen bestemmingsplan heeft naar aanleiding van de zienswijze geen aanpassing.



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

4.

Naam: G. Schuurhof
Adres: Dr. Panhuijsenstraat 9
Postcode en woonplaats: 7622 EZ Borne
Datum: 18-04-2013
Nummer: 13ink02880

Reactie betreft perceel
Stationsstraat 9

Samenvatting inhoud

1. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesteld dat de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied Woongebied Borne Midden ouder zijn dan 10 jaar en derhalve geactualiseerd moeten worden. Ook wordt gesteld dat de plannen, ondanks dat ze verouderd zijn, nog wel goed bruikbaar zijn. Daarom wordt getracht zoveel mogelijk aan te sluiten op de vigerende planvoorschriften. Een motivering cq. onderbouwing van de bruikbaarheid van deze verouderde plannen ontbreekt. Het is dan ook niet mogelijk vast te stellen voor welke situatie deze aansluiting op de vigerende planvoorschriften terecht is.
2. Het perceel Stationsstraat kent in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Gemengd – 2. In het voorontwerpbestemmingsplan kende dit perceel de bestemming Wonen. Er ontbreekt een onderbouwing waarom deze bestemming naar het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd.
3. De buurt was erg ingenomen met de bestemming Wonen, die het perceel Stationsstraat 9 in het voorontwerpbestemmingsplan had gekregen. Er was vanuit de buurt dan ook geen aanleiding om kritisch te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Er wordt gevraagd of een – niet gemotiveerd / onderbouwd / handelen zich verdraagt met de waarborg voor rechtszekerheid, die je mag ontlenen aan een bestemmingsregeling?
4. Ondanks het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er echter ruimte het perceel Stationsstraat 9 voor Wonen te bestemmen. Het is immers geen voorschrift dat alle bestemmingen gelijk moeten blijven aan de bestemmingen in het voorgaande plan. Door de bestemming te wijzigen in Wonen wordt recht gedaan aan de ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen die zich de afgelopen 20 jaar hebben voorgedaan in de omgeving van de Stationsstraat. De bestemming Wonen zal tot meer transparantie in het bestemmingsplan leiden.
5. De recente plannen om een mortuarium aan de Stationsstraat 9 te vestigen verontrusten de buurt. Dit zou een ontwrichting van de woonfunctie betekenen. Een terugkeer naar een woonfunctie op het perceel lijkt door een mortuarium illusoir te worden.

Reactie gemeente

1. Dat de bruikbaarheid van de bestemmingsregeling nog goed voldoet blijkt onder meer uit het feit dat er weinig vergunningen via een afwijkingsbevoegdheid hoeven te worden verleend. De plannen zijn flexibel en bieden daarnaast ook nog voldoende rechtszekerheid. Daarom wordt in de nieuwe regeling volstaan met een conserverende regeling. De oude regeling wordt wel



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

aangepast aan nieuwe wetgeving, zoals de Wabo en de Wet ruimtelijke ordening die inmiddels in werking zijn getreden.

2. In het voorontwerpbestemmingsplan is per abuis de bestemming Wonen aan de percelen Stationsstraat 7 en 9 toegekend. In het bestemmingsplan Vogelbuurt kenden deze beide percelen de bestemming Gemengde doeleinden 2. Het is altijd de bedoeling geweest deze bestemming wederom toe te kennen aan deze percelen. Deze fout is in het ontwerpbestemmingsplan dan ook hersteld. Het beperken van deze ruime gemengde bestemming naar alleen een woonbestemming zou daarnaast planschade opleveren.
3. Het voorontwerpbestemmingsplan is geen wettelijk verplicht onderdeel van een bestemmingsplanprocedure, maar kan worden gebruikt om extra inspraakmogelijkheden (op basis van de Inspraakverordening Borne 2005) te bieden. Dit gebeurt veelal om samen met de bewoners en gebruikers van het gebied waarvoor het bestemmingsplan wordt opgesteld eventuele fouten uit het bestemmingsplan te halen, alvorens met het ontwerpbestemmingsplan de formele procedure wordt gestart.
4. In het bestemmingsplan Vogelbuurt kent het perceel reeds de bestemming Gemengde Doeleinden 2. Indien de bestemming zou worden gewijzigd in Wonen, worden de gebruiksmogelijkheden voor dit perceel beperkt, hetgeen zogeheten planschade tot gevolg kan hebben. Bovendien dient niet alleen te worden gekeken naar de geldende planologische regeling, maar ook naar het feitelijk gebruik. Zoals bekend is het gebouw onder de vigerende planologische regeling aangekocht om in gebruik te worden genomen als uitvaartcentrum. Het weg bestemmen van dit uitvaartcentrum door alleen een woonbestemming op te nemen is juridisch niet toegestaan.
5. De gevoelens van de buurt omtrent de vestiging van een mortuarium aan de Stationsstraat 9 zijn bekend bij de gemeente. De gemeente heeft bij de ondernemer aangedrongen op een goede communicatie en inpassing van het plan in de omgeving, om eventuele hinder zoveel te beperken. Een terugkeer naar een woonfunctie op het perceel blijft mogelijk, omdat het bestemmingsplan een woonfunctie op dit perceel niet uitsluit, al ligt het inderdaad niet in de lijn der verwachting dat dit op de korte termijn zal gebeuren.

