

**Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan  
Borculo, Bedrijventerreinen 2011**

**September 2012**

**Zienswijzennota**

**Ontwerpbestemmingsplan  
Borculo, Bedrijventerreinen 2011**

## **Inhoudsopgave**

1. Inleiding
2. Toelichting op ontwerpbestemmingsplan
3. Vervolgprocedure
4. Overzicht indieners zienswijzen
5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener
6. Ambtshalve wijzigingen

## **1. Inleiding**

### **Ontwerpbestemmingsplan Borculo, Bedrijventerreinen 2011**

Het ontwerpbestemmingsplan Borculo, Bedrijventerreinen 2011, heeft van 25 april tot en met 5 juni 2012 ter inzage gelegen. Gedurende die periode konden zienswijzen worden ingediend.

De gemeente heeft gedurende de periode van terinzagelegging twee schriftelijke zienswijzen ontvangen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en vanuit dat oogpunt ontvankelijk. Beide zienswijzen zijn nieuw en zijn niet ingediend bij het voorontwerpbestemmingsplan.

Deze zienswijzennota geeft een overzicht van de indieners van zienswijzen, de inhoud van de zienswijzen, de beoordeling hiervan en de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassingen.

## **2. Algemene toelichting op het ontwerpbestemmingsplan**

Er is een ontwerp voor een nieuw bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen van Borculo gemaakt. Het betreft de bedrijventerreinen Overberkel, Industrierrein Borculo 1982 en Hambroek II. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Nettelhorsterweg, Hekweg, Needseweg, Lichtenhorst, Geesterse Binnenweg en Nobelstraat.

Het nieuwe bestemmingsplan is een behoudend bestemmingsplan. Dit betekent dat vooral de bestaande situatie in het plan wordt vastgelegd. Dat geldt ook voor de bestaande woningen op de bedrijventerreinen. Als gevolg van de demografische ontwikkelingen (krimp) zijn -voor zover aanwezig- de mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe woningen uitgesloten.

In het nieuwe bestemmingsplan worden alle geldende oude bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen van Borculo opgenomen. De verschillen die er nu nog zijn tussen de vele bestemmingsplannen worden hiermee zo veel mogelijk weggewerkt.

## **3. Vervolprocedure**

Wij stellen de gemeenteraad op 11 september 2012 voor het bestemmingsplan "Borculo, Bedrijventerreinen 2011" gewijzigd vast te stellen. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan ligt daarna zes weken ter inzage met een beroepsmogelijkheid bij de Raad van State in Den Haag. In deze zienswijzennota wordt aangegeven wat er wordt gewijzigd.

#### 4. Overzicht indieners zienswijze

Nr.	Naam	Adres	plaats
1	Autoschade Service Beerten, de heer J. Beerten	Hesselinks Es 1	7271 LB BORCULO
2	De Mul Zegger advocaten en notarissen, de heer mr. F.J.M. Kobossen, namens de heer J.H. Willems en de bedrijven van Willems en familieleden	Postbus 1267	7301 BM APELDOORN

## 5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener

### Indiener 1.

#### **Samenvatting zienswijze**

Indiener is eigenaar van het perceel Bosberg 5 in Borculo. Op dit perceel staat de door indiener zogenoemde 'Toren van Kloosters'. Dit gebouw heeft vier verdiepingen met op elke verdieping een leefruimte met keuken en toilet. Een deel van het gebouw is als kantoor in gebruik. Het gebouw staat er vanaf 1990 en is nooit volledig in gebruik geweest. Door hieraan een andere meer uitgebreide bestemming te geven, kunnen de ruimtes voor tijdelijke bewoning geschikt gemaakt worden. Indiener heeft namelijk geregeld ingehuurd arbeidskrachten, die een overnachtingsplaats nodig hebben.

#### **Beoordeling zienswijze gemeente:**

*Indiener heeft niet gereageerd tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is niet aan de gemeenteraad gericht. Wij zorgen voor doorzending aan de gemeenteraad.*

*Het perceel Bosberg 5 is in het geldende bestemmingsplan "Overberkel" bestemd als "Bedrijventerrein". Hierop zijn alleen bestaande bedrijfs-/dienstwoningen toegestaan en als "dw" aangeduid. De bedoelde "Toren van Kloosters" is niet als zodanig aangeduid.*

*Die lijn is doorgezet in het bestemmingsplan "Borculo, Bedrijventerreinen 2011". Het perceel krijgt opnieuw de bestemming "Bedrijventerrein". Hierop zijn wederom alleen bestaande bedrijfswoningen toegestaan en als "bw" aangeduid. Andere woonfuncties zijn niet toegestaan, noch in het plan "Overberkel" noch in "Borculo Bedrijventerreinen 2011". De functie Wonen hoort niet thuis op bedrijventerreinen. Het maakt daarbij niet uit of er sprake is van tijdelijke of permanente bewoning. Een woning, bedrijfswoning of tijdelijke woning is een geluidgevoelig object. Nieuwe woonvormen zijn nieuwe geluidgevoelige objecten op een bedrijventerrein. Bedrijventerreinen beogen concentratie van bedrijvigheid. De scheiding van de functies wonen en werken waarborgen een zo goed mogelijk woon- en leefklimaat.*

*Bij (nieuwe) woonfuncties op bedrijventerreinen prevaleert echter het belang van een goed woon- en leefklimaat boven het bedrijfsklimaat. Uit oogpunt van milieu kan de functie Wonen op bedrijventerreinen dus de bedrijfsactiviteiten van derden (niet zijnde het eigen bedrijf) beperken. Dit is vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening voor bedrijventerreinen ongewenst. Bedrijventerrein zijn immers niet bedoeld voor de functie Wonen in welke vorm dan ook.*

*Tijdelijke arbeidskrachten, die huisvesting zoeken moeten dat bij voorkeur doen in woningen of andere vormen van huisvesting zoals een hotel, pension en dergelijke.*

*Bovendien bestaat het gevaar, dat de tijdelijke huisvesting zich ontwikkelt tot een permanente woonfunctie op een bedrijventerrein. Het beleid demografische ontwikkelingen wijst uit, dat het bevolkingsaantal in de toekomst daalt en er geen behoefte is aan extra woonruimte, zeker niet op bedrijventerreinen.*

#### **Conclusie:**

*Er is geen reden om het verzoek van indiener te honoreren, de zienswijze is ongegrond.*

**Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee.**

### Indiener 2.

#### **Samenvatting zienswijze**

Indiener heeft niet gereageerd tegen het voorontwerpbestemmingsplan.

Indiener dient de zienswijze in namens J.H. Willems en de bedrijven van Willems (o.m. Wegenbouw J.H. Willems BV) en familieleden (hierna indiener).

Indiener brengt de tekst van de inleidende dagvaarding in een nog lopende civiele procedure in. Daaruit volgt ook de inzet van de zienswijze.

Indiener heeft met de gemeente Borculo een koopovereenkomst gesloten over gronden bij de Hekweg en de Nettelhorsterweg (kadastraal bekend gemeente Geesteren, sectie L, nrs. 478, 403, 398, 397, 409, 414 en 413 (alle ged.) en het gehele perceel nr. 404).

Borculo was bereid medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanherziening voor het bedrijf van indiener (wegenbouwbedrijf en de handel in bestratingmiddelen en aanverwante artikelen) als indiener de NUON-gronden (omliggende gronden van voornoemde percelen kocht van NUON. Indiener heeft de voor hem daaraan verbonden verplichtingen ingevuld. De gemeente krijgt dus een inspanningsverplichting om een bestemmingsplanherziening in procedure te brengen. De gemeente heeft zich niet gehouden aan zijn contractuele plichten. De gemeente is in gebreke gebleven om de overeengekomen bestemming voor de "NUON-gronden" te verwezenlijken. Integendeel; het nieuwe bestemmingsplan kent bestemmingen die met de (bedrijfs)bestemming onverenigbaar zijn. Hierdoor zijn de gebruiksmogelijkheden voor die gronden in belangrijke mate beperkt. De grond kan niet in gebruik worden genomen voor de bedrijfsdoeleinden. De uitbreiding van bedrijfsbebouwing kan niet doorgaan.

De waarde van de percelen is daardoor verminderd ten opzichte van de situatie als de gewenste bestemming wel tot stand gekomen was. De gronden kunnen niet voor een marktconforme prijs worden verhuurd voor bedrijfsdoeleinden en indiener lijdt schade. Indiener stelt de gemeente hiervoor aansprakelijk. De gemeente moet invulling geven aan de contractuele verplichting om de grond te bestemmen voor het bedrijf. Het is een conserverend bestemmingsplan en geen enkel bestaand recht mag worden aangetast of weggenomen.

Indiener heeft de gemeente in de gelegenheid gesteld zijn contractuele verplichtingen na te komen. Bij brief van 15 april 2010 heeft de gemeente aangegeven aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

**Beoordeling zienswijze gemeente:**

*Indiener heeft niet gereageerd tegen het voorontwerpbestemmingsplan.*

*De zienswijze vertoont inhoudelijk veel overeenkomst met de eerdere zienswijze tegen het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Borculo Overberkel 2008". Voor zover dat het geval is wordt daarop niet meer ingegaan. Door de uitspraak van de Raad van State van 27 april 2011 werd het plan Overberkel onherroepelijk. Indiener heeft in dat kader geen gebruik gemaakt van zijn publiekrechtelijke mogelijkheden (bedenking bij gedeputeerde staten of beroep bij de Raad van State).*

*Nu ligt het bestemmingsplan "Borculo, Bedrijventerreinen 2011" voor.*

**Borculo, Bedrijventerreinen 2011:**

*Dit is een conserverend bestemmingsplan. Het gaat waar mogelijk uit van overname van geldende bestemmingen. Het recente plan Overberkel is vrijwel integraal overgenomen.*

*Is overneming van bestaande bestemmingen niet mogelijk, dan is het feitelijk gebruik maatgevend. Volgens indiener mag een conserverend bestemmingsplan geen enkel recht wegnemen of aantasten. Dit is niet mogelijk. Gewijzigde omstandigheden zoals bij voorbeeld gewijzigde wetgeving of gewijzigd gebruik leveren nieuwe situaties op. Een (conserverend) bestemmingsplan mag niet worden vastgesteld in strijd met de wet.*

*Als de interpretatie van indiener letterlijk wordt toegepast wordt het plan "Overberkel" geïntegreerd in "Borculo, Bedrijventerreinen 2011" inclusief de voor hem aanwezige "tekortkomingen". Dat kan niet zijn bedoeling zijn.*

*Bedrijfswoningen zijn gevoelige objecten voor derden en beperken in principe de milieuruimte van omliggende bedrijven. Strikte milieuzonering betekent, dat vrijwel elke bedrijfswoning een zonering krijgt. Verspreid liggende bedrijfswoningen beperken dan de milieuruimte van bedrijven. Dat is niet de bedoeling van bedrijventerreinen. In het plan Overberkel is interne bedrijfszonering toegepast. Dat bleek indiener te beperken.*

*In de praktijk accepteren bewoners van bedrijfswoningen de (relatieve) milieuhinder als inherent aan het wonen op een bedrijventerrein. Het bedrijventerrein Borculo heeft nu geen bedrijfswoningen die ernstige milieuhinder ondervinden. Dat komt vooral omdat op het grootste deel van het bedrijventerrein milieucategorie 3.2 maximaal is. In het plan "Borculo, Bedrijventerreinen 2011" is daarom de milieuzonering om bedrijfswoningen losgelaten. Een goed woon- en leefklimaat blijft gewaarborgd.*

*Voor indiener is dat een verruiming ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Overberkel. Op zijn percelen is nu overal maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. In het geldende bestemmingsplan Overberkel gold voor een (klein) gedeelte van zijn percelen immers nog milieucategorie 2 en 3.1. Indiener kan zijn uitbreidingsplannen nu realiseren. Dit uitgangspunt was ook al in het voorontwerpbestemmingsplan verwoord. De zienswijze is daarom niet (geheel) duidelijk.*

Koopovereenkomst:

*De zienswijze berust grotendeels op een door indiener genoemde koopovereenkomst voor grond. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen indiener en voormalige gemeente Borculo / rechtsopvolger Berkelland). Als partijen menen, dat niet voldaan wordt aan afspraken kan de burgerlijke rechter worden ingeschakeld. Over die materie loopt een civielrechtelijke procedure tussen indiener en gemeente Berkelland, waarin nog geen uitspraak is gedaan.*

*(De gemeente Borculo heeft de bedrijfsverplaatsing van indiener op basis van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening mogelijk gemaakt. Borculo wilde dit verwerken in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Overberkel. Berkelland heeft dat proces na de gemeentelijke herindeling per 1 januari 2005 afgerond. Daarmee is voldoende aan de verplichtingen uit de overeenkomst tegemoet gekomen (brief 10 april 2010). Het bevreemdt ons, dat indiener die brief noemt, maar niet bij de zienswijze heeft gevoegd.*

Schadeclaim:

*De passages over schade en aansprakelijkheid zijn niet op zijn plaats bij de beoordeling van een zienswijze tegen een publiekrechtelijk bestemmingsplan. Als indiener meent schade te ondervinden kan een verzoek om tegemoetkoming van schade (planschade) ingevolge de Wet ruimtelijke ordening worden ingediend.*

*Ook wordt nogmaals verwezen naar de genoemde civielrechtelijke procedure.*

Conclusie:

*Het ontwerpbestemmingsplan "Borculo, Bedrijventerreinen 2011" voldoet aan de wensen van indiener. Dat deel van het ontwerpplan blijft intact. De zienswijze is ongegrond.*

**Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee**

## 6. Ambtshalve wijzigingen

*Er zijn drie ambtshalve wijzigingen.*

- 1. Aan de Nettelhorsterweg 11 staat een verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief LPG). De exploitant wil dit uitbreiden met **LNG (= liquefied natural gas = vloeibaar aardgas)**. Op 16 mei 2012 is een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een LNG-tank op dit adres. De omgevingsvergunning geldt ook voor het gebruik van een bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan voor het oprichten van de LNG-tank. De omgevingsvergunning is onherroepelijk. Het verdient aanbeveling deze ontwikkeling planologisch te regelen in het plan "Borculo, Bedrijventerreinen 2011". Op de verbeelding wordt het vulpunt van de tank aangegeven met de bijbehorende LNG-contour in samenhang met de LPG-contour in het kader van het Bevi (Besluit externe veiligheid Inrichtingen).*
- 2. Aanpassing paragraaf 3.4.2 in verband met de vaststelling van een nieuwe welstandsnota op 22 mei 2012. In de toelichting moet worden aangegeven, dat het bedrijventerrein Borculo bij wijze van proef gedurende twee jaar welstandsvrij is. Daarna wordt de proef geëvalueerd. Afhankelijk van de evaluatie blijft het bedrijventerrein welstandsvrij of treedt het welstandsniveau "soepel" in werking;*
- 3. De aanduidingen in artikel 4.2.1.c en volgende over maximummaatvoeringen corresponderen niet met de verbeelding. Verbeelding en regels moeten overeenstemmen.*