21int03874

Nota beantwoording zienswijzen coördinatieregeling Oude Almeloseweg 12

Algemeen
In voorliggende zienswijzennota wordt ingegaan op de zienswijzen die zijn ingediend tegen de ontwerpbesluiten die met gebruikmaking van de coördinatieregeling ter inzage hebben gelegen. Deze besluiten zijn als volgt:

- Ontwerpbestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Oude Almeloseweg 12;
- Ontwerp-omgevingsvergunning Oude Almeloseweg 12 (HZ_WABO-2020-0250).

De besluiten hebben van 22 juli 2021 tot en met 1 september 2021 ter inzage gelegen op www.ruimtelijkeplannen.nl, de gemeentelijke website www.borne.nl en aan de publieksbalie op het gemeentehuis. In verband met de verscherpte maatregelen rondom het coronavirus konden er geen afspraken gemaakt worden om de ter inzage gelegde stukken in te zien. In plaats daarvan konden de stukken digitaal opgevraagd worden. Iedereen kon gedurende deze periode een zienswijze indienen tegen de ontwerpbesluiten.

Zienswijzen
Er zijn twee zienswijzen tegen het plan ingediend die hieronder samengevat en beantwoord worden.

Reclamant 1

Ontvankelijkheid
De zienswijze van reclamant 1 is binnengekomen op 24 augustus 2021 bij de gemeente Borne. De zienswijze is daarmee tijdig ingediend. Opgemerkt wordt dat ten aanzien van de ingediende zienswijze tevens een gesprek heeft plaatsgevonden tussen reclamant en de gemeente Borne op 31 augustus 2021 om de zienswijze toe te lichten.

Gronden van zienswijze
De zienswijze van reclamant omvat drie onderdelen:

A. Erfgrens en vrije strook achter garages

In de zienswijze geeft reclamant aan dat in het voorgestelde bestemmingsplan aan de oostzijde, direct grenzend aan de kavel en garages (Kampweg 5a t/m d) een groenafscheiding gepland is met daarachter de toegangsweg tot de parkeervoorzieningen. Deze afscheiding zou dan komen op de strook die momenteel een brandgangverbinding vormt tussen de parkeerplaats aan de Oude Almeloseweg en de parkeerplaats aan de Bekenhorst van het kantoor van Kuhlmann, Westerhof & de Kok Notarissen. Daarnaast wordt deze strook tevens gebruikt voor onderhoudswerkzaamheden aan de garages (Kampweg 5a t/m d). In het verleden heeft reclamant al eens een verzoek gedaan aan de gemeente om de strook aan te kopen. Dit verzoek is destijds afgewezen om bovengenoemde reden (veiligheid en open houden toegang). Mocht de noodzaak voor het open houden van de brandgang door het verdwijnen van de brandgang niet meer van toepassing zijn en er gedacht wordt over de verkoop van deze strook, dan verneemt reclamant dat graag van de gemeente Borne.

B. Verplaatsing toegang tot de garages naar de achterzijde

Als tweede punt geeft reclamant aan dat ten aanzien van de verplaatsing van de toegang tot de garages naar de achterzijde (garageblok Kampweg 5a-d) aan dat er op afzienbare tijd bouwkundige verbeteringen

aan de garages gewenst zijn. Daarom is het voor reclamant van belang om te weten hoe de gemeente Borne tegenover dit initiatief staat en met welke aspecten rekening gehouden moet worden.

C. Groenvoorziening en inrichtingsplan groen/beplantingsplan

Als derde punt geeft reclamant aan graag een groen-beplantingsplan als aanvulling op het inrichtingsplan ziet om daarin de toezeggingen van de ontwikkelaar omtrent de (hoog genoeg zijnde) afschermende beplanting tussen de nieuwbouw en de Kampweg bevestigd te krijgen. Dit is voor reclamant van belang om inkijkmogelijkheden te voorkomen.

Reactie gemeente

Ad A)

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt de sporthal gesloopt en worden de gronden ingericht als openbare ruimte/parkeerplaats. Als gevolg van de sloop en herinrichting van de openbare ruimte/parkeerplaats ontstaat er ruimte om de aangrenzende percelen te bereiken (onder andere Kampweg 5a t/m d). Ten aanzien van de groene haag die in het bestemmingsplan is opgenomen (onder andere afbeelding 3.1 en 3.2 in de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 3 planbeschrijving) kan worden aangegeven dat deze geen toegevoegde waarde hebben. De haag is op grond van de gemeente geplaatst. Doordat er meerdere uitgangen op de parkeerplaats zijn aan de achterzijde van de percelen aan de Kampweg, ziet de gemeente geen noodzaak om een nieuwe haag aan te planten. Hoewel de haag wel in de afbeeldingen (o.a. 3.1 en 3.2) is opgenomen, betreft het een impressie. Afbeelding 3.1 en 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan worden aangepast om onjuistheden in de interpretatie te voorkomen.

