Raadsvoorstel

gemeente Berkelland

Zaaknummer	:	904185
Raadsvergadering	:	13 mei 2025
Onderwerp	:	Bestemmingsplan Hesselinks Es 12 in Borculo
Collegevergadering	:	15 april 2025
Portefeuillehouder	:	Wethouder A.K. van Gijssel
Steller	:	Coen Nieuwenhuis tel. : 0545-250250 Team Dienstverlening omgeving B

Te nemen besluit

1. Instemmen met de conclusies over de ingediende zienswijze, zoals verwoord in de toelichting bij dit raadsvoorstel.
2. Het bestemmingsplan “Borculo, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2022-1 (Hesselinks Es 12)” ongewijzigd vaststellen.
3. Voor het bestemmingsplan “Borculo, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2022-1 (Hesselinks Es 12)” geen exploitatieplan vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Voor de bedrijfswoning aan de Hesselinks Es 12 in Borculo is een aanvraag ingediend in het kader van de uitkoopregeling voor woningen onder een hoogspanningsverbinding. Het principe van de uitkoopregeling is dat een woning onder een hoogspanningsverbinding door de gemeente wordt verplaatst of wordt aangekocht met als doel het te slopen of her te bestemmen. In dit geval wordt de regeling benut om het pand als bedrijfswoning aan te kopen. En om het vervolgens te (her)bestemmen tot bedrijfsruimte en als zodanig weer (terug) te verkopen.

Met de vorige eigenaar is daarvoor, in het kader van deze regeling, een koop- en verkoopovereenkomst gesloten. Een gevolg hiervan is dat de woonfunctie van het bewuste pand moet worden verwijderd. Met een herziening van het geldende bestemmingsplan wordt de bedrijfswoning (planologisch) verwijderd. Dit gebruik is dan niet meer mogelijk. Het bestemmingsplan “Borculo, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2022-1 (Hesselinks Es 12)” is hiervoor specifiek gemaakt.

De volgende stap in het planologische proces is dat het bestemmingsplan door uw raad wordt vastgesteld. Na de vaststelling en uiteindelijke inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de voormalige woning terug worden verkocht aan de voormalige eigenaar. Het kan dan (alleen nog) gebruikt worden als bedrijfspand.

Argumentatie

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen

Van 27 januari tot en met 2 maart 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Wij hebben van TenneT een schriftelijke zienswijze ontvangen. De brief is als bijlage bijgevoegd.

1.2 De zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging ontwerpbestemmingsplan

Kernpunt in de zienswijze is dat de regels van het ‘moederplan’ niet (meer) toereikend zijn. Het enige wat dit bestemmingsplan doet, is het niet meer mogelijk maken dat de

In te vullen door Griffie:

Raadsvergadering
0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen

bedrijfswoning nog mag worden bewoond. Wel gaan wij de gegeven opmerkingen en aanbevelingen gebruiken bij het opstellen van ons omgevingsplan. Zie voor meer informatie de toelichting bij dit raadsvoorstel.

2.1 Voor dit bestemmingsplan geldt (nog) de Wet ruimtelijke ordening (Wro)
Het ontwerpbestemmingsplan is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd. Dit houdt in dat de procedure onder de (voormalige) Wro afgerond kan worden. Door prioritering van andere procedures en werkzaamheden heeft het (helaas) lang geduurd voordat dit plan aan u voorgelegd kon worden. Dit heeft echter geen gevolgen gehad voor zowel de belanghebbende (bewoner) als de gemeente zelf. De voormalig eigenaar kon het pand hierdoor zelfs nog wat langer gebruiken als woning. We moeten nu de procedure afronden, omdat vanwege de genoemde regeling uiterlijk eind dit jaar de bestemming herzien moet zijn. Oftewel, de bedrijfswoning moet worden weg bestemd.

2.2 Het ontwerpbestemmingsplan hoeft niet te worden gewijzigd
Uit de beoordeling van de zienswijze volgt, dat er geen reden is om het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen. Voorgesteld wordt daarom om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

3.1 Een exploitatieplan is niet nodig
Het betreft hier namelijk geen bouwplan in de zin van de Grondexploitatiewet. Gelet op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet dit uitdrukkelijk worden benoemd in het raadsbesluit.

Kanttekeningen en risico's
Tegen een vaststellingsbesluit van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Jurisprudentie geeft inmiddels aan dat iedere belanghebbende dit kan doen. Voor een niet-belanghebbende geldt wél dat die een zienswijze moet hebben ingediend.