Conclusie

Het vast te stellen bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van deze zienswijze geen aanpassing.



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

5.

Naam: Mevr. J. en dhr. H. Hogebrug
Adres: Cor Hilbrinkstraat 2
Postcode en woonplaats: 7622 EW Borne
Datum: 18-04-2013
Nummer: 13ink02869

Reactie betreft perceel
Stationsstraat 7 en 9

Samenvatting inhoud

1. In het ontwerp wordt de bestemming Gemengd – 2 toegekend, terwijl in het voorontwerp het perceel nog de bestemming Wonen kende. Hierover waren wij zeer tevreden. Wij zijn zeer teleurgesteld dat in het uiteindelijke ontwerp dit weer is teruggedraaid naar Gemengd – 2 en vragen ons af wat de aanleiding daarvoor is?
2. Een nadeel van de bestemming Gemengd is dat erg onzeker is wat in de toekomst allemaal op een perceel kan worden gevestigd. Daarmee wordt tekort gedaan aan de functie van een bestemmingsplan, namelijk het geven van duidelijkheid en voorkomen van misverstanden.
3. Een ander nadeel van de bestemming Gemengd is dat bij een voorgenomen functiewijziging, zoals nu het geval is bij de vestiging van een uitvaartcentrum, omwonenden en de gemeenteraad onvoldoende betrokken kunnen worden in de besluitvorming.
4. Wij willen dat voor dit perceel de bestemming wordt gewijzigd in Wonen. Daarmee wordt verder gestalte gegeven aan een consequente visie en beleid om dit deel van het bestemmingsplan in zijn geheel te bestemmen voor wonen.
5. Het perceel Stationsstraat 7 kent de bestemming Gemengd - 2. In de omschrijving van de bestemming is aangegeven dat op dit perceel een woning mag worden gerealiseerd. Op dit perceel staat al jaren een woning. Voorheen was in het pand de muziekschool gevestigd en had de bepaling over de woning een functie. Nu is dat niet meer zo en lijkt de bepaling overbodig en schiept deze onduidelijkheid.
6. In de bestemming Gemengd – 2 is een schema opgenomen over hoe moet worden omgegaan met voorgenomen functieveranderingen binnen deze bestemmingen. Wij zijn van mening dat voor functieverandering naar dienstverlening (maatschappelijk en zakelijk) dezelfde werkwijze en eisen worden gesteld als bij functieverandering naar detailhandel en horecabedrijf. Dit voorkomt onzekerheden met betrekking tot functieveranderingen.
7. In het vigerende bestemmingsplan Vogelbuurt is binnen de bestemming Gemengde Doeleinden G2 het gebruik als seksinrichting specifiek als strijdig gebruik opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan Woongebied Borne Midden ontbreekt deze bepaling binnen de bestemming Gemengd – 2. Verzocht wordt deze bepaling weer op te nemen.



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

8. In de correspondentie met het college van burgemeester en wethouders inzake de vestiging van een uitvaartcentrum aan de Stationsstraat 9, is door de gemeente gewezen op de Wet ruimtelijke ordening en de daarbij behorende Regeling standaarden ruimtelijke ordening. Waarom is in het ontwerpbestemmingsplan een eigen begrippenlijst opgenomen en waarom wordt niet verwezen naar de Standaard indeling Wet ruimtelijke ordening? Standaardisatie op landelijk of Europees niveau is belangrijk en het is verstandig daar zo snel mogelijk bij aan te sluiten.

