23INKO 5071
04 MEI 2023

[redacted]

20 april 2023

Gemeente Borne
Postbus 200
7620 AE BORNE

Afgegeven op Stadhuis
Tevens verzonden per mail naar:
[redacted]@borne.nl

Onderwerp: Zienswijze bestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Marktstraat 23

Geachte heer, mevrouw,

Namens de bewoners van De Aak laat ik u weten dat wij bezwaar hebben tegen de voorgenomen uitbreiding van het Kulturhus. Deze uitbreiding zal een inbreuk hebben op ons woongenot, onze privacy, ons uitzicht en wij maken ons ook grote zorgen over onze veiligheid in het verkeer voor onze woningen.

Tevens ervaren wij verkeersoverlast, met name als er evenementen zijn maar ook maken wij ons zorgen over de bevoorrading van de extra functies in het Kulturhus. Wij merken nu al dat vrachtwagens proberen aan de achterzijde richting het bedieningsstraatje van het Kulturhus te rijden en wij verwachten dat deze overlast zal toenemen met de voorgenomen uitbreiding. Nu al wordt regelmatig het plantsoen aan de voorzijde van de woningen kapotgereden door vrachtverkeer en het is wachten totdat er een ongeval gebeurd met bijvoorbeeld scootmobielen, wandelaars (met of zonder rolstoel/rollator) en fietsers omdat de verkeersdeelnemers in dit straatje veelal ouderen zijn die minder stevig ter been zijn.

Door het bouwplan krijgen wij het gevoel weggedrukt te worden. Met name de woningen achter de nieuwe raadzaal worden weggedrukt doordat er te weinig ruimte overblijft tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw.

Ons voorstel is om het vrachtverkeer geen gebruik te laten maken van de toegangsweg bij De Aak richting Kulturhus, maar de ontsluiting via een andere route te laten verlopen.

Met vriendelijke groet,

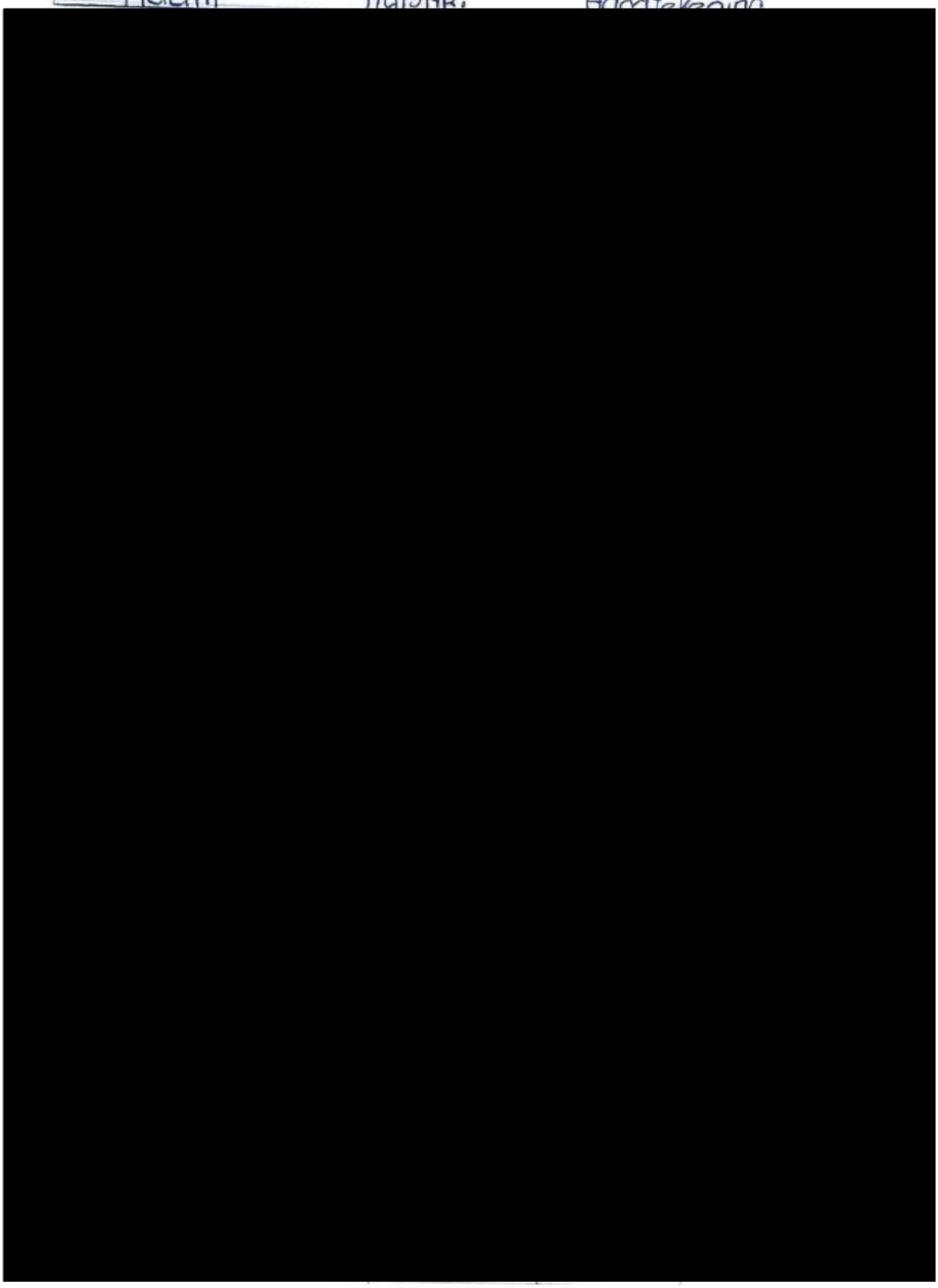
[redacted]

Bijlage: Handtekeningen medebewoners De Aak (23 handtekeningen)

Bijlage: Handtekeningen bewoners De Aak (23 handtekeningen)

Bewoners de Aak:

Naam Huisnr. Handtekening



[redacted]

Meur. Bruins

0 4 MEI 2023

2 3 MEI 2023

23ink05636

Oud Borne
belangenvereniging

College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne
Postbus 200
7620 AE Borne

Belangenvereniging Oud Borne
[redacted]
[redacted]Borne

Borne, 17 mei 2023

Betreft: Zienswijze nieuwbouw gemeentehuis te Borne.