De verkoop van een strook grond is op dit moment niet aan de orde. Vanzelfsprekend kan daar een verzoek voor worden ingediend. Hoewel onderdeel A leidt tot een wijziging van de impressies zoals opgenomen in afbeelding 3.1 en 3.2 van het bestemmingsplan, wordt het plan niet inhoudelijk gewijzigd in die zin dat het plan gewijzigd moet worden vastgesteld aangezien er geen sprake is van een ‘wezenlijk ander plan’. Daarbij geldt dat een aanpassing/wijziging van de toelichting niet wordt aangemerkt als een wijziging van het plan. Een bestemmingsplan gaat slechts vergezeld van een toelichting (aldus artikel 3.1.6 Bro). De toelichting is daarom geen juridisch onderdeel van een bestemmingsplan. De aard en omvang van het plan zullen immers hierdoor niet wijzigen (ABRvS 9 november 2011, JM 2011, 140).

Ad B)

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben betrekking op het perceel aan de Oude Almeloseweg 12 en de naastgelegen openbare parkeerplaats. De garageboxen waarvan reclamant eigenaar is (Kampweg 5a-d) zijn gelegen buiten het plangebied, maar grenzen wel aan de plangrens van het bestemmingsplan.

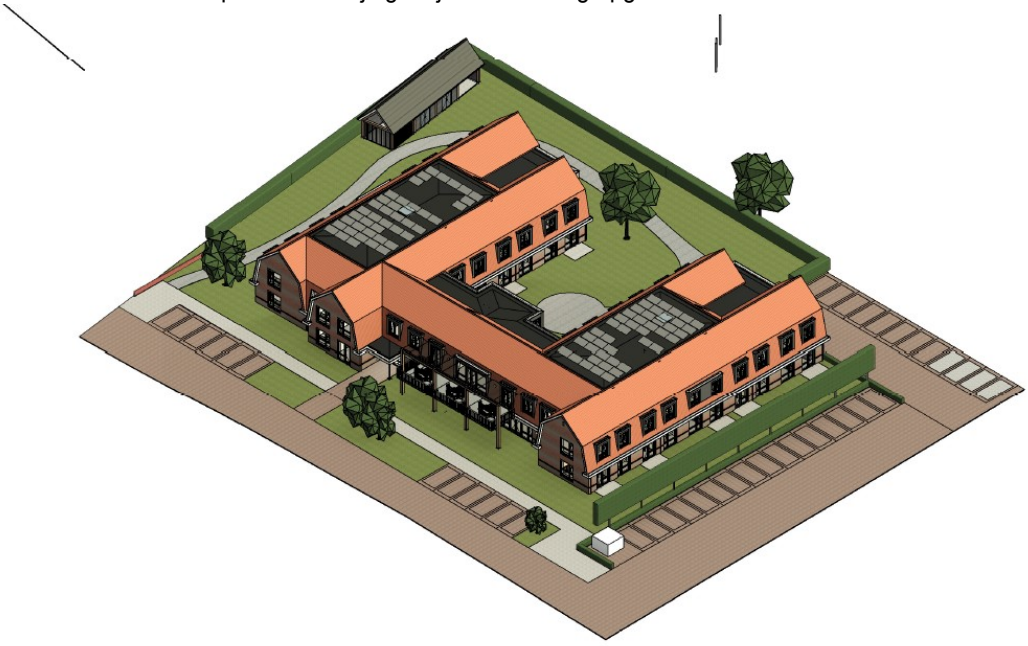
In de huidige situatie zijn de garageboxen bereikbaar via de Kampweg. Het plan heeft betrekking op de realisatie van 32 zorgappartementen. De garageboxen zijn gelegen buiten het plangebied. Het verplaatsen van de toegang tot de garages naar de achterzijde, op de parkeerplaats naast het woonzorgcomplex, moet worden opgevat als een nieuw verzoek. Over de beoordeling van een dergelijke verzoek wordt in de beantwoording van deze zienswijze niet ingegaan aangezien dit geen gevolgen heeft voor het plan. Het verzoek van reclamant zal separaat behandeld worden.

Al met al betreft het tweede deel van de zienswijze een nieuw verzoek en wordt het voorgenomen plan niet bestreden. Daarmee wordt geconcludeerd dat dit punt (ad B) niet leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning.