Reactie gemeente

1. In het voorontwerpbestemmingsplan is per abuis de bestemming Wonen aan de percelen Stationsstraat 7 en 9 toegekend. In het bestemmingsplan Vogelbuurt kenden deze beide percelen de bestemming Gemengde doeleinden 2. Het is altijd de bedoeling geweest deze bestemming wederom toe te kennen aan deze percelen. Deze fout is in het ontwerpbestemmingsplan dan ook hersteld. Het beperken van deze ruime gemengde bestemming naar alleen een woonbestemming zou daarnaast planschade opleveren.
2. Het doel van het bestemmingsplan is een passende en flexibele regeling te bieden, die recht doet aan de bestaande situatie en de bestaande planologische regeling en die bovendien voldoende rechtszekerheid en duidelijkheid biedt. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming Gemengd staat duidelijk aangegeven welke hoofdgroepen van functies (zie ook onder 8) mogelijk zijn. Met behulp van de begrippen in artikel 1 en de bepalingen rondom het strijdig gebruik zijn wij van mening dat dit bestemmingsplan hieraan voldoet.
3. Dit is een juiste constatering. Dit is wel eens lastig. Enerzijds is deregulering en flexibiliteit wenselijk, anderzijds is rechtszekerheid van belang. Daarnaast is een belangenafweging noodzakelijk. In dit geval is er reeds tien jaar lang sprake van een gemengde bestemming op het onderhavige perceel. Deze gemengde bestemming past bij de ligging van de percelen aan de rand van het kernwinkelgebied en wordt al jarenlang toegepast op diverse ontsluitingswegen (Grotestraat, Stationsstraat, Parallelweg) van het centrum. Wij merken op dat in het vergunningentraject voor de vestiging nog voldoende rechtsmiddelen aanwezig zijn.
4. In het bestemmingsplan Vogelbuurt kent het perceel reeds de bestemming Gemengde Doeleinden 2. Indien de bestemming zou worden gewijzigd in Wonen, worden de gebruiksmogelijkheden voor dit perceel beperkt, hetgeen zogeheten planschade tot gevolg kan hebben. Bovendien dient bij een nieuwe bestemmingsregeling niet alleen te worden gekeken naar de geldende planologische regeling, maar ook naar het feitelijk gebruik. Zoals bekend is het gebouw onder de vigerende planologische regeling aangekocht om in gebruik te worden genomen als uitvaartcentrum. Het weg bestemmen van dit uitvaartcentrum door alleen een woonbestemming op te nemen is juridisch niet toegestaan.
5. Op basis van de bestemming Gemengd 2 is wonen toegestaan indien de woning op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan reeds aanwezig is. Dit is het geval voor de woning aan de Stationsstraat 7. De uitzondering die in artikel 7.1 voor dit perceel wordt gemaakt is inderdaad overbodig, echter het perceel aan de Stationsstraat 37 (pand Woonbeheer) heeft ook de bestemming Gemengd 2 en hierin wordt thans niet gewoond en is met dit artikel in de toekomst ook niet mogelijk. Het is dus van belang dat dit artikel niet aangepast wordt.