Geacht college,

Aansluitend op het gesprek met afgevaardigden van de gemeente Borne en de belangenvereniging Oud Borne, waarin de nieuwbouwplannen van het gemeentehuis naast het Kulturhus te Borne aan de orde zijn gekomen, zijn deze plannen vervolgens binnen het bestuur van de belangenvereniging Oud Borne besproken.

In het huidige bestemmingsplan is omschreven:
"..... is Oud Borne een historisch gedeelte van Borne waar de woonfunctie overheerst. Door de opschuivende centrumactiviteiten heeft deze oude historische kern van Borne door de jaren heen het oorspronkelijke karakter behouden en is als gevolg daarvan aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De oude dorpskern is daardoor getransformeerd tot een rustige buurt, waar ruimte wordt geboden voor culturele en ambachtelijke bedrijven. Het biedt een rustige uitloopmogelijkheid voor het drukke centrum van het dorp en is bepalend voor de identiteit van Borne ..... De openbare ruimte is heel belangrijk voor Oud Borne. Hoewel de inrichting van de openbare ruimte ook de nodige problemen met zich meebrengt, met name met betrekking tot parkeren, is het patroon van straten en stegen één van de belangrijkste aspecten dat geleid heeft tot de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht".

Door nu plannen te ontwikkelen zoals het verplaatsen van het huidige gemeentehuis naar de locatie naast het Kulturhus in Oud Borne wordt hetgeen in het bestemmingsplan is vastgelegd, ondermijnd.
Een gemeentehuis hoort in het centrum van het dorp gesitueerd te zijn en niet naast het centrum als onderdeel van het beschermd dorpsgezicht Oud Borne met alle overlast van dien. Wat dat betreft voldoet de huidige locatie volledig aan deze uitgangspunten. Het is dan ook volstrekt onduidelijk waarom Oud Borne als beschermd dorpsgezicht, zo enorm wordt belast met de verplaatsing van het gemeentehuis.

Daarnaast ontbreekt het aan een totale structuurvisie voor de realisatie van het gemeentehuis op de gedachte locatie waarbij alle facetten **vooraf** in beeld worden gebracht en waarbij een **totaalplan** wordt ontwikkeld, voordat er een beslissing wordt genomen om de locatie naast het Kulturhus als nieuwe bouwlocatie van het gemeentehuis aan te wijzen.
Aspecten die vooraf in de planvorming dienen te worden ingevuld:

- Het uitzicht en de lichtinval van de woningen aan de Aak wordt door de nieuwbouw belemmerd, wat wordt er als compensatie voor deze bewoners voorgesteld?
- Hoe wordt het terrein voor het Kulturhus (De Haven) ingericht?
- Hoe wordt de vrije toegang naar de achterzijde van de woningen (grenzend aan De Haven) aan de Markstraat gegarandeerd?

- Is er onderzoek gedaan naar bezoekersaantallen, verkeersstromen voor leveranciers en gebruikers zoals ambtenaren van en naar het stadhuis?
- Bij de herindeling van De Haven komen er een groot aantal parkeerplaatsen te vervallen. Waar en hoe wordt dit tekort aan parkeerplaatsen opgevangen?
- Hoe wordt de bereikbaarheid naar het gemeentehuis voor zowel voetgangers, fietsers als ook automobilisten, eenduidig en duidelijk in de omgeving aangegeven?
- Als het stadhuis verplaatst gaat worden komt er een nieuwe invulling voor het bestaande gebouw wat vervolgens een toename van de verkeersintensiteit alsook parkeerproblemen met zich meebrengt. Welke maatregelingen worden hiervoor getroffen?
- Welke invulling krijgt de huidige parkeergarage? Wordt deze uitsluitend ter beschikking gesteld voor de ambtenaren of blijft deze openbaar zoals in de huidige situatie?
- Het parkeerprobleem wordt door verplaatsing van het gemeentehuis nog meer een belasting voor Oud Borne, welke oplossingen worden hiervoor aangedragen?
- Als De Haven nog meer een evenementterrein gaat worden, wat wordt er daarbij gedaan aan de te verwachten overlast voor de omgeving, zoals toenemende drukte, geluid, parkeren, etc.?
- Het gebied rondom De Haven, de Marktstraat, Oude Kerkstraat ondervindt nu al bij hevige regenbuien met enige regelmaat overlast van het water dat niet op een adequate wijze opgevangen c.q. afgevoerd kan worden. Door de nieuwbouw wordt er nog meer terrein in beslag genomen waardoor het water een andere weg moet kiezen. Het gebouw, dat hoger komt te liggen in de omgeving, zal als een keerwand voor dit water gaan dienen wat tot nóg meer wateroverlast zal lijden. Hoe wordt deze verwachte wateroverlast opgelost?
- De groenvoorziening rondom het Kulturhus, De Haven en De Aak zal door de nieuwbouw grotendeels verwijderd worden. Welke groenvoorzieningen komen hiervoor terug?
- Het is gebleken dat bewoners van Oud Borne niet of onvolledig geïnformeerd worden over de nieuwbouwplannen. Hoe gaat de communicatie naar de belangenvereniging Oud Borne, alsook naar de bewoners in Oud Borne plaatsvinden?

