

Zaaknummer : 86014
 Raadsvergadering : 16 september 2014 Agendapunt : 16.
 Commissie : Ruimte
 Onderwerp : Bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011, herziening 2014-1
 (Lochemseweg 2 en Spoorstraat 21)

Collegevergadering : Agendapunt :
 Portefeuillehouder : Wethouder L.