

Raadsvergadering : 26 juni 2013

Agendanummer : 18

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 mei 2013;

overwegende, dat volgens de Wet ruimtelijke ordening voor 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen actueel moeten zijn;

dat hiervoor het Project Actualisering en Digitalisering bestemmingsplannen is opgestart;

dat voor het centrumgebied van Borculo het bestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011" is opgesteld;

dat de gemeenteraad van Berkelland in zijn vergadering van 1 juli 2008 heeft besloten om voor de uitvoering van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toepassing te geven aan de gemeentelijke Inspraakverordening en de uniforme voorbereidings-procedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

dat het voorontwerpbestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011", ter inzage lag van 26 oktober tot en met 6 december 2011 en op 3 november 2011 een inloopbijeenkomst is georganiseerd hierover;

dat tegen het voorontwerpbestemmingsplan vijf schriftelijke zienswijzen zijn ingekomen en deze in het ontwerpplan zonodig zijn verwerkt;

dat over het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg heeft plaatsgevonden met gedeputeerde staten van Gelderland en het Waterschap Rijn en IJssel;

dat de resultaten van de inspraakprocedure en van het overleg volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011";

dat met ingang van 13 maart tot en met 23 april 2013 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage heeft gelegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011"

dat van deze ter inzage legging op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgeving is gedaan langs elektronische weg, via publicaties in de Staatscourant en het BerkelBericht van 12 maart 2013;

dat gedurende de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan veertien zienswijzen zijn ingediend;

dat de afweging van de zienswijzen, zoals genoemd in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011' en een ambtshalve geconstateerde correctie aanleiding geven het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen;

dat in het raadsvoorstel in de bijlage 'Overzicht wijzigingsvoorstellen Borculo, Centrum 2011' de wijzigingen zijn genoemd;

dat op grond hiervan het bestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011" gewijzigd moet worden vastgesteld;

dat het bestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011" is voorbereid overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en voldoet aan de eisen die bij of krachtens de Wet ruimtelijke ordening worden gesteld aan een bestemmingsplan;

dat artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening onder meer bepaalt dat de gemeenteraad kan besluiten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

dat er in het bestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011" geen ontwikkelingsgebieden zijn opgenomen waarvoor het nodig is een exploitatieovereenkomst vast te stellen. Het bestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011" is geen ontwikkelingsplan, maar een zogenaamd conserverend bestemmingsplan;

gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de artikelen 3.1 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

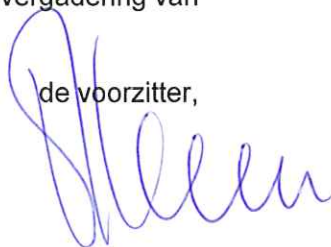
1. in te stemmen met de conclusies over de ingediende zienswijzen, zoals verwoord in de 'Zienswijzennota, bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011' die onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. de wijzigingen van het bestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011" over te nemen, zoals genoemd in de gewaarmerkte bijlage 'Overzicht wijzigingsvoorstellen Borculo, Centrum 2011' die onderdeel uitmaakt van dit besluit;
3. met inachtneming van het onder 1 bedoelde, het bestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.BPBCL20110007-0100.gml met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen zoals het als ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN (versie: 2011-02-01);
4. voor het bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011 geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
26 juni 2013

de griffier,



de voorzitter,

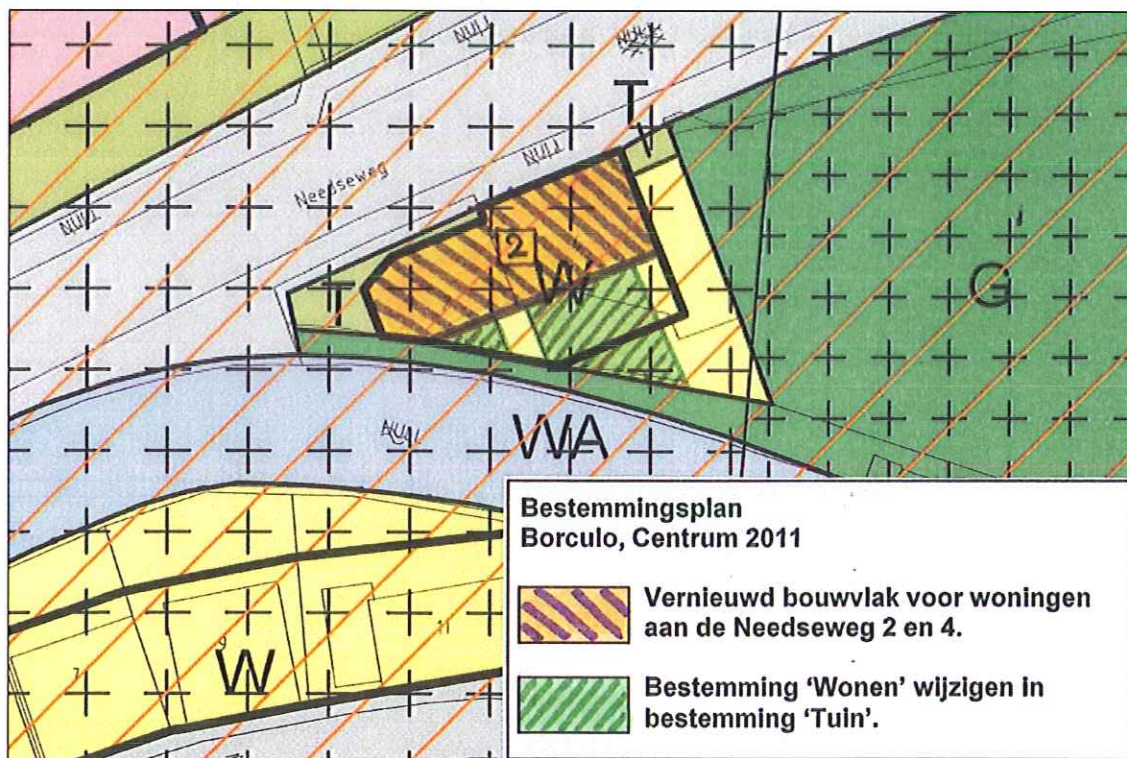


Overzicht wijzigingsvoorstellen Borculo, Centrum 2011

Voor de inhoudelijke achtergronden en overwegingen; zie de zienswijzennota en het raadsvoorstel over dit ontwerpbestemmingsplan.

Uit de zienswijzen:

1. Lochemseweg 1, 1a en Graaf Wichmanstraat 2 (indiener 3):
Naast de functieaanduiding "detailhandel" ook de functieaanduiding "bedrijf" voor dit pand opnemen. Bedrijven in categorie 1 zijn dan ook toegestaan.
2. Voorstad 13, 13a en 13b (indiener 5):
In artikel 12 van de regels (Maatschappelijk) aan de bestemmingsomschrijving toevoegen: "ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" ook voor detailhandel op de begane grond".
3. Steenstraat 17 (indiener 8):
De bestemming "Wonen" wijzigen in "Bedrijf" (categorieën 1 en 2) en behouden de functieaanduiding detailhandel.
4. Needseweg 4 (indiener 11):
Het bouwvlak strak om de bestaande woningen tekenen en de (nog) niet bebouwde ruimte de bestemming "Tuin" geven. Zie onderstaand kaartje.



5. Steenstraat 5 (indiener 13):
De bestemming "Wonen" wijzigen in "Bedrijf" (categorieën 1 en 2) en behouden de functieaanduiding detailhandel.

Ambtelijk:

6. Algemeen: dubbelbestemmingen archeologie:

Aanpassen van de oppervlaktes voor archeologisch onderzoek. Deze zijn recent opnieuw vastgesteld:

Archeologie 1:

23.2.1.a: (..) een bouwwerk ~~waarbij~~ groter dan 50 m^2 en de bodemingrepen (..);

23.2.3.b: (..) oppervlakte ~~niet met maximaal~~ 50 m^2 wordt uitgebreid (..);

23.4.1.b: (..) maaiveld ~~over een oppervlakte van meer dan~~ 30 m^2 , waartoe (..);

Archeologie 2:

24.2.1.a: (..) bouwwerk groter dan ~~30~~ 50 m^2 en de bodemingrepen (..);

24.2.3.b: (..) oppervlakte met maximaal ~~30~~ 50 m^2 wordt uitgebreid (..);

23.4.1.b: (..) oppervlakte van meer dan ~~30~~ 50 m^2 , waartoe worden (..);

Archeologische verwachting 2:

25.2.1.a: (..) bouwwerk groter dan ~~400~~ 1.000 m^2 en de bodemingrepen (..);

25.2.3.b: (..) oppervlakte met maximaal ~~400~~ 1.000 m^2 wordt uitgebreid (..);

25.4.1.b: (..) oppervlakte van meer dan ~~400~~ 1.000 m^2 , waartoe worden (..);

Archeologische verwachting 3:

26.2.1.a: (..) bouwwerk groter dan ~~2.500~~ 5.000 m^2 en de bodemingrepen (..);

26.2.3.b: (..) oppervlakte met maximaal ~~2.500~~ 5.000 m^2 wordt uitgebreid (..);

26.4.1.b: (..) oppervlakte van meer dan ~~2.500~~ 5.000 m^2 , waartoe worden (..).

7. Veemarkt 21 (voormalig postkantoor):

Aanpassen van het "gat" in de plangrens. Het gebied dat is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Borculo, HEMA Veemarkt 2013" volledig buiten dit bestemmingsplan houden. Het plangebied daarvoor (beperkt) wijzigen.

Ro/CN/07.05.2013

Raadsvergadering : 26 juni 2013
Commissie : Ruimte

Agendapunt : 18

Onderwerp : Bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011

Collegevergadering : 14 mei 2013
 Portefeuillehouder : Wethouder L.J.H. Scharenborg
 Meer informatie bij : C.D.A.M. Nieuwenhuis

Agendapunt : 11
 Telefoon : 0545-250 319

Te nemen besluit:

Het bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011 gewijzigd vaststellen en geen exploitatieplan vaststellen

Waarom dit voorstel?

Het bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011 is een bestemmingsplan dat in het kader van de actualisatieslag van de centrumgebieden aan u wordt voorgelegd. Eind oktober 2011 is gestart met de inspraakprocedure en een inloopbijeenkomst. Hierna heeft het bestemmingsplan van 28 maart tot en met 8 mei 2012 in ontwerp ter inzage gelegen. Vanwege de discussie over het centrum van Eibergen is de visie over het concentreren van winkels uitvoerig onderzocht, beschreven en aangepast. Op basis van een nieuw conceptontwerp kon iedere belanghebbende hier met ons over spreken. Een nieuw ontwerpbestemmingsplan is van 13 maart tot en met 23 april 2013 ter inzage gelegd.

Tegen dat ontwerpbestemmingsplan zijn veertien zienswijzen ingediend. De beoordeling van de zienswijzen maakt het nodig het bestemmingsplan op enkele kleine onderdelen te wijzigen en u moet nu besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan. Omdat er geen nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan aan de orde is, is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Wat is het effect?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan is voor het centrum van Borculo een actueel, digitaal en geharmoniseerd bestemmingsplan in werking. Dit nieuwe bestemmingsplan sluit aan op het actuele gemeentelijk beleid op het gebied van ruimtelijke ordening en andere beleidsterreinen.

Argumentatie/onderbouwing:

Vanaf medio 2011 is gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor het centrum van Borculo. Het nieuwe bestemmingsplan is opgesteld via een open proces. Eigenaren binnen het plangebied zijn aangeschreven om het nieuwe plan met ons te bespreken. Het plan geeft een actueel ruimtelijk kader dat ook digitaal beschikbaar is. De onderlinge verschillen tussen de nog geldende bestemmingsplannen zijn geharmoniseerd. Daarbij sluit het bestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011" aan op het actuele ruimtelijk beleid.

Kanttekeningen/risicoparagraaf

Tegen een vaststellingsbesluit van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan alleen door degenen die tijdig zienswijzen indienden tegen het ontwerpbestemmingsplan, tenzij iemand kan aantonen dat hij daartoe redelijkerwijs niet in staat was.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering
 Afhandelingsvoorstel voor raad:
☐ hamerstuk
☐ besprekstuk
☐ anders, nl

Raadsvergadering
☐ zonder hoofdelijke stemming
☐ met algemene stemmen
☒ 25 stemmen voor, 2 stemmen tegen
☐ aangenomen
☐ verworpen
☐

Tegen de gewijzigd vastgestelde onderdelen kan iedereen echter beroep instellen. De gewijzigd vast te stellen onderdelen zijn genoemd in de gewaarmerkte bijlage 'Overzicht wijzigingsvoorstellen Borculo, Centrum 2011' die deel gaat uitmaken van het uiteindelijk te nemen besluit.

Financiële paragraaf

De kosten voor het maken van het bestemmingsplan en als gevolg van eventuele planschade (tegemoetkoming in schade) zijn voor rekening van de gemeente. Deze kosten zijn bij een algemene bestemmingsplanherziening niet te verhalen op derden. Daarbij is wel belangrijk dat dit nieuwe bestemmingsplan de bestemmingen toekent op basis van de feitelijk bestaande situatie en dat procedure- en planschadekosten bij het toepassen van afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden wel kunnen worden verhaald. Het bestemmingsplan biedt geen basis voor het toepassen van kostenverhaal. Derhalve hoeft uw raad bij het vaststellen van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen. Gelet op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet dit uitdrukkelijk worden benoemd in het raadsbesluit.