Er is door de belangenvereniging Oud Borne een nieuwe visie Oud Borne 2023-2028 opgesteld waarin een groot aantal punten, zoals hierboven genoemd, reeds omschreven zijn. We gaan er dan ook vanuit dat de gemeente Borne mede uitvoering geeft aan deze nieuwe visie en rekening houdt met de standpunten daarin.

Alles overwegende is de huidige locatie van het gemeentehuis in het centrum van Borne veel logischer en beter bereikbaar voor iedereen, heeft ruime parkeermogelijkheden en een plein dat als activiteitenterrein te gebruiken is. Het gebouw heeft voldoende m2 gebruiksoppervlakte, zodat alle ambtenaren een werkplek hebben. Nieuwbouw zal aanzienlijk duurder zijn dan het huidige pand aan de eisen van deze tijd te laten voldoen. De weerstand in Oud Borne zal afnemen en er zal meer draagvlak ontstaan onder de bevolking van geheel Borne.

Wij willen als belangenvereniging Oud Borne, het college dan ook vriendelijk doch dringend verzoeken de plannen te herzien en Oud Borne niet onnodig te belasten met de gevolgen van een verplaatsing van het gemeentehuis.

Uiteraard zijn we bereid het dialoog aan te gaan en willen als belangenvereniging een positieve bijdrage leveren aan het behouden van het karakter van het beschermd dorpsgezicht Oud Borne.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Duurzaam bezorgd



College van B en W van Barne

Postbus 200

7620 AE Barne

23 MEI 2023

2S30C - #X920X0X#00#0000#

Afk. Belangenvereniging Oud Borne

24 MEI 2023

ALEX advocaten B.V.
Spoorstraat 43
6602 AW Wijchen
+31 88 4104411
www.alexadvocaten.nl
KvK 70003874

Gemeenteraad van Borne
Postbus 200
7620 AE Borne

23ink05690

Wijchen, 22 mei 2023
Inzake : [redacted] / Borne
Ons kenmerk : **AA230143**
Uw kenmerk : 23uit03120
E-mail : [redacted]@alexadvocaten.nl

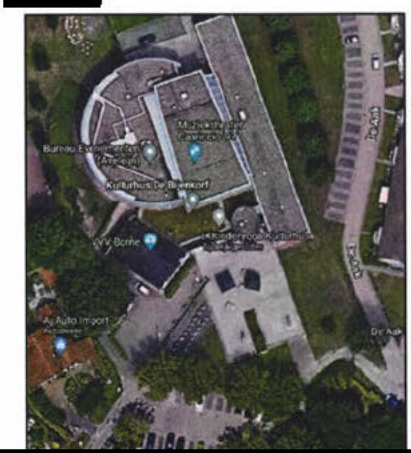
Geachte leden van de Raad,

Namens mijn cliënten, de heer [redacted] (hierna gezamenlijk en in mannelijk enkelvoud: [redacted], wonende aan de [redacted] Borne, dien ik hierbij een zienswijze in naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Marktstraat 23' (hierna: het ontwerpbestemmingsplan).

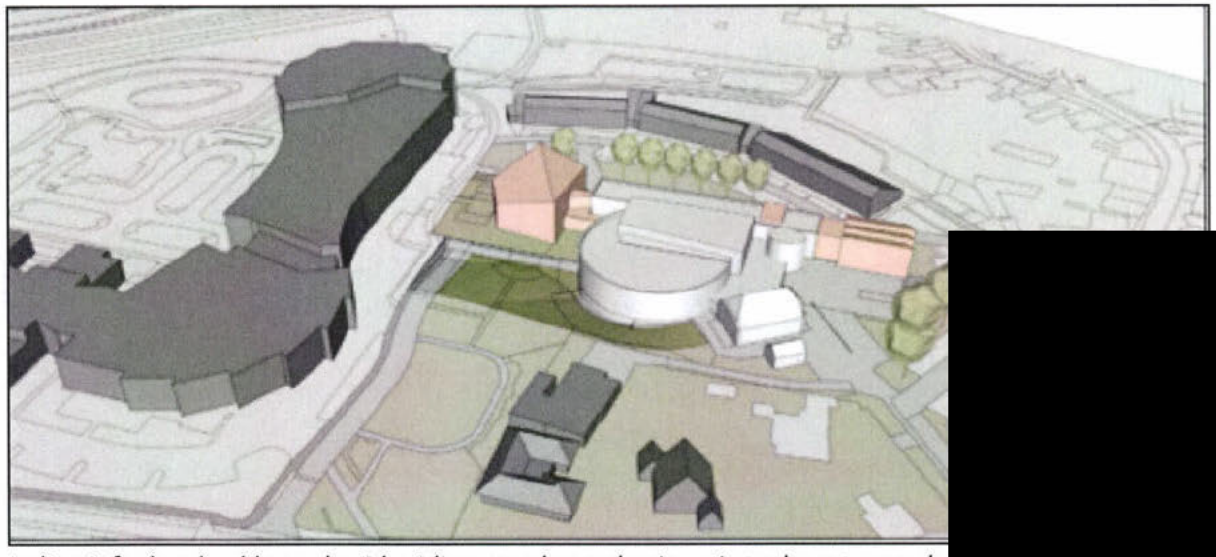
Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage van 13 april tot en met 24 mei, zodat deze zienswijze tijdig is ingediend.

[redacted] is eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente Borne, sectie I, nummer 1973, welke is gelegen nabij het perceel waarop het ontwerpbestemmingsplan zich richt. Op de afbeeldingen hieronder is de locatie waarop het ontwerpbestemmingsplan ziet zichtbaar, met onder het rode pinnetje het perceel van [redacted]:





[redacted]



Indicatief schetsbeeld van de uitbreiding, met het rode pinnetje ter hoogte van de woning van [redacted].



