



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

Zienswijzennota Bestemmingsplan Woongebied Borne West



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

Nummer: 13INT01112

Zienschijzennota ontwerpbestemmingsplan "Woongebied Borne West".

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

De zienschijzen zijn ingediend door:

De heer M.H. Westerik, Ringoven 8a, 7621 GN te Borne (kenmerk: 13ink02879), d.d. 12 april 2013, ontvangen 18 april 2013 (hierna genoemd Westerik);

De heer P.P. Nieuwkamp, Tichelweg 30, 7621 CG te Borne (kenmerk: 13ink02847), d.d. 12 april 2013, ontvangen 17 april 2013 (hierna genoemd Nieuwkamp);

De heer W.J. Neijens, Jasmijnstraat 1, 7621 VC te Borne (kenmerk: 13ink02881), d.d. 17 april 2013, ontvangen 18 april 2013 (hierna genoemd Neijens);

Mevrouw M. Nijkamp van Robers Advocaten, Enschedesestraat 123-125, 7550 AP te Hengelo (13bij00875) d.d. 17 april 2013 (ontvangen 17 april 2013), namens de heer J.E.H. Mijnhardt, Heidelberg 20, 7621 BN, mevrouw Y. Willemsen, Bornebroekssestraat 89, 7621 AE te Borne en de heer R. Ramdhani (mede namens de bewonersvereniging Heidelberg), Heidelberg 18, 7621 BN te Borne (hierna genoemd in enkelvoud bewonersvereniging Heidelberg e.a.);

Mevrouw M. Nijkamp van Robers Advocaten, Enschedesestraat 123-125, 7550 AP te Hengelo (13bij00875) d.d. 17 april 2013 (ontvangen 17 april 2013), namens de heer J.E.H. Mijnhardt, Heidelberg 20, 7621 BN (hierna genoemd in enkelvoud Mijnhardt).

De heer D. Markvoort van Woonbeheer Borne, Stationsstraat 37, 7622 LW te Borne (13ink02852) d.d. 17 april 2013, ontvangen 18 april 2013 (hierna genoemd Woonbeheer).

Ontvankelijkheid

Door een ieder kon op grond van artikel 3.8 Wro zienschijzen worden ingediend van 8 maart 2013 tot en met 18 april 2013. Gedurende deze periode zijn zes zienschijzen ingediend binnen de hiervoor genoemde termijn en derhalve op dit punt ontvankelijk.

1. Zienschijze Westerik

Westerik gaat akkoord met de bestemmingswijziging van zijn bedrijfswoning naar Wonen, maar verzoekt voor het bijbehorende bijgebouwd de huidige bestemming te handhaven daar hij zelfstandig ondernemer is in het vervaardigen van installaties uit kunststof. Naast zelfstandig ondernemer is hij sinds de zomer van 2007 ook weer in loondienst getreden. Hij geeft hierbij aan dat voordat hij de woning aan de Ringoven 8a kocht er een gesprek heeft plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van de gemeente Borne, de heer en mevrouw Nieuwkamp (verkopers) en mevrouw Delfos, makelaar Prisma ERA Makelaars. De conclusie uit dit gesprek zou zijn dat verkoop geen probleem was en dat hij zijn bedrijfsactiviteiten daar kan uitoefenen. Westerik is daarbij van mening dat zijn huidige bestemming gehandhaafd kan blijven, omdat het voorliggende bestemmingsplan conserverend van aard is.



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

Reactie

Reactie van het college van burgemeester en wethouders op de inspraakreactie van Westerik
Tijdens het gesprek van 11 december 2007 waar Westerik aan refereert, deelde mevrouw Delfos mede dat de heer en mevrouw Nieuwkamp Westerik als potentiële koper van hun (bedrijfs)woning aan de Ringoven 8a en een deel van de bedrijfsgebouwen aan de Tichelweg 30 hadden gevonden. Het gesprek vond plaats omdat de heer Nieuwkamp graag bevestiging van de gemeente wilde of de koop met Westerik kon doorgaan.

Tijdens het gesprek heeft de gemeente aangegeven dat er geen belemmeringen van gemeentezijde zijn om de koop tussen Westerik en de heer Nieuwkamp te sluiten. Wel heeft de gemeente hierbij nogmaals de kanttekening geplaatst dat in de (nabije) toekomst het bestemmingsplan zal worden gewijzigd, zoals besloten is in de principe-uitspraak van 27 november 2007 en is bevestigd aan de betreffende verzoekers, waaronder de heer Nieuwkamp, bij brief van 30 november 2007.