Ad C)

In het verleden zijn ten aanzien van de planontwikkeling meerdere bijeenkomsten (open planproces) geweest om te komen tot een structuurontwerp/plan. Kenmerkend voor het plan (voortvloeisel uit het open planproces) is de wens voor veel groen. Dit was zowel een wens van de omwonenden als van de gemeente. Groen biedt een meerwaarde ten aanzien van klimaatadaptatie/hittestress, privacy/afscherming van omliggende percelen en tuinen en voor de belevingswaarde van toekomstige bewoners. Over de daadwerkelijke invulling van het groen wordt door de ontwikkelaar een groeninrichtingsplan/tuinplan opgesteld. Daarbij is door de ontwikkelaar aangegeven dat de invulling van groen in overleg met de omwonenden wordt bepaalt. Specifiek is door ontwikkelaar aan reclamant aangegeven (per mail, d.d. 1 september 2021) dat de aandachtspunten van reclamant daarin worden meegenomen.

De ontwikkelaar is voornemens om het plan groen in te vullen en door afschermende beplanting te realiseren tussen het nieuwe zorgcomplex en de parkeerplaats. De afschermende beplanting heeft als doel om inkijk op de woningen van de Kampsweg tegen te gaan (zie onderstaande afbeelding). Om een indruk te geven van het beoogde groenplan is een 3D-impressie uitgewerkt die aan de toelichting van het bestemmingsplan wordt toegevoegd. In paragraaf 3.1 wordt de 3D-impressie voor het groen toegevoegd. Tevens wordt de 3D-impressie als bijlage bij de toelichting opgenomen.



Afbeelding 1: 3D-impressie plan Oude Almeloseweg 12 (bron: Aveleijn, Bramer & the Citadel Company)

Om flexibiliteit in de totstandkoming van het groenplan te behouden is het niet noodzakelijk om het groenplan als voorwaardelijke verplichting in de regels op te nemen. De aanplant van groen is niet noodzakelijk met het oog op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. Het plangebied is gelegen binnen stedelijk gebied/centrumgebied. Daarnaast is de inrichting van het terrein als zijnde tuin een particuliere aangelegenheid en is het niet noodzakelijk om een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Het plangebied was op grond van het vigerende bestemmingsplan reeds voor het grootste deel al voorzien van de bestemming ‘Maatschappelijk’ met twee bouwvlakken met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1900 m^2. Als gevolg van het plan wordt de bestemming ‘Maatschappelijk’ uitgebreid waarbij het bouwvlak circa 1950 m^2 bedraagt. Binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ zijn de gronden onder andere bestemd als groenvoorzieningen en tuinen. In de huidige situatie is er een leegstaande school met bijbehorende groenvoorzieningen/tuin aanwezig. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de realisatie van

groen in het plangebied geen invloed heeft op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. Onderdeel C leidt – met uitzondering van kleine wijzigingen in de toelichting - niet tot een wijziging van het plan.

Conclusie
De zienswijze leidt – met uitzondering van kleine aanpassingen in de toelichting – niet tot een wijziging van het plan. Het plan wordt inhoudelijk niet gewijzigd in die zin dat het plan gewijzigd moet worden vastgesteld aangezien er geen sprake is van een 'wezenlijk ander plan'. Daarbij geldt dat een aanpassing/wijziging van de toelichting niet wordt aangemerkt als een wijziging van het plan. Een bestemmingsplan gaat slechts vergezeld van een toelichting (aldus artikel 3.1.6 Bro). De toelichting is daarom geen juridisch onderdeel van een bestemmingsplan. De aard en omvang van het plan zullen immers hierdoor niet wijzigen (ABRvS 9 november 2011, JM 2011, 140).

Reclamant 2

Ontvankelijkheid
De zienswijze van reclamant 2 is binnengekomen op 30 augustus 2021 bij de gemeente Borne. De zienswijze is daarmee tijdig ingediend.

Gronden van zienswijze
De zienswijze van reclamant is opgesplitst in twee delen en bevat daarnaast enkele algemene vragen ten aanzien van het plan.

A. Bestemming Tuin

Het eerste deel heeft betrekking op het perceel in het plangebied dat voorzien is van de bestemming 'Tuin'. Reclamant merkt op dat de bestemming 'Tuin' de indruk wekt dat er veel groen zal komen, maar vreest dat er in werkelijkheid veel bestrating zal komen.

B. Parkeren

Reclamant is van mening dat er ten aanzien van het participatietraject een nieuwe eis op tafel is gelegd: meer parkeergelegenheid. Voor reclamant is het onduidelijk of dit een ambtelijke toevoeging is of dat hier een collegebesluit aan ten grondslag lag. In ieder geval is reclamant van mening dat er gedurende het proces geen nieuwe spelregels geïntroduceerd kunnen worden. Met name de toevoeging van dwarsparkeren langs de Oude Almeloseweg vindt reclamant niet acceptabel.

C. Algemene vragen

Reclamant heeft enkele algemene vragen gesteld in de zienswijze. De vragen hebben onder andere betrekking op de parkeerplaatsen en hoe het parkeren is geregeld tijdens de bouw van het woonzorgcomplex.