Huidig straatbeeld vanaf 'De Haven', [redacted].

Algemeen

1. Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de Marktstraat 21a t/m 23 in Borne. Op deze locatie is het Kulturhus Borne gevestigd. De gemeente is voornemens om de gemeentelijke organisatie onder te brengen in het Kulturhus. De reden hiervoor zou zijn dat het huidige gemeentehuis aan het Rheineplein (economisch) verouderd is en technisch is afgeschreven. Om het voornemen mogelijk te maken wordt de huidige bebouwing van het Kulturhus uitgebreid met een noord- en zuidvleugel. Binnen deze uitbreiding wordt de gemeentelijke organisatie (inclusief raadzaal) gehuisvest. De bestaande functies binnen het Kulturhus (onder andere een theater) blijven in het gebouw gevestigd.

2. [redacted] woont ten zuiden van het Kulturhus op korte afstand en maakt zich zorgen om onder andere de geluidsoverlast en de hinder die men gaat ondervinden van de toegenomen activiteiten in en om het Kulturhus. Hierbij speelt mee dat het Kulturhus en het omliggende terrein, hoger

gelegen is dan het perceel van [redacted].

3. [redacted] heeft geconstateerd dat het voorliggende bestemmingsplan alleen gaat over het gemeentehuis. Het gaat over een bescheiden plangebied, maar de impact van de ontwikkeling heeft effecten op een groot gebied dat is gelegen buiten het plangebied (waaronder de locatie van [redacted]). [redacted] mist een overkoepelende visie op de ruimtelijke ordening van het gebied waarbinnen het Kulturhus is gelegen en waar de ontwikkeling van het Kulturhus (e.o.) effect op heeft. Dit gemis wordt versterkt door geluiden in de gemeenschap dat de gemeente voornemens is om grond aan te kopen voor een nadere ontwikkelingen met nieuwe bebouwing. De situering van de nieuwbouw leidt daarbij tot aantasting van het beschermde dorpsgezicht door de oprichting van een dichte bebouwingswand (bezien vanaf de Markstraat). Hier is geen sprake meer van goede ruimtelijke ordening, maar van gelegenheidsplanologie.

Woon- en leefklimaat

4. Uit onderdeel 3.2 van de toelichting blijkt dat de zuidzijde van het gebouw, na het toevoegen van een nieuwbouwvolume, de entreezijde zal zijn. Het entreeplein zal aan het voorterrein dat is gelegen aan de parkeergelegenheid 'De Haven' worden gerealiseerd. Dit is de zijde waar je vanuit het perceel van [redacted] tegenaan kijkt. Op zich is dit nu al het geval, maar in de toekomstige situatie zal het gebruik aanmerkelijk intensiveren.

5. [redacted] maakt zich er zorgen over dat de ontwikkeling van het gemeentehuis zal leiden tot overlast en dat hun woon- en leefklimaat op onevenredige wijze zal worden aangetast. Deze aantasting behelst geluids-, parkeer- en verkeeroverlast, welke aspecten hierna kort zullen worden toegelicht.

<u>Parkeren</u>

6. Met het onderbrengen van de organisatie van de gemeente Borne op locatie van het Kulturhus, zal het aantal te parkeren auto's toenemen. De tuin van [redacted] is gelegen aan de parkeerplaats 'De Haven'. Deze parkeergelegenheid grenst aan het (toekomstige) entreezijde en is momenteel al een druk bezochte parkeerplaats. Nu hier al het Kulturhus gevestigd is en de organisatie van de gemeente daar nog bij komt, zullen naast bezoekers ook personeelsleden van de gemeente hier willen parkeren. Het is onwaarschijnlijk dat alle ambtenaren (zoals de bedoeling is) in de parkeergarage zullen parkeren. Dit zorgt voor een toename van het aantal auto's dat langs het huis van [redacted] rijdt en daar achter parkeert.

7. In het ontwerpbestemmingsplan is aandacht besteed aan de extra parkeerbehoefte die ontstaat. Hierin is opgenomen dat met de uitbreiding van het Kulturhus een extra parkeerbehoefte ontstaat van 32 parkeerplaatsen. Aangezien het gehele personeelsbestand van de gemeente Borne zal komen te werken op deze locatie, lijkt een toename van 32 parkeerplekken te krap. Daarnaast zal niet alleen het personeel van de gemeente, maar ook bezoekers van zowel de gemeente, bibliotheek, muziekschool en theater willen parkeren, benevens de diverse andere gebruikers van de parkeergarage zoals de politiek en bijvoorbeeld de woningbouwvereniging. Zij zullen dan ook niet alleen gebruik maken van de parkeergarage (die wordt uitgebreid), maar primair naar de parkeerplaats 'De Haven' toerijden (dit is gangbaar, menselijk gedrag, parkeergarages zijn niet geliefd, men parkeert bij voorkeur op maaiveld). Met name omdat de parkeerplaats is gelegen voor de (toekomstige) ingang, zal hier veelvuldig gebruik van worden gemaakt.

8. Naast de zorg omtrent het autoparkeren, mist [redacted] een duidelijke aanwijzing van het gebied dat bestemd is voor fietsparkeren. Dit fietsparkeren betreft zowel de bezoekers als de werknemers van de gemeente zelf.

Verkeer

9. Gezien het feit dat de parkeerplaats 'De Haven' momenteel al erg vaak vol is, bestaat de vrees dat dit alleen maar erger zal worden. Auto's zullen rondjes over de parkeerplaats rijden op zoek naar een parkeerplek. De garagedeur van [redacted] is gelegen aan 'De Haven'. [redacted] mag volgens de gemeente zijn auto niet voor de garage parkeren, maar moet de auto in de garage plaatsen. Momenteel staat er al regelmatig een auto voor de garagedeur geparkeerd, waardoor het voor [redacted] niet mogelijk is de garage te verlaten. Dit zal met toenemende drukte alleen maar erger worden.

10. Ook aan de voorzijde speelt een parkeerprobleem. Nu al wordt er geregeld geparkeerd op de stoep voor de woning. Het plein 'De Haven' wordt regelmatig gebruikt voor festiviteiten, als gevolg waarvan ter plaatse parkeren niet mogelijk is. In dat geval staat de Markstraat vol met auto's. Dit wordt mede veroorzaakt door het adres van het Kulturhus. De adressering aan de Markstraat leidt ertoe dat bezoekers of gasten via google uitkomen op de Markstraat (in plaats van het veel logischer 'Bekenhorst'.). Dit versterkt de problematiek van het verkeers- en parkeerprobleem.

11. Het is onduidelijk op welke wijze de gemeente gaat bevorderen dat werknemer (en bezoekers) primair de parkeergarage zullen benutten voor het parkeren en niet het parkeerterrein.

12. Hierbij merk ik op dat een gemeentehuis een veelbezochte functie is. Burgers en andere bezoekers zullen zich regelmatig naar het gemeentehuis begeven, zodat het de verwachting is dat er sprake zal zijn van intensieve verkeersbewegingen van- en naar het gemeentehuis. Het gebruik van het plangebied zal aanzienlijk worden geïntensiveerd ten opzichte van de huidige situatie.

13. Tot slot voor het onderdeel verkeer: op welke manier moeten vrachtauto's voor bevoorrading het Kulturhus bereiken? Hoe is de aan- en afvoer daarvan geregeld? Het bestemmingsplan geeft daarover geen uitsluitsel.

Geluid

14. Tevens zal het aan- en afrijden van auto's en het dichtslaan van autoportieren zorgen voor geluidsoverlast.

15. Naast geluidsoverlast door het toenemen van het aantal verkeersbewegingen, zijn er nog meer zorgen ten aanzien van bronnen van geluidsoverlast. Met het onderbrengen van de organisatie van de gemeente Borne op de locatie zal het aantal mensen op de locatie sterk toenemen. Waar eerst alleen bezoekers van de bibliotheek of theater op locatie kwamen, zullen nu op werkdagen de hele dag medewerkers van de gemeente aanwezig zijn. Dit zal zorgen voor een toename van de geluidsbelasting op locatie door de algehele toename van de dynamiek die hiermee gepaard gaat.

16. Momenteel is in de tuin van [redacted] al veel geluid hoorbaar, onder andere menselijk stemgeluid. Het Kulturhus is op een ophoging geplaatst, waardoor gesprekken vanaf dit punt duidelijk te verstaan staan. Dit heeft tot gevolg dat het soms klinkt alsof men "bij [redacted] in de tuin staat te

praten". Met de verbouwing komt de zuidvleugel nog dichter bij het perceel van [redacted] te liggen, waardoor deze overlast alleen maar zal toenemen. De toename van de bebouwing op kortere afstand, zal een sterkere reflectiewerking hebben van geluid in de richting van [redacted].

17. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat geen specifiek onderzoek is gedaan naar het geluid. In het bestemmingsplan (par 5.2 van de toelichting) wordt m.n. gekeken naar de geluidsbelasting als gevolg van de gemeentelijke organisatie. Het gebouw an sich en de medewerkers in het gebouw zullen de geluidsoverlast niet zelf verzorgen. Het openbaar gebied in de directe nabijheid, is een ander verhaal. Autogeluid en menselijk stemgeluid zullen ter plaatse aanzienlijk toenemen. Met deze geluidsaspecten en de gevolgen die dat heeft voor de directe omgeving, is in het bestemmingsplan ten onrechte geen rekening gehouden. Ook blijkt niet dat de gemeente overwogen heeft om geluidsmaatregelen te treffen om de belasting van de bestemmingswijziging voor [redacted] te mitigeren. Ik geef u in overweging daar nader onderzoek naar te doen.

CONCLUSIE

Verzocht wordt om het bestemmingsplan niet in deze vorm vast te stellen. Cliënten vrezen dat hun woon- en leefklimaat op onevenredige wijze zal worden aangetast. Deze aantasting behelst geluids-, parkeer- en verkeeroverlast. Tevens leidt de extra bebouwing tot verstening van de omgeving, wat ten koste gaat van de open ruimte. Een goede ruimtelijke ordening kan derhalve ter plaatse niet worden gewaarborgd.

Tot het geven van een nadere toelichting op deze zienswijze, zijn mijn cliënten en ik gaarne bereid.

Met vriendelijke groet,
ALEX advocaten B.V.

[redacted]
[redacted] | **advocaat**

AA230143

ALEX Advocaten
Spoorstraat 43
6602AW WIJCHEN
THE NETHERLANDS

Frankering betaald postnl

R Aangetekend

D-A-1

Gemeenteraad van Borne
Postbus 200
7620AE BORNE

3SDFTU8787345

Recommandé

NL

P2202

3SDFTU8787345

24 MEI 2023

	ZL	AMLAS 1006/ -AS1006(DI)

Postbus 200 7620AE
Naam: KBR Autobedrijf Diepenmaat B.V.
Adres: Grotestraat 12, 7622GL Borne

24 MEI 2023

Op afspraak ontvangen wij u graag op één van onze vestigingen.
Een afspraak met beeldbellen hoort echter ook tot de mogelijkheden.

23ink05691

AANTEKENEN

Gemeente Borne
T.a.v. Gemeenteraad van Borne
Postbus 200
7620 AE BORNE

Dossiernummer:
2GN.8.23.059489

Telefoon: 020-6518888

Datum: 22 mei 2023

Behandeld door:
Dhr. mr. [redacted]

E-mail: dossiergroep@das.nl
vermeld ons dossiernummer in de onderwerpregel

Fax: 020-6914737

Betreft: zienswijze [redacted] en mw. [redacted] inzake Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Marktstraat 23

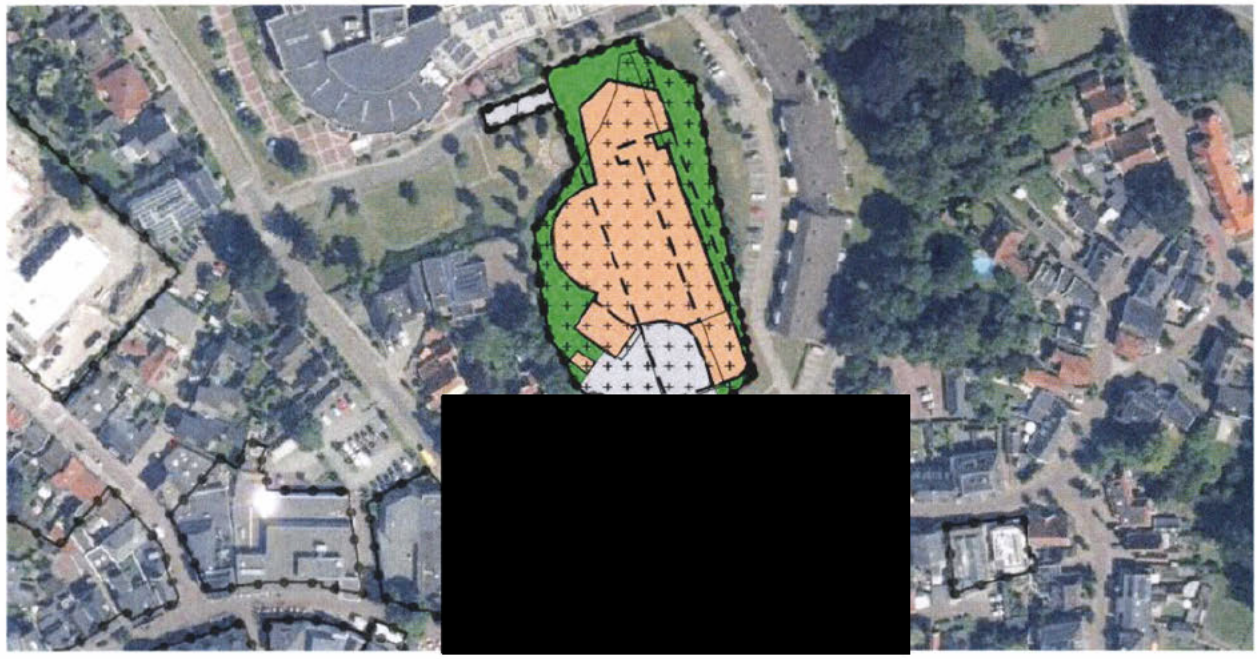
Geachte leden van de gemeenteraad,

Tot mij hebben zich gewend cliënten [redacted], te Borne, naar aanleiding van het hiernavolgende.

Cliënten hebben kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Marktstraat 23" zoals dat met ingang van donderdag 13 april 2023 tot en met woensdag 24 mei 2023 ter inzage is gelegd. Als **productie 1** treft u een kopie aan van de publicatie van het voorgenomen besluit. Onderstaand treft u de zienswijze van cliënten aan.

Zienswijze
De zienswijze luidt als volgt.

Cliënten zijn woonachtig in de directe nabijheid van het gebied dat de plannen behelst, waardoor het evident is dat cliënten gevolgen van enige betekenis zullen ondervinden ten gevolge van het plan. Derhalve zijn cliënten ontvankelijk in deze procedure. In onderstaande afbeelding is de woning van cliënten (rode cursor) en het plangebied weergegeven.



Cliënten kunnen zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan "Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Marktstraat 23" (hierna ontwerpplan) ten behoeve van het onderbrengen van de gemeentelijke organisatie in het Kulturhus en het daarbij mogelijk maken van de uitbreiding van de noord- en zuidvleugel. Deze beoogde ontwikkeling op deze locatie is niet mogelijk volgens de regels van het vigerende bestemmingsplan "Algemene herziening Borne".

Daarbij stellen cliënten zich op het standpunt dat het bestreden ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Er is hierbij onvoldoende rekening gehouden met de gerechtvaardigde belangen van cliënten, waarbij er ten onrechte en ongemotiveerd wordt uitgegaan van een evenredige aantasting van het woongenot van cliënten en andere omwonenden. Daartoe voeren cliënten de volgende gronden aan.

Onduidelijk waarom voornemen uit vigerende bestemmingsplan wordt losgelaten
Allereerst merken cliënten op dat niet duidelijk is waarom gestelde voornemens uit het vigerende bestemmingsplan worden losgelaten nu het ontwerpplan het tegenovergestelde toelaat dan in het vigerende bestemmingsplan is voorgenomen. Het ontwerpplan is in zoverre in strijd met het motiveringsbeginsel uit artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

In het vigerende bestemmingsplan "Algemene herziening Borne" is immers het voornemen geuit te voorkomen dat sprake is van meer bebouwingsverdichting op deze waardevolle locatie in Borne. Uit de planbeschrijving van het vigerende bestemmingsplan (onder 3.1.1) blijkt dat veel waarde wordt gehecht aan de Noordelijke entree Oud Borne waaronder de planlocatie valt. Daarbij wordt onomwonden vastgesteld dat verdere verdichting door bebouwing van deze locatie niet wenselijk is omdat dit afbreuk doet aan de karakteristiek van de omgeving.