Hierbij is aangegeven dat op het moment dat Westerik de bedrijfswoning zou betrekken een bedrijf aan de Ringoven 8a wenste te starten, hij dit zou melden bij de afdeling Grondgebied, productgroep Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen. Daar het soort bedrijf dat Westerik wenste op te richten een inrichting is in het kader van de Wet milieubeheer, diende hij in het kader van het per 1 januari 2008 in werking tredende Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer ook een melding te doen bij de afdeling Grondgebied, productgroep Bouwkunde en milieu. Daar bij beide productgroepen geen melding is binnengekomen dat Westerik een bedrijf is gestart, is ervoor gekozen de huidige situatie (wonen) te bestemmen. In de zienswijze heeft Westerik aangegeven zelfstandig ondernemer te zijn. Zijn activiteiten zouden bestaan uit het vervaardigen van installaties uit kunststof. Bij de inspraakreactie is geen enkel bewijs overgelegd waaruit blijkt dat Westerik dit bedrijf heeft of wat de activiteiten specifiek inhouden, ook is er nog geen melding binnengekomen bij de milieudeskundigen van de gemeente Borne dat de heer Westerik dit bedrijf op deze locatie uitoefent, derhalve is ervoor gekozen de huidige situatie (wonen) te bestemmen. In de zienswijze verzoekt Westerik de huidige bestemming te handhaven. De huidige bestemming van zijn perceel is 'Garagebedrijf'. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de uioefening van een garagebedrijf worden opgericht. Dit betekent dat het niet mogelijk is op deze gronden een ander bedrijf dan een garagebedrijf uit te oefenen, zoals het door Westerik gewenste bedrijf.

Westerik geeft hierbij aan dat het voorliggende bestemmingsplan conserverend van aard is. Hetgeen betekent dat de huidige situatie zoveel mogelijk opnieuw planologisch wordt vastgelegd. Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 september 2010 (zaaknummer 200905802/1/R3) volgt dat niet alle bestemmingen gelijk moeten blijven aan de bestemmingen in het voorgaande plan. Daarom zijn bovenstaande wijzigingen, ondanks dat het een conserverend plan is, wel mogelijk.

Conclusie

De zienswijze van Westerik leidt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan niet tot aanpassingen.



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

2. Zienswijze Nieuwkamp

Nieuwkamp verzoekt als eigenaar van Autobedrijf Nieuwkamp, gelegen aan de Tichelweg 30 de huidige bestemming te handhaven en niet te wijzigen in woondoeleinden.

Reactie

Tijdens het voortraject van de actualisatie van het gebied Veldkamp-tichelkamp was van herziening van de bestemming van het perceel van de heer Nieuwkamp nog geen sprake. In het bestemmingsplan "Veldkamp-Tichelkamp" was daarom de feitelijke situatie opgenomen (burgerwoning, garagebedrijf en dienstwoning met de daarbij behorende milieucategorie). Vervolgens heeft de heer Nieuwkamp bij brief van 7 maart 2007 (ingekomen 9 maart 2007, bijlage 1) verzocht tot intrekking van de milieuvergunning voor het autobedrijf Nieuwkamp en het herzien van de bedrijfswoning aan de Ringoven 8a in burgerwoning. Hij had namelijk aangegeven, vanwege bedrijfsomstandigheden, genoodzaakt te zijn deze woning als burgerwoning te willen verkopen. Het bestemmingsplan stond dit echter in de weg, omdat de bedrijfswoning slechts als burgerwoning kon worden verkocht indien het garagebedrijf zou ophouden te bestaan en daarmee ook de bestemming zou worden gewijzigd. Daarnaast is hij niet langer voornemens de bedrijfsactiviteiten voort te zetten. Echter, het bleek dat de heer Nieuwkamp zijn milieuvergunning niet hoefde in te trekken, omdat, met de inwerkingtreding (op 1 oktober 2000) van het Besluit inrichtingen voor motorvoertuigen milieubeheer (een zogenaamde 8.40 AMvB), zijn milieuvergunning van 1988 van rechtswege is komen te vervallen.

Naar aanleiding van het bovenstaande heeft de raad in haar raadsvergadering van 6 februari 2007 besloten het perceel Tichelweg 30 buiten de vaststelling te laten en hiervoor een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure te volgen.

In verband met efficiency en kostenbesparing zou dit plan meegenomen worden in het plan van de heer Oude Kamphuis om woningbouw te realiseren op het perceel Tichelweg 18-20. Dit plan heeft voorsnog geen doorgang gevonden, omdat de economische uitvoerbaarheid van dit plan niet verzekerd is. Derhalve is besloten de wijziging van het perceel van Nieuwkamp, zoals reeds in 2007 verzocht, mee te nemen in onderhavig actualisatieplan.