Financiën
Er zijn geen extra kosten. Het betreft een herstel- en actualiseringsactie van het geldende bestemmingsplan "Borculo, Bedrijventerreinen 2011".

VN verdrag rechten van mensen met een beperking
Niet van toepassing.

Duurzaamheid
Niet van toepassing.

Communicatie
Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die termijn kan beroep worden ingesteld. Een kennisgeving van de terinzagelegging wordt gepubliceerd in BerkelBericht en het Gemeenteblad (overheid.nl). Ook ontvangt de indiener van de zienswijze, in dit geval TenneT, hierover een brief van ons.

Initiatief, participatie en rol gemeente
Dit bestemmingsplan is door de gemeente zelf geïnitieerd en opgesteld. Het is een herstel- en actualiseringsactie van een eerder vastgesteld bestemmingsplan. Wij zijn faciliterend ten opzichte van het volgen en doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

Planning en evaluatie
De volgende stap in dit planologische proces is dat de raad het bestemmingsplan ongewijzigd vaststelt. Hierna is het voor belanghebbenden mogelijk om tegen dit bestemmingsplan beroep in te stellen (zie onder kanttekeningen en risico's). Na afloop van de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij een verzoek om schorsing wordt gedaan.

Alternatieven
Niet van toepassing.

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

drs. J. Jonker drs. J.H.A. van Oostrum

Raadsvergadering : 13 mei 2025

De raad van de gemeente Berkeland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 april 2025

overwegende dat, voor het perceel aan de Hesselinks Es 12 in Borculo, kadastraal bekend Gemeente Geesteren, Sectie L, nummer 907 geldt dat deze gebruikt mag worden voor bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 tot en met 3.2 en voor een bedrijfswoning;

door een herziening van het geldende bestemmingsplan "Borculo, Bedrijventerreinen 2011" het niet meer mogelijk is om de bedrijfswoning nog te gebruiken voor bewoning, en het bestaande pand derhalve alleen nog gebruikt mag worden voor de genoemde bedrijfsactiviteiten;

het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken met ingang van 27 januari tot en met 2 maart 2022 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat van deze terinzagelegging op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgeving is gedaan, via publicaties in het Gemeenteblad (overheid.nl) en het BerkelBericht van 26 januari 2022;

gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze is ingediend, en dat die zienswijze is samengevat en beoordeeld in de toelichting van het bijbehorende raadsvoorstel waarin is aangegeven of en in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

de zienswijze geen aanleiding geeft om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen;

het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijnde 1 januari 2024, en dat daardoor het overgangsrecht hierop van toepassing is en de procedure onder de Wet ruimtelijke ordening kan worden afgerond;

het bestemmingsplan is voorbereid overeenkomstig artikel 3.1 en 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;

artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening onder meer bepaalt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen als het geen bouwplan in de zin van de Grondexploitatiewet mogelijk maakt;

gelet op de Algemene wet bestuursrecht, de Invoeringswet Omgevingswet 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 zienswijze, zoals verwoord in de toelichting van het bijbehorende raadsvoorstel dat onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. met inachtneming van het onder 1 bedoelde, het bestemmingsplan "Borculo, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2022-1 (Hesselinks Es 12)" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GMLbestand: NL.IMRO.1859.BPBCL20220002-0100.gml met de bijbehorende bestanden vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT (versie: januari 2022);

3. voor het bestemmingsplan "Borculo, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2022-1 (Hesselinks Es 12)" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 13 mei 2025

de griffier, de voorzitter,

drs. J.A. Satijn drs. J.H.A. van Oostrum

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Bestemmingsplan Hesselinks Es 12 in Borculo

Samenvatting, reactie en beoordeling ingediende zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan “Borculo, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2022-1 (Hesselinks Es 12)” heeft van 27 januari tot en met 2 maart 2022 ter inzage gelegen. Tijdens die periode hebben wij een zienswijze van TenneT ontvangen. Zij zijn beheerder van het landelijke hoogspanningsnet en verantwoordelijk voor een ongestoorde werking hiervan.