Door het ontwerpplan wordt bebouwing (en dus verdere verdichting) van de omgeving mogelijk gemaakt. Verzuimd is echter om te motiveren hoe de gemeenteraad (hierna de raad) tot een dermate grote wijziging van haar standpunt is gekomen. Het toestaan van bebouwing en de verdichting die daarmee gepaard gaat staat immers haaks op het standpunt dat op deze waardevolle locatie verdere verdichting door bebouwing onwenselijk is c.q. dient te worde voorkomen. Uit de motiveringsplicht volgt dat op zijn minst duidelijkheid moet worden verschaft over

deze ommezwaai. De toelichting op het bestemmingsplan biedt deze duidelijkheid niet, of thans onvoldoende.

Afwijken van beleid
Voorts merken cliënten op dat de raad in het ontwerpplan zonder toereikende motivering afwijkt van haar eigen beleid. Uit de Integrale stedenbouwkundige visie Oud Borne (d.d. 13 december 2011) blijkt immers dat het beleid van de raad er op is gericht om de historische open plekken open te houden voor de toekomst. Zo ook de Noordelijke entree Oud-Borne (zie 2.4 van de stedenbouwkundige visie). Hiermee wordt alsdan voorkomen dat Oud-Borne steeds meer gaat verdichten waardoor de karakteristiek in het geding komt. In de visie zijn de meeste van deze ruimten aangegeven, zo ook de planlocatie. Dat de raad nu in tegenstelling tot haar eigen beleid besluit om meer bebouwing en verdere verdichting op de planlocatie toe te staan is het ontwerpplan, vraagt om een uitgebreide nadere motivering waaruit blijkt dat van een dermate bijzonder geval sprake is dat afwijken van het beleid mogelijk is.

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vloeit immers voort dat de raad in beginsel moeten handelen overeenkomstig het gemeentelijke beleid. Daar kan alleen in bijzondere gevallen gemotiveerd van worden afgeweken. In dat geval dient de raad alle omstandigheden van het geval te betrekken in hun beoordeling en dienen zij te bezien of deze op zichzelf dan wel tezamen met andere omstandigheden moeten worden aangemerkt als bijzondere omstandigheden in de zin van artikel 4:84 van de Awb die maken dat het handelen overeenkomstig het gemeentelijk beleid gevolgen heeft die onevenredig zijn in verhouding tot de met de in het beleid omschreven te dienen doelen (zie bijv. ABRvS 26 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2840). Het ontwerpplan duidt er niet op dat in voorliggend geval sprake is van een dergelijk bijzonder geval. Ook blijkt niet waarom de raad in afwijking van dit gemeentelijk beleid een het bestemmingplan wil vaststellen. Hiervoor bevat het ontwerpplan geen (begin van een) motivering. Gevolg hiervan is dat het ontwerpplan in strijd is met verschillende beginselen. Zo wordt niet voldaan aan het evenredigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Daarnaast geeft het ontwerpplan geen blijkt van een deugdelijke belangenafweging.

In dit licht wijzen cliënten er ook op dat van een dermate bijzondere omstandigheid ook geen sprake kan zijn nu de gemeentelijke organisatie (of een deel daarvan) ook op andere locaties kan worden ondergebracht. Borne en Hengelo zijn naar mening van cliënten aan elkaar gegroeid, aan de rand van Borne staat een gebouw waar de gemeente Hengelo eigenaar van is leeg, daar kan (een deel van) de gemeentelijk organisatie ook worden ondergebracht.

Voorts is overigens ook niet uit onderzoek gebleken dat er geen andere geschikte locaties in de gemeente aanwezig zijn waardoor sprake is van de dusdanig bijzondere omstandigheid dat deze locatie wel gebruikt moet worden.

Onevenredige afbreuk aan beschermd dorpsgezicht
In het licht van het voorgaande merken cliënten ook op dat onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het beschermd dorpsgezicht. Oud Borne is op 17 oktober 1991 aangewezen als beschermd dorpsgezicht in de zin van de toenmalige Monumentenwet 1988 (tegenwoordig Erfgoedwet).

De betreffende locatie is daardoor aangewezen als beschermd dorpsgezicht en is derhalve bestemd voor het behoud en de versterking van de ruimtelijke (inclusief verkeers- en groenstructuur) en functionele karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht. Het toestaan van meer bebouwing (in deze vorm) doet hieraan afbreuk.

330.013

Parkeeronderzoek ontbreekt
Cliënten merken op grote zorgen te hebben over de te verwachten verkeersproblematiek. Op dit moment zijn er op piekmomenten al te weinig parkeerplaatsen beschikbaar. Met de mogelijkheid tot uitbreiding van het Kulturhus met 1.500 m2 kantoorruimte zal sprake zijn van een forse toename van de parkeerbehoefte.

In de toelichting op het bestemmingsplan is gesteld dat een extra parkeerbehoefte van 32 parkeerplaatsen zou ontstaan en dat de bestaande parkeergarage in deze behoefte zou kunnen voorzien. Deze stelling wordt echter geenszins onderbouwd met (onafhankelijk) onderzoek. Niet is gebleken waarop deze stellingen zijn gebaseerd. Een parkeeronderzoek waaruit (bijvoorbeeld) blijkt hoe veel plaatsen op de huidige piekmomenten beschikbaar zijn, ontbreekt. Tevens is niet onderzocht waar de huidige parkeerdruk vandaan komt. Ook wordt ten aanzien van de toename van de parkeerbehoefte niet onderbouwd hoe men tot het aantal van 32 parkeerplaatsen is gekomen. Kort en goed is onvoldoende onderzocht of de toename van de parkeerbehoefte daadwerkelijk 32 plaatsen is en of deze daadwerkelijk (ook tijdens drukke tijdstippen) kunnen worden ondervangen in de huidige parkeergarage. Nu het aspect parkeren in bestemmingsplanprocedures onderdeel is van de toets of in het kader van het goede woon- en leefklimaat van de omwonenden is voldaan aan de goede ruimtelijke ordening, kan het ontwerpplan zonder nader onderzoek niet in stand blijven.

Overigens merken cliënten op dat in de toelichting enkel wordt ingegaan op toename van parkeerbehoefte bij invulling als kantoorruimte, terwijl op basis van de planregels ook andere functies – zoals bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning – zijn toegestaan. Bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen dient te worden uitgegaan van een representatieve invulling van hetgeen op grond van een bestemmingsplan planologisch maximaal mogelijk is. Uitsluitend uitgaan van een concreet bouwplan is onvoldoende, zo volgt uit uitspraak van de Afdeling van 9 oktober 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:1426). Als een plan meer mogelijk maakt dan dat concrete bouwplan, dan kan dat meerdere niet buiten beschouwing worden gelaten. In dat geval maakt de raad namelijk niet inzichtelijk wat een representatieve invulling is van hetgeen maximaal mogelijk is. Nu de raad bij het vaststellen van de parkeerbehoefte niet is ingegaan op de andere mogelijke invullingen van het plangebied, is het ontwerpplan onzorgvuldig voorbereid.

Cliënten verwijzen in het licht van het voorgaande ook graag naar uitspraken van de Afdeling van 20 mei 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:1580) en 22 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1757). Hieruit volgt dat indien in de planregels onvoldoende zekerheid is verkregen omtrent het aantal benodigde parkeerplaatsen, het plan vernietigd dient te worden. Cliënten wijzen de raad er daarom op dat het (ontwerp)plan in strijd is met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Verkeersafwikkeling onvoldoende onderzocht
Voorts merken cliënten op dat de gronden met betrekking tot het aspect parkeren, ook gelden voor de verkeersafwikkeling. Onvoldoende is onderzocht of de te verwachten verkeersafwikkeling niet leidt tot strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Gebruik als kantoor niet toegestaan onder bestemming "Gemengd"
Tevens merken cliënten op dat onder de aangewezen bestemming "Gemengd" enkel de volgende activiteiten zijn toegestaan:

- het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning;
- maatschappelijke voorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': tevens een (ondergrondse) parkeerkelder.

330-013

Het gebruiken van het Kulturhus als kantoorruimte is derhalve niet toegestaan. Daarmee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet zeker en het ontwerpplan in strijd met de Wro.

Eigen parkeerplaats voor omwonenden
Indien u het ontwerpbestemmingsplan onverhoopt toch vaststelt, dan wensen cliënten - teneinde niet de dupe te worden van de parkeerproblematiek - de garantie dat zij kunnen beschikken over een eigen parkeerplaats in de openbare ruimte.

Verzoek
Het is om vorenstaande redenen dat cliënten u verzoeken het besluit niet vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

DAS

[redacted]

Bijlage:
* pr 1 bij zienswijze

330-013

PRODUCTIE 1

GEMEENTE BORNE

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Borne

Nr. 158734

12 april

2023

Ontwerpbestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Marktstraat 23

Het college van burgemeester en wethouders maakt bekend dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerp bestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Marktstraat 23 ter inzage ligt. Het ontwerpbestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Marktstraat 23 voorziet in het uitbreiden van de noord- en zuidvleugel van het huidige Kulturhus ten behoeve van het onderbrengen van de gemeentelijke organisatie van de gemeente Borne. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Bekenhorst, 't Dijkhuis, De Aak en de Haven.



Inzage

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken liggen ter inzage van donderdag 13 april 2023 t/m woensdag 24 mei 2023 bij de publieksbalie van het gemeentehuis. Het ontwerpbestemmingsplan kunt u inzien op http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0147.BpAHBHZhz004-ow01. De digitale bestanden van het ontwerpbestemmingsplan zijn beschikbaar gesteld op: http://ruimtelijkeplannen.borne.nl/NL.IMRO.0147.BpAHBHZhz004-ow01 .

Inloopavond

Op donderdag 20 april 2023 is er een inloopavond van 19.00 uur tot 21.00 uur in het Kulturhus. Iedereen die belangstelling heeft mag hierbij aanwezig zijn. Tijdens deze inloopavond wordt informatie gegeven over het plan dat ter inzage ligt en kunnen vragen gesteld worden.

Zienswijzen

Een ieder kan van donderdag 13 april 2023 t/m woensdag 24 mei 2023 een mening geven over het ontwerpbesluit. Dit heet het indienen van zienswijzen. De zienswijzen kunnen schriftelijk worden ingediend door een brief te sturen naar de gemeenteraad, Postbus 200, 7620 AE Borne.

Een zienswijze kan ook mondeling worden ingediend. Hiervoor dient u vóór dinsdag 23 mei 2023 een afspraak te maken met team Ontwikkeling, telefoonnummer 074-2658524.

Tijdig ingediende zienswijzen zullen worden betrokken bij het definitieve besluit.

PostNL

	ZL	AMLAS 1006/ -AS1006(DI)

DAS
Postbus 23000
1100DM AMSTERDAM
THE NETHERLANDS

R Aangetekend

D-A-1

Postbus 200 7620AE
Naam: KBR Autobedrijf Diepenmaat B.V.
Adres: Grotestraat 12, 7622GL Borne

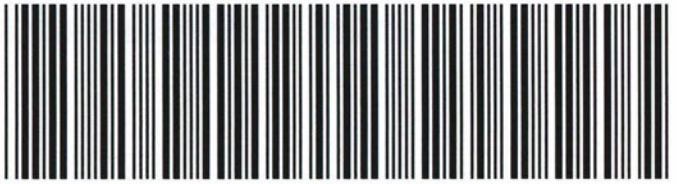
Gemeente Borne
tav Gemeenteraad van Borne
Postbus 200
7620AE BORNE

3SGQSM8308005

Recommandé

NL

24 MEI 2023



3SGQSM8308005

P2202

DAS

2GD.0.23.059489

VERZONDEN 22 MEI 2023

Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

330-024

99