De bestemming zal gelet op het verzoek van 7 maart 2007 van Nieuwkamp zelf, het feit dat hij zijn bedrijfswoning heeft verkocht en het feit dat het perceel middenin een woonwijk is gelegen worden gewijzigd van de bestemming 'Garagebedrijf' naar de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming zal derhalve gewijzigd worden ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan 'Tichelkamp III, plan Nieuwkamp', waarin dit perceel de bestemming 'Garagebedrijf' heeft. De wijziging van een bedrijvenbestemming naar een woonbestemming heeft een positief effect op de omgeving.

Verder geeft de heer Nieuwkamp aan dat hij de brief van 30 november 2007, waar in zijn inspraakreactie aan wordt gerefereerd, niet heeft ontvangen. In de reactie aan Westerik wordt naar deze brief verwezen, niet in de reactie aan Nieuwkamp. Voor bovenstaande reactie doet het er dan ook niet aan af of de heer Nieuwkamp deze brief heeft ontvangen.

Conclusie

De zienswijze van Nieuwkamp leidt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan niet tot aanpassingen.



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

3. Zienswijze Neijens

Neijens geeft aan dat hoewel in het oorspronkelijke bestemmingsplan (voor het deelplan Gaspeldoorn, gebied waar Neijens woont) een brede strook is opgenomen langs de erfgrans (2 x 5 meter) die niet mocht worden bebouwd, hij voorstelt in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan voor deze strook een beperking in de bouwhoogte op te nemen tot bijvoorbeeld 3 meter. Dit om schaduwvorming (hetgeen in zijn situatie zou kunnen door de ligging en de vormgeving van de percelen). Indien een bewoner van het bestemmingsplan wil afwijken, dan kan hij/zij in overleg treden met (belanghebbende) burens.

Reactie

Sinds de invoering van de nieuwe Wro heeft de gemeente Borne ervoor gekozen modelregels op te stellen voor bestemmingsplannen, zodat er één uniforme regeling voor de gehele gemeente Borne geldt. De verplichte digitalisering heeft er voorts ook toe bijgedragen dat er tot uniformering van de regels voor bestemmingsplannen is overgegaan. Sinds de invoering van de Wabo mag in het gehele achtererfgebied bijgebouwen worden opgericht. Vergunningsvrij mogen deze bijgebouwen tegen de perceelsgrens aan worden opgericht met een maximale oppervlakte van 30 m² en een maximale hoogte van 5 meter. Dit is een wettelijke regeling waarvan gemeentes niet kunnen en mogen afwijken. Bij vergunningvrij bouwen hoeft de gemeente zelfs niet op de hoogte te worden gesteld.

Conclusie

De zienswijze van Neijens leidt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan niet tot aanpassingen.



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

4. Zienswijze bewonersvereniging Heidelberg

Bewonersvereniging Heidelberg maakt bezwaar tegen artikel 6.2.2 op grond waarvan aan de achterzijde en de zijkanten van het pand van Kids City tot een hoogte van 3 meter tuinmeubilair en speeltoestellen mogen worden geplaatst.

De bewonersvereniging Heidelberg verzoekt vast te leggen c.q. te bepalen dat buiten het bouwvlak niet mag worden gebouwd en er derhalve ok geen bouwwerken geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 2 meter achter de voorgevelrooilijn mogen worden gerealiseerd.

De bewonersvereniging Heidelberg verzoekt in het bestemmingplan middels bepalingen vast te leggen dat het realiseren van een overkapping voor een barbecue en een terras aan de achterzijde onmogelijk is.

Reactie

Ad 1 en 2

Op grond van artikel 2.1 lid 3 Wabo juncto bijlage II, artikel 2 lid 10 Bor is het mogelijk om zonder omgevingsvergunning tuinmeubilair op te richten tot een maximale hoogte van 2,5 meter. Het is derhalve al mogelijk om tuinmeubilair op te richten, ook als dit niet in het bestemmingsplan wordt geregeld.

Ten aanzien van de speeltoestellen met een maximale hoogte van 3 meter het volgende. Het is juist dat met Kids City in het verleden afspraken zijn gemaakt met omwonenden en Kids City vervolgens de geplaatste speeltoestellen en de voetbalwand verwijderd.