Samenvatting zienswijze:

1. De regels uit het moederbestemmingsplan liggen nu niet ter inzage. TenneT wijst er echter op, dat de regels over werken en werkzaamheden in de belemmerende strook niet volledig zijn. Zij zien graag dat er een verbod gaat gelden om zonder omgevingsvergunning bepaalde werken of werkzaamheden uit te voeren. Zij doen zelf een tekstvoorstel om dit aan te passen.
2. De regels in het moederbestemmingsplan vindt TenneT niet volledig. Er kunnen mogelijk gevaarlijke situaties ontstaan. TenneT verzoekt om initiatiefnemers voor activiteiten in het bestemmingsplangebied contact op te laten nemen met TenneT. Zij zien dit ook graag opgenomen worden in de regels.
3. Er worden mogelijke gevaren gezien vanwege opslag en sloopwerkzaamheden. De woning wordt ontmanteld. Niet duidelijk is wat dit betekent. Als een te slopen bouwwerk binnen de belemmerde strook van een hoogspanningsverbinding staat, dan is het van groot belang dat deze werkzaamheden veilig uitgevoerd worden.
4. Bij toekomstige plannen of beleidsdocumenten die keuzes omvatten die relevant zijn voor het landelijke hoogspanningsnet, wil TenneT graag deelnemen aan het vooroverleg. Zij willen vroegtijdig bij plannen betrokken worden.
5. Er is een 'Staalkaart elektriciteit en gas in het omgevingsplan' met bijbehorende voorbeeldregels opgesteld. Dit is een handreiking voor het omgevingsplan. TenneT wil graag meedenken in het op duurzame wijze opnemen van het hoogspanningsnet in het omgevingsplan.

Reactie:

De zienswijze van TenneT is vooral gericht op de planregels, zoals die nu in het ‘moederplan’ “Borculo, Bedrijventerreinen 2011” staan. En, zoals TenneT zelf ook al schrijft, ligt dat plan nu niet ter inzage. Deze herziening van het bestemmingsplan regelt niet meer dan dat het gebouw achter op het perceel niet meer bewoond mag worden. De woonfunctie wordt eraf gehaald.

1. Met deze herziening worden niet de regels van het zogenoemde ‘moederplan’ (Borculo, Bedrijventerreinen 2011) gewijzigd of staan ter discussie. Deze herziening betreft slechts een zeer klein (plan)gebied. Alleen de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ wordt op deze locatie verwijderd. De dubbelbestemming voor de hoogspanningsleiding ligt over een veel groter gebied, en beslaat ook nog meerdere bestemmingsplannen. Om het genoemde verbod op te nemen moet een (veel) groter plangebied worden betrokken. Dit is een geheel andere en nieuwe procedure. Daarvan is nu geen sprake.
2. Wij begrijpen de opmerking van TenneT. Op dit moment kunnen wij dit echter niet meenemen in dit bestemmingsplan (zie ook reactie onder 1). Wij vertrouwen erop dat initiatiefnemers, die hun eigendommen onder een hoogspanningsverbinding hebben liggen, zelf goed bewust zijn van dit gegeven en bij enige twijfel zelf contact opnemen met TenneT, of desnoods met ons. Wij verwijzen ze in deze altijd door naar TenneT.
3. De (bestaande) bedrijfswoning wordt alleen wegbestemd. Bewoning is dan niet meer mogelijk. Er is geen sprake van sloop van het gebouw. Het huidige gebouw is bovendien prima te gebruiken als bedrijfsgebouw. Binnen de geldende bestemming was dit ook al mogelijk.
4. De gemeente is momenteel bezig om (onder andere) de bestemmingsplannen om te zetten naar het omgevingsplan. Dit neemt de nodige tijd in beslag. De verschillende leidingnetten maken hier ook onderdeel van uit. De in deze zienswijze gemaakte opmerkingen en aanbevelingen nemen wij daarbij zeker mee. En een vroegtijdig vooroverleg met onder andere de netwerkbeheerders, zoals TenneT, hoort daar ook zeker bij.
5. Zie onze reactie onder 4.

Beoordeling:
De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om dit ontwerpbestemmingsplan te wijzigen. Wel gaan wij de gegeven opmerkingen en aanbevelingen gebruiken bij het opstellen van ons omgevingsplan.

Bijlagen:

1. Borculo, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2022-1 (Hesselinks Es 12)" (toelichting, regels en verbeelding) zoals deze ter inzage heeft gelegen.
   Link naar ruimtelijkeplannen.nl: NL.IMRO.1859.BPBCL20220002-0010.
2. Brief (zienswijze) van TenneT TSO B.V. (Arnhem), van 15 februari 2022.