Intern en extern

Inspraak, communicatie en participatie

Van 26 oktober tot met 6 december 2011 heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak ter inzage gelegen. In BerkelBericht heeft hierover zowel de formele publicatie, als een redactioneel verhaal gestaan. Op 3 november 2011 is een inloopavond door ons georganiseerd. Iedereen kon toen informatie krijgen over het nieuwe bestemmingsplan. Vervolgens heeft hierna van 28 maart tot met 8 mei 2012 een eerste ontwerp ter inzage gelegen.

Mede door de discussie over het Eibergse centrum, zijn in november 2012 alle eigenaren in het gebied schriftelijk bericht. Zij konden in een persoonlijk gesprek komen praten over een (nieuw) concept ontwerpbestemmingsplan. Hiervoor zijn 34 gesprekken gevoerd. De reacties waren wisselend. De grote lijn van het plan, het concentreren van de detailhandel, konden de meesten goed begrijpen. Zij zagen hier het goede wel van in. Van 13 maart tot en met 23 april 2013 heeft een aangepast tweede ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn hierover veertien reacties ontvangen.

De reacties op de ingediende zienswijzen zijn verwerkt in de bijlage 'Zienswijzennota bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011'.

Zienswijzen

Een groot deel van de zienswijzen gaat over onze concentratievisie. Hierbij is een deel van het centrum aangewezen als kernwinkelgebied. De bedoeling is dat winkels naar dit gebied gaan. De winkels kunnen elkaar dan versterken, en mogelijk zelfs nog nieuwe aantrekken. De winkels die ver van dit gebied afliggen, willen we nu nog niet specifiek bestemmen (zoals in Eibergen is gedaan). Eerst is er nog een soort overgangperiode. Tot de vaststelling van een volgende bestemmingsplanherziening (circa 7 à 10 jaar) kan men de panden nog gebruiken voor volledige detailhandel. Hierna willen we (met de huidige kennis) de detailhandel buiten de winkelgebieden wel specifiek bestemmen. Ondernemers kunnen zo nu al gaan nadenken welke mogelijkheden er voor hen zijn.

Planning en evaluatie

De volgende stap in dit planologische proces is, dat de raad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt. Hierna is het dan voor belanghebbenden mogelijk om tegen dit bestemmingsplan beroep in te stellen.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

J.A. Wildeman. mr. H.L.M. Bloemen.

Toelichting raadsvoorstel

Raadsvergadering : 26 juni 2013 **agendapunt** : 18
Onderwerp : Bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011

Toelichting

Aanleiding:

In maart 2012 heeft het bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011 als ontwerp ter inzage gelegen. Nadien is niet gekomen tot vaststelling. De raad heeft namelijk op 22 mei 2012, bij het bestemmingsplan voor het centrum van Eibergen, aangegeven moeite te hebben met de inperking van detailhandel zoals dat daarin was opgenomen. Voor de nog vast te stellen bestemmingsplannen voor de centra van Borculo en Neede heeft de raad in een motie gevraagd om, voor zover van toepassing, *"eerst te komen tot visievorming en richtinggevende zonering en het daadwerkelijk op dit moment inperken van de detailhandelsfunctie nu achterwege te laten"*. Die motie hebben wij overgenomen.

Nieuw ontwerp:

Er is een nieuw ontwerpbestemmingsplan gemaakt. Daarbij is vooral paragraaf 2.2 van belang. Daarin is de indeling in een kernwinkelgebied plus eerste en tweede schil aangeduid en toegelicht in de tekst.

Hiernaast is ook paragraaf 3.4.2 van belang. Hierin wordt een recent onderzoek uit 2012 over de detailhandelsstructuur in de Achterhoek beschreven. Geadviseerd wordt om duidelijk beleid en heldere keuzes voor een beperkt aantal maar wel kansrijke locaties voor winkels (concentratie).

Voor het aanscherpen van het beleid voor de tweede schil is in de tekst aangegeven: *"Op middellangetermijn (7 à 10 jaar) is het naar verwachting noodzakelijk om het detailhandelsbeleid verder aan te scherpen."* Verder geeft de toelichting in aansluiting daarop aan, dat nu al functiewijziging denkbaar is naar maatschappelijke doeleinden of zelfs lichte bedrijvigheid. Dit betekent in de praktijk, dat de eigenaren van winkelpanden zich niet meer uitsluitend hoeven te richten op de detailhandel, maar ook een andere invulling voor hun object kunnen overwegen.