Verder verzoekt de bewonersvereniging Heidelberg geen andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk te maken achter de voorgevelrooilijn tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter. Op verzoek van de bewonersvereniging Heidelberg heeft Kids City op de erfgrens een erfafscheiding (schutting) opgericht. Indien uit het bestemmingsplan de regel wordt gehaald dat achter de voorgevelrooilijn tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht is de door de bewonersvereniging Heidelberg gewenste schutting ook niet mogelijk op de erfgrens.

Conclusie

De zienswijze van bewonersvereniging Heidelberg leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan. Artikel 6.2.2 zal als volgt worden gewijzigd:

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

vóór de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;

achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat:

de bouwhoogte van tuinmeubilair maximaal 3 m mag bedragen;



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

5. Zienswijze Mijnhardt

Mijnhardt verzoekt bij de vaststelling voor het perceel Bornebroeksestraat 83 enkel op te nemen de bestemming 'kantoren en dienstverlening' met toegevoegd dat ter plaatse enkel een kringloopbedrijf is toegestaan.

Reactie

Het kringloopbedrijf had in het voorgaande bestemmingsplan Letterveld Noord de bestemming Dienstverlening (met begripsomschrijving 'het beroeps- en bedrijfsmatig verlenen van diensten) met nadere aanduiding detailhandel. In het ontwerpbestemmingsplan is voor het kringloopbedrijf de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Gelet op het voorgaande bestemmingsplan wordt de bestemming 'Gemengd' gewijzigd in de bestemming 'Gemengd 2', waardoor naast een kringloopbedrijf dienstverlening en kantoren (evenals in het voorgaande bestemmingsplan) mogelijk is op dit perceel. Binnen Gemengd – 2 is het daardoor niet meer, zoals Mijnhardt verzoekt, mogelijk om activiteiten uit te oefenen die gericht zijn op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening. Hierdoor is de bestemming meer en beter in overeenstemming gebracht met het voorgaande bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze van Mijnhardt leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in de zin dat het Kringloopbedrijf Kringloop Borne aan de Bornebroeksestraat 83 de bestemming Gemengd – 2 heeft gekregen. Waardoor er naast een kringloopbedrijf, tevens dienstverlening en kantoren is toegestaan op dit perceel. Binnen Gemengd – 2 is het daardoor niet meer (rechtstreeks) mogelijk om activiteiten uit te oefenen die gericht zijn op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening.

Ook Hoofdstuk 6 van de toelichting is aangepast. Aan dit hoofdstuk is onder de paragraaf 6.3 Bestemmingen de volgende alinea opgenomen.

[Artikel 9 Gemengd - 2](#)

Het kringloopbedrijf is bestemd als '[Artikel 9 Gemengd - 2](#)'. Deze bestemming is bedoeld voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (als dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en een internetcafé, alsook voor kantoren. Daarnaast is het kringloopbedrijf specifiek bestemd. Detailhandel van de hiervoor genoemde bedrijvigheid wordt toegestaan.

Tot slot zijn binnen deze bestemming ook groenvoorzieningen en tuinen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, [voorzieningen van algemeen nut](#), parkeervoorzieningen, wandel- en fietspaden, verhardingen en speelvoorzieningen toegestaan.



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

6. Zienswijze Woonbeheer

Complex Refined aan de Ruwerstraat en Ververstraat: De begrenzing van de voortuinen lijkt niet gelijk te lopen met de erfgrenzen.

Kamperfoeliestraat 4 tot en met 10: De voortuin en de achtertuin zijn omgewisseld.

Vijver Veldovenweg: Rondom de vijver bij de Veldovenweg is het bos rondom niet geheel groen ingekleurd.

Reactie

Ad 1

Het is juist dat het lijkt of de kadastrale grens niet goed loopt, maar bij controle in het kadaster is gebleken dat de juiste kadastrale lijnen zijn aangehouden. Als bijlage 2 wordt de kadastrale kaart overlegd.

Ad 2

Het is juist dat de voor- en achtertuin aan de Kamperfoeliestraat 4 tot en met 10 zijn omgewisseld. Dit zal worden hersteld in het vast te stellen plan.

Ad 3

De gronden gelegen aan de oostzijde van de Vijver Veldovenweg zijn niet bij de gemeente in eigendom, maar in eigendom bij Cementbouw. Deze gronden zijn dan ook conform het voorliggende bestemmingsplan als bedrijfsdoeleinden (bestemming Bedrijventerrein) bestemd.

Conclusie

De zienswijze van Woonbeheer leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in de zin dat de verwisseling van de voor- en achtertuin aan de Kamperfoeliestraat 4 tot en met 10 zal worden hersteld.