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

6. Dit is de regeling zoals die geldt in het vigerende bestemmingsplan Vogelbuurt en was opgenomen in het (voor)ontwerp bestemmingsplan Woongebied Borne Midden. Inmiddels is nieuwe wetgeving en nieuw beleid van kracht, waardoor het schema met functieveranderingen achterhaald is. Bijvoorbeeld, detailhandel en horeca is op basis van het nieuwe beleid voor het centrum inmiddels uitgesloten buiten het kernwinkelgebied. Daarom wordt het schema uit artikel 7.1 geschrapt en niet langer opgenomen in het bestemmingsplan Woongebied Borne Midden. We hebben ervoor gekozen om datgene wat binnen de huidige bestemming rechtstreeks toelaatbaar is (namelijk wonen, maatschappelijke en zakelijke dienstverlening) op te nemen in de nieuwe bestemming Gemengd. Dit doet het meest recht aan de geldende planologische regeling, het feitelijk gebruik (zie antwoord onder punt 4) en het nieuwste beleid (o.a. Toetsingskader commerciële voorzieningen Borne en Masterplan Centrum).
7. De gemeenteraad van Borne heeft op 3 juli 2007 het 'Ruimtelijk vestigingsbeleid seksinrichtingen, escortbedrijven en sekswinkels' vastgesteld. In dit beleid zijn de vestigingsmogelijkheden voor seksinrichtingen in de gemeente Borne vastgelegd. Voor seksinrichtingen is op basis van de ruimtelijke vestigingscriteria een gebied aangewezen waar zich een inrichting mag vestigen. Het betreft het gebied dat op de structuurvisiekaart Centrum Borne als 'gemengd gebied' is aangeduid. Deze kaart maakt als bijlage onderdeel uit van dit beleid.
Bij de actualisering van bestemmingsplannen wordt dit beleid vertaald in de plannen door in alle bestemmingen buiten het vestigingsbeleid de vestiging van een seksinrichting uit te sluiten. De percelen aan de Stationsstraat 7 en 9 vallen buiten het gebied dat op de structuurvisiekaart Centrum Borne als 'gemengd gebied' is aangeduid. Dit betekent dat de bepaling met betrekking tot een strijdig gebruik ten aanzien van het gebruik als seksinrichting binnen de bestemming Gemengd 2 voor deze percelen weer zal worden opgenomen.
8. De wettelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) geeft hoofdgroepen bestemmingen aan. In totaal mogen in Nederland 23 hoofdgroepen bestemmingen worden gebruikt. Eén daarvan is de hoofdgroep bestemming Gemengd. Deze moet op basis van de wet worden toegepast indien er een combinatie van minimaal twee gelijkwaardige functies van de hoofdgroepen van bestemmingen op een perceel mogelijk zijn. Stationsstraat 7 en 9 kennen de hoofdgroep bestemming Gemengd 2, waarbinnen de bestemmingen Wonen, Maatschappelijk en Kantoren vallen. Bij de hoofdgroepen zijn in de SVBP zoveel mogelijk concrete (hoofd)functies genoemd. Indien een functie met een bestemming wordt geregeld, moet hij onder de hoofdgroep worden geplaatst waar de functie genoemd is. In het onderhavige geval moet het uitvaartcentrum dus onder de hoofdgroep maatschappelijk (als onderdeel van de bestemming gemengd) worden gebracht. Overigens geeft de SVBP ook aan dat een bestemming niet automatisch alle bij een hoofdgroep aangegeven functies hoeft te bevatten.
9. De SVBP bepaalt daarnaast dat een algemene omschrijving mag worden gegeven als dit vanwege de aard van de hoofdgroep gewenst is. Dit is waar in de bestemmingsplansystematiek in Borne voor gekozen is in het geval van maatschappelijke voorzieningen. Via de begrippen in artikel 1 is een algemene omschrijving gegeven door een definitie voor maatschappelijk op te nemen (artikel 1.56). Deze definitie uit de begrippenlijst is ruim en flexibel, maar via specifieke strijdig gebruiksbepalingen is het mogelijk om specifieke functies uit te sluiten. Hiervoor dient echter wel een belangenafweging plaats te vinden en bovendien moet een keuze ruimtelijk relevant zijn. Keuze op basis van concurrentie of persoonlijke voorkeuren is niet mogelijk. Daarnaast merken wij op dat de wettelijke Standaarden niet één op één overgenomen hoeven te worden. Elke gemeente mag een "couleur locale" toepassen, mits passend binnen de SVBP. Het



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

gaat er bij de vergelijkbaarheid van de bestemmingsplannen conform de SVBP om dat als ergens in Nederland een specifieke functie aanwezig is, deze overal, in elke gemeente, dezelfde bestemming moet krijgen. Een uitvaartcentrum moet dus in elke gemeente de bestemming Maatschappelijk krijgen.

Conclusie

Het vast te stellen bestemmingsplan heeft naar aanleiding van deze zienswijze een aantal aanpassingen:

Artikel 7.1 de bestemmingsomschrijving wordt aangepast. Sub b wordt maatschappelijke dienstverlening, sub c wordt kantoren;

Artikel 7.1 onder 2 (uitzondering met betrekking tot de woning op het perceel Stationsstraat 7) wordt geschrapt.

Artikel 7.1 onder 3 (schema met functieveranderingen) wordt geschrapt;

Artikel 7.5 wordt toegevoegd (specifieke gebruiksregels met betrekking tot seksinrichtingen).



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

6.

Naam: Woonbeheer Borne
Adres: Stationsstraat 37
Postcode en woonplaats: 7622 LW Borne
Datum: 18-04-2013
Nummer: 13ink02851

Reactie betreft perceel
Diversen

Samenvatting inhoud

De zienswijze ziet toe op een aantal complexen welke in eigendom zijn van Woonbeheer Borne. Aangegeven wordt dat de bestemmingen voor deze complexen niet te beperkt zijn. Dit beperkt de verhuurbaarheid en wellicht ook de financiële waarde van een gebouw.

1. Het achterste deel van het Witte huis zou een bredere bestemming moeten krijgen, waardoor functies als kantoor, wonen en hotel mogelijk zouden zijn zoals dat in het verleden al is geweest.
2. De bestemming Groen in de achtertuin van het Witte Huis geeft een verkeerd signaal naar de buurtbewoners. Voorgesteld wordt om de witte vlek, zoals het gebied steeds is aangeduid, zodanig te bestemmen dat het als een nader in te vullen bouwterrein wordt bestempeld.
3. De bestemming van het complex De Barrège aan de R.W.H. Hofstede Crullstraat is vrij ruim. Verzocht wordt om daar nog detailhandel aan toe te voegen.
4. Het kantoor van Woonbeheer Borne aan de Stationsstraat heeft de bestemming Maatschappelijk. Dienstverlening zou ook mogelijk moeten zijn.
5. De Fleminghof aan de Stationsstraat 72 heeft in het vigerende bestemmingsplan Wensink Noord, herziening Stationsstraat 72 de bestemming Gemengd. Voor deze locatie zal in het bestemmingsplan Woongebied Borne Midden zal een keuze moeten worden gemaakt tussen Gemengd 1 en 2. Gepleit wordt voor Gemengd 1, waardoor ook kantoren voor andere doeleinden mogelijk zijn.
6. De drie woongebouwen van De Schoener hebben de bestemming Maatschappelijk. Dit zijn echter woongebouwen met zelfstandige wooneenheden (appartementen). Deze gebouwen zullen derhalve de bestemming Wonen kunnen krijgen.

Reactie gemeente

1. De bestemming zal worden gewijzigd in Gemengd 1 vanwege de aanwezigheid van diverse functies in het bestaande gebouw. Binnen deze bestemming Gemengd 1 is dienstverlening en kantoren direct mogelijk. Tevens zal het perceel een nadere aanduiding Maatschappelijk krijgen. Een woonfunctie past niet in het gemeentelijk woonbeleid, tevens gelden hiervoor andere parkeernormen. Daarnaast moet voldaan worden aan de geluidsnormen. In deze fase van de procedure kunnen wij niet meer op dit verzoek ingaan. Dit geldt ook voor het verzoek om een



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

hotelfunctie. Hiervoor zijn diverse onderzoeken noodzakelijk en toetsing aan gemeentelijk beleid dat hiervoor, indien gewenst, een separaat verzoek ingediend moet worden.

2. De grond gelegen achter het Witte Huis ligt in het bestemmingsplan voor de Kern gedeelte tussen Nachtegaalstraat en von Bönninghausenstraat (1970) en heeft de bestemming Recreatieve doeleinden. Het verzoek om het zodanig te bestemmen dat het als een nader in te vullen bouwterrein kan worden ingevuld, kan in deze fase van de procedure ook geen medewerking worden verleend. Vooral nog ligt er geen concreet verzoek met onderliggende onderzoeken en financiële haalbaarheid. Een dergelijk verzoek zal separaat ingediend moeten worden. De bestemming Groen is echter onjuist. Wij zijn voornemens de grond te bestemmen als Tuin behorend bij het Witte Huis.
3. Op basis van het Masterplan voor het centrum wordt nieuw-vestiging van detailhandel alleen in het centrum toegestaan. Het ruimer bestemmen van het complex De Barrège met detailhandel wordt op derhalve niet wenselijk geacht.
4. De bestemming uit het vigerende bestemmingsplan is overgenomen in het onderhavige te actualiseren plan. Het pand heeft de bestemming Maatschappelijk met nadere aanduiding Dienstverlening. Het pand is dus al bestemd conform het verzoek.
5. Het perceel Stationsstraat 72 maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Hiervoor is op 2 oktober 2012 een partiële herziening vastgesteld.
6. De Schoener, Bekenhorst; het pand is nu bestemd als Maatschappelijk. In 1992 is vrijstelling (art. 19 WRO) verleend voor het realiseren van drie woongebouwen. Vervolgens is dit onjuist vertaald in het bestemmingsplan Vogelbuurt met de bestemming Maatschappelijk. Om dit te corrigeren krijgen de drie woongebouwen de bestemming Wonen.

Conclusie

Het vast te stellen bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van deze zienswijze een aantal aanpassingen:

- toevoegen artikel 7.1 lid d; maatschappelijk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'.
- gronden achter het Witte Huis worden bestemd als Tuin;
- de drie woongebouwen De Schoener worden bestemd als Wonen.



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

7.

Naam: H.G.M. Huis in t Veld
Adres: Wensinkstraat 1a
Postcode en woonplaats: 7622 KP Borne
Datum: 15-04-2013
Nummer: 13ink02823

Reactie betreft perceel
Aanslagsweg 6,8,10 en 12

Samenvatting inhoud

1. Huis in t Veld verwijst naar de bestemmingplanprocedure van het bestemmingsplan Wensink Noord. Aangegeven wordt dat destijds ook al verzocht is om een winkelruimte op het perceel Aanslagsweg 10.
2. Huis in t Veld refereert naar verschillende gesprekken in 2005. Vervolgens is in 2005 een verzoek ingediend tot wijziging van de gebruiksbestemming van het pand. Vervolgens zouden er in de jaren erna diverse overleggen hebben plaatsgevonden zonder het gewenste resultaat. Het opnemen van de woonbestemming op het pand stuit op bezwaren aangezien deze bestemming niet zou passen bij het structurele gebruik van het pand en het pand daarnaast niet geschikt kan worden gemaakt voor zelfstandige bewoning.
3. Huis in t Veld verwijst naar de gemeentelijke reactie op de verwijzing naar de heer De Boer. Huis in t Veld is van mening dat er in beide gevallen sprake is van het ontnemen van de mogelijkheid om ter plaatse detailhandelsactiviteiten uit te voeren. Huis in t Veld stelt dat in beide gevallen het op basis van het vorig bestemmingsplan mogelijk was om dergelijke activiteiten uit te voeren. Waarom in het destijds opgestelde actualisatieplan de detailhandelsactiviteiten van de heer De Boer wel opnieuw werden toegestaan en niet voor het pand aan de Aanslagsweg 10, wordt uit de huidige gemeentelijke reactie niet duidelijk.
4. Huis in t Veld verzoekt om het bouwvlak te vergroten om in de toekomst aan de achterzijde te kunnen uitbreiden.
5. Huis in t Veld verzoekt om de kavellijn tussen Aanslagsweg nr. 10 en 12 in de plankaart aan te geven aangezien het hier om twee percelen/huisnummers gaat ook al zijn ze van 1 eigenaar.

Reactie gemeente

1. Opgemerkt wordt dat bij de procedure van het bestemmingsplan Wensink Noord geen medewerking is verleend op grond van het Structuurplan Centrum Borne omdat het pand buiten het kernwinkelgebied is gelegen. Het ruimtelijk beleid laat hier geen andere functies dan wonen toe. Het Structuurplan Centrum Borne is inmiddels vervangen door het Masterplan Centrum. Hierin staat dat het winkelen voornamelijk in het kernwinkelgebied moet plaatsvinden. Nieuwe winkelfuncties buiten dit kernwinkelgebied worden niet toegestaan.



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

2. Er is door de heer Demir op 29 november 2005 een verzoek ingediend om vrijstelling ex artikel 17 WRO voor het pand aan de Aanslagsweg 10 voor reparatie en herstel van kleding en een stomerijdepot. Op grond van de artikelen 18 en 19 van het Besluit op de ruimtelijke ordening behoort de aanvraag om tijdelijke vrijstelling vergezeld te gaan van een duidelijke situatieschets van het gebied waarop de aanvraag betrekking heeft en daarnaast dient de aanvrager aannemelijk te maken dat het gebruik niet langer dan vijf jaren in stand zal blijven respectievelijk voortduren. Kort samengevat waren de benodigde gegevens om de vrijstelling te kunnen verlenen niet tijdig heeft ingediend. Op grond hiervan heeft geen toetsing kunnen plaatsvinden en is geen medewerking verleend. Hierbij moet opgemerkt worden dat de gemeente destijds dus ook al niet voornemens was om de bestemming definitief te wijzigen.
3. Wij zijn niet van mening dat in beide gevallen sprake is van het ontnemen van een mogelijkheid om ter plaatste detailhandelsactiviteiten uit te voeren. Bij de heer De Boer was sprake van het gebruik maken van het overgangsrecht. In het vorige bestemmingsplan werd iets toegestaan (detailhandel) dat in het nieuwe bestemmingsplan (Wensink Noord) niet meer kon. Door gebruik te maken van het overgangsrecht werd dit wederom weer mogelijk gemaakt. Dit kan alleen als het gebruik niet strijdig was in het oude bestemmingsplan. Dit was ook het geval bij de heer De Boer. Voor Huis in t Veld ligt deze situatie anders. In het bestemmingsplan Gronden van Heek (1986) dat vóór het bestemmingsplan Wensink Noord gold was er ook geen winkel mogelijk. De onderhavige percelen hadden toen de bestemming Eengezinshuizen in half open bebouwing. Dat de panden gebruikt werden als winkel was dus in strijd met het bestemmingsplan. Deze strijdigheid (detailhandel) is niet gelegaliseerd in het bestemmingsplan Wensink Noord omdat het bestemmen van deze percelen als detailhandel weer in strijd was met het Structuurplan Centrum Borne (zie onder 1). De vergelijking met de situatie van De Boer gaat dan ook niet op.
4. Het verzoek om het bouwblok te vergroten kunnen wij geen medewerking aan verlenen. De gevraagde uitbreiding zal een bouwblok opleveren met een diepte van ongeveer 17 meter op een perceel van 24 meter diep. Er blijft dan een tuin over van 7 meter diep. Met een maximale goothoogte van zes meter binnen het bouwblok leidt dit tot een onaanvaardbare hinder voor de achterliggende percelen.
5. Kavellijnen worden niet binnen het bouwblok Wonen met nadere aanduiding –twee aan een- aangegeven. Kadastrale situaties/eigendomssituatie hebben geen juridische waarde op een verbeelding. Daar bij komt dat ten aanzien van de aanduiding –twee aan een- bouwregels opgenomen zijn (afstanden zijdelingse perceelsgrens) waaraan vervolgens niet meer voldaan kan worden.

Conclusie

Het vast te stellen bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van deze zienswijze geen aanpassingen.



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

8.

Naam: St. Wijkcomite Wensink Zuid
Adres: Oude Hengeloseweg 114
Postcode en woonplaats: 7622 HZ Borne
Datum: 11-04-2013
Nummer: 13ink02721

Reactie betreft perceel
algemeen

Samenvatting inhoud

Het wijkcomité heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan en in het bijzonder de inspraaknota waarin de ingediende zienswijzen op het voorontwerpbestemmingsplan zijn behandeld. Het wijkcomité is erkentelijk voor de uitvoerige reactie op de zienswijze en ziet geen aanleiding tot indienen van zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan. Het wijkcomité blijft graag met de gemeente in gesprek over diverse zaken die in Wensink Zuid spelen.

Reactie gemeente

Wij hebben kennis genomen van de reactie en het wijkcomité zal bij de verschillende projecten in Wensink Zuid betrokken worden.

Conclusie

Het vast te stellen bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van deze zienswijze geen aanpassingen



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

9.

Naam: mr. drs. Witbreuk (namens de heer R. H. Keukenschrijver)

Adres: Postbus 239

Postcode en Woonplaats: 7600 AE Almelo

Datum: 15-04-2013

Reactie betreft perceel: Oude Hengeloseweg 87b

Samenvatting zienswijze

1. Indiener van de zienswijze kan zich met de inhoud van dit ontwerpbestemmingsplan in zijn geheel niet verenigen en bestrijdt alle in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemmingen en de bijbehorende plankaart en –regels.
2. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk om op het perceel Oude Hengeloseweg 87b een vrijstaande woning te bouwen. Het perceel is te smal om, zonder dat onaanvaardbare hinder zal optreden voor de indiener van de zienswijze. De afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan beide zijden tenminste 2,5 meter te bedragen. Het bouwvlak is aan de zuidzijde gesitueerd tegen de zijdelingse perceelsgrens aan.
3. Gelet op de maximale planologische mogelijkheden zal de indiener van de zienswijze schaduwhinder ondervinden. Voorts wordt een onaanvaardbare aantasting van de privacy gevreesd. Het effect van een dergelijke woning op het woon- en leefklimaat is in het geheel niet in de afweging betrokken.
4. Het verrichte onderzoek naar ecologische aspecten is onvoldoende. Er is geen ecologisch onderzoek ter inzage gelegd voor de locatie aan de Oude Hengeloseweg 87b. Ook in de plantoelichting is niet ingegaan op de locatie aan de Oude Hengeloseweg 87b.
5. Uit de plantoelichting volgt dat voor de locatie aan de Oude Hengeloseweg 87b een verkennend bodemonderzoek is verricht. Dit bodemonderzoek is niet ter inzage gelegd bij het ontwerpbestemmingsplan.
6. Voor ontwikkelingen kleiner dan 2500 m² en onder de 40 centimeter is archeologisch onderzoek in het geheel niet noodzakelijk. Deze regeling is vertaald naar de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Vanwege de geconstateerde hoge archeologische verwachtingswaarde is in de huidige planregels ten onrechte niet voorzien in een afdoende bescherming van archeologische waarden.
7. In hoofdstuk 7 van de plantoelichting is opgenomen dat niet wordt besloten een exploitatieplan vast te stellen nu kostenverhaal voor de ontwikkelingen in het bestemmingsplan anderszins zouden zijn verzekerd. Naar mening van indiener van de zienswijze is niet voldaan aan de verplichting gedaan de financiële uitvoerbaarheid van het plan te verzekeren en kan niet worden vastgesteld of het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De volledige financiële verantwoording, kennelijk neergelegd in anterieure overeenkomsten, zijn niet openbaar gemaakt en bij de ter inzage gelegde stukken gevoegd.
8. Het bouwplan Casimirlocatie zou bestemd zijn als een nog uit te werken woonbestemming. Uit de planregels blijkt dat een eindbestemming Wonen is toegekend. Tevens is geen blijk gegeven de



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

vergewisplicht uit het Besluit milieueffectrapportage, nu er sprake is van de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van onderdeel D, onder 11,2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.

Voorts zijn veelal vreemd bouwvlakken op de plankaart gesitueerd die niet overeenkomen met de bebouwing en de planregels. Gelet op planregel 15.2.1 onder a en 15.2.2 in samenhang met artikel 15.2.1 onder m en onder n worden thans diverse woningen niet positief bestemd.

Reactie gemeente

1. De zienswijze ontbeert een inhoudelijke onderbouwing. Derhalve behoeft dit onderdeel van de zienswijze niet verder te worden behandeld.

2 t/m 7.

De onderdelen van de zienswijzen die zijn samengevat onder 4 en 5 geven aanleiding het perceel Oude Hengeloseweg 87b buiten het bestemmingsplan te laten. Deze ontwikkeling zal dan ook geen onderdeel uitmaken van het vast te stellen bestemmingsplan.

8. De constatering dat in paragraaf 3.4.1 van de toelichting wordt gesproken over een uit te werken bestemming Wonen voor de Casimirlocatie, terwijl in de planregels en op de verbeelding sprake is van een 'eindbestemming' is correct. De tekst in de toelichting zal hierop worden aangepast. In paragraaf 5.1 is de conclusie getrokken dat de ontwikkelingen die worden meegenomen in het bestemmingsplan Woongebied Borne Midden dusdanig klein zijn, dat een m.e.r.-beoordeling niet nodig is. Voor de Casimirlocatie zijn diverse onderzoeken uitgevoerd op het gebied van milieu. Uit deze onderzoeken zijn geen belemmeringen gebleken. Hiermee is voldoende onderzoek gedaan om het milieu een volwaardige plek te geven in de besluitvorming inzake de wijziging van de bestemming van de Casimirlocatie.

Tenslotte wordt in de zienswijze ingegaan op vreemde bouwvlakken die niet overeenkomen met de bebouwing en de planregels. Als voorbeeld wordt verwezen naar de nieuwbouw aan de Welemanstraat en de Oude Hengeloseweg 87, 89, 99. Voor de nieuwbouw (Welemanstraat en Oude Hengeloseweg 89 en 99) geldt dat deze mogelijk zijn gemaakt in het onherroepelijke bestemmingsplan Wensink-Zuid, herziening Welemanstraat. Dit bestemmingsplan is onverkort overgenomen in de actualisatie van bestemmingsplan Woongebied Borne Midden. Voor de Oude Hengeloseweg 87 geldt tevens dat er sprake is van een bestaan de situatie, welke is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Wensink Zuid.

Conclusie

Het vast te stellen bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van deze zienswijze wel aanpassingen: Het onderhavige perceel zal buiten het bestemmingsplan worden gelaten.