Gesprekken met belanghebbenden:

In de periode van eind november tot midden december 2012 hebben wij eigenaren en andere belanghebbenden in de gelegenheid gesteld op gesprek te komen voor uitleg over het nieuwe ontwerp. Daarvoor kregen alle eigenaren persoonlijk bericht en is ook in BerkelBericht over het onderwerp gepubliceerd. Deze overlegronde heeft 34 gesprekken en/of reacties opgeleverd. Een overzicht daarvan is bijgevoegd.

Tijdens de gesprekken hebben wij over enkele vaste thema's uitleg gegeven en daarnaast over de locatieafhankelijke punten. De vaste thema's waren:

- Opvatting van het bestuur dat concentratie van winkelvoorzieningen noodzakelijk is;
- Beperking van detailhandel in de buitenste zone (tweede schil) gaat in bij een opvolgend bestemmingsplan;
- de mogelijkheden van functiewijziging voor leegkomende panden in het centrum.

In het algemeen werd het concentratiebeleid begrepen en gesteund. Vaak had het gesprek betrekking op technische uitleg over het nieuwe plan en over de doorwerking van het nieuwe beleid naar de toekomst. De mogelijkheid van een functiewijziging is in dit verband door veel eigenaren als gunstig ervaren. Wij hebben in alle gevallen die daarvoor in aanmerking kunnen komen benadrukt, dat men er verstandig aan doet deze optie in het oog te houden en te benutten als de kans zich voordoet.

Begrip voor het nieuwe beleid geldt in mindere mate voor eigenaren van een winkelpand in de tweede schil. Van de bezoekers in deze groep mocht worden verwacht, dat zij bij voorkeur bestaande mogelijkheden op gebied van de detailhandel in stand laten.

Dat werd ook in enkele gevallen uitgesproken. Toch is ook hier wel vaak het besef doorgedrongen, dat het in stand laten van een uitgestrekt centrum en een ruime spreiding van winkels niet de oplossing is voor het centrum en voor het eigen pand. Het pleidooi in enkele gevallen om alles bij het oude te laten ontraden wij te volgen.

Kort voor de reeks gesprekken, hebben we (ambtelijk) gesproken met de Borculose Ondernemersvereniging (BOV). Zij staan achter het nieuwe concentratiebeleid. Men ervaart het als gunstig, dat beperkingen in het gebied van de tweede schil pas later ingaan, zodat eigenaren nu tijd gegund krijgen om zich op de nieuwe situatie in te stellen. Het aanbod van functiewijziging vindt men eveneens positief.

Ter inzage legging ontwerp:

Het (tweede) ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 maart tot en met 23 april 2013 ter inzage gelegen. Degenen die op gesprek zijn geweest hebben van ons bericht hierover gekregen.

Tegen het eerste ontwerp van dit bestemmingsplan zijn destijds elf zienswijzen ingediend. Door het vervangen van het eerste ontwerp door het tweede ontwerp zijn de eerdere zienswijzen vervallen. Daarvan zijn de afzenders al eerder in kennis gesteld.

Tijdens de periode van ter inzagelegging hebben wij veertien schriftelijke zienswijzen ontvangen. Een groot deel van de zienswijzen gaat in tegen het feit, dat wij in onze visie schrijven dat bij een volgende herziening wij de detailhandel in de tweede schil specifiek gaan bestemmen. Wij menen hiermee juist zeer zorgvuldig te handelen. Op dit moment, met het nieuwe bestemmingsplan, blijven de mogelijkheden voor detailhandel nog in tact. Bij een volgende herziening wordt de detailhandelsfunctie pas specifiek. Betrokkenen krijgen zo nog enige jaren om zich voor te bereiden en te oriënteren op de toekomst.

Bijgevoegd is de zienswijzennota. Hierin is per indiener uitvoerig ingegaan op de zienswijzen. De geschreven brieven zijn integraal in het stuk opgenomen.

Bijlagen:

Bijgevoegd zijn de volgende bijlagen:

- Ontwerpbestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011" van 12 maart 2013;
- Zienswijzennota bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011;
- Overzicht wijzigingsvoorstellen Borculo, Centrum 2011;
- Overzicht gevoerde gesprekken 23 november t/m 14 december 2012.