Reactie gemeente
Ad A)
Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan is de parkeerplaats voorzien van de bestemming 'Tuin'. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn onder andere bedoeld voor tuinen en verhardingen bij de op de aangrenzende gelegen hoofdgebouwen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. De bestemming 'Tuin' staat ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Maatschappelijk'. De bestemming levert per definitie geen groene omgeving op. Aangezien de bestemming 'Tuin' ten dienste staat van de aangrenzende bestemming/aangrenzend hoofdgebouw wordt in de bestemming 'Tuin' twee parkeerkoffers met daartussen groen gerealiseerd om te voorzien in de benodigde parkeerbehoefte van het plan en de omgeving.

Ad B)
Het aantal te realiseren parkeerplaats betrof geen nieuwe eis, wellicht dat daarover destijds niet helder over is gecommuniceerd. Wat wel nieuw was aan het parkeeraspect, was dat de parkeerplaatsen zo zouden worden ingericht dat er meer dubbelgebruik kan ontstaan. Dus geen parkeren meer voor vergunninghouders, maar blauwe zone. Voorheen waren er 10 parkeerplaatsen voor vergunninghouders en 9 parkeerplaatsen in de blauwe zone waardoor het totaal op 19 parkeerplaatsen stond. In de nieuwe situatie zijn 27 blauwe zone parkeerplaatsen beoogd, inclusief bezoekersparkeerplaatsen voor de nieuwe zorgwoningen en bewoners Oude Almeloseweg. Ook kunnen bewoners hier nog vanaf 16.00 uur met blauwe kaart parkeren tot de volgende ochtend 09.00 uur wanneer de blauwe zone weer ingaat.

Daarnaast wordt in de zienswijze aangegeven dat men de toevoeging van haaksparkeren niet acceptabel vindt, indieners stellen langsparkeren voor waardoor ook een redelijke strook groen overblijft. Juist door te kiezen voor haaksparkeren, blijft er meer ruimte over voor groen. Tussen de parkeerplaatsen is circa 20 meter groen beoogd. Wanneer voor langsparkeren was gekozen, was er aanzienlijk minder groen gekomen omdat langsparkeerplaatsen meer ruimte in beslag nemen. Daarnaast komt er, zoals hierboven ook aangegeven, tussen het parkeergedeelte en de woningen een groenstrook van circa 3 à 4 meter.

Ad C)
In algemene zin vragen reclamanten van de zienswijze zich af van wie de grond is waarop geparkeerd kan worden. De (haaks)parkeerplaatsen aan de Oude Almeloseweg en de parkeerplaatsen direct aan de inrit, naar achteren toe, zijn openbare parkeerplaatsen waarvan de gemeente eigenaar is. Hier komt een blauwe zone. De parkeerplaatsen voor de winkels aan de Oude Almeloseweg, die nu nog in de blauwe zone vallen, worden parkeerplaatsen voor vergunninghouders, zoals de rest van de parkeerplaatsen aan de Oude Almeloseweg. Op die manier creëren we een duidelijk parkeerregime. De laatste vraag in de zienswijze is: hoe wordt voor de buurt het parkeren geregeld tijdens de bouw van het woonzorgcomplex? De vergunninghoudersparkeerplaatsen aan de Oude Almeloseweg blijven beschikbaar voor bewoners. De parkeerplaatsen die nu nog in de blauwe zone vallen voor de winkels, blijven dat totdat de nieuwe blauwe zone parkeerplaatsen zijn aangelegd. Vanaf dat moment worden het vergunninghouders parkeerplaatsen. Wel zullen de 10 vergunninghoudersparkeerplaatsen en 9 blauwe zone parkeerplaatsen tijdens de bouw van het zorgwoningencomplex tijdelijk afgesloten worden in verband met de bouwwerkzaamheden.

Conclusie
De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan of omgevingsvergunning.

Eindconclusie
Het voorliggende vast te stellen bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijzen op onderdelen gewijzigd in de toelichting om onjuistheden in interpretatie van het plan te voorkomen. Hoewel het plan als gevolg van de ingediende zienswijzen leidt tot een wijziging van de impressies zoals opgenomen in afbeelding 3.1 en 3.2 van het bestemmingsplan, wordt het plan niet inhoudelijk gewijzigd in die zin dat het plan gewijzigd moet worden vastgesteld aangezien er geen sprake is van een ‘wezenlijk ander plan’. Daarbij geldt dat een aanpassing/wijziging van de toelichting niet wordt aangemerkt als een wijziging van het plan. Een bestemmingsplan gaat slechts vergezeld van een toelichting (aldus artikel 3.1.6 Bro). De toelichting is daarom geen juridisch onderdeel van een bestemmingsplan. De aard en omvang van het plan zullen immers hierdoor niet wijzigen (ABRvS 9 november 2011, JM 2011, 140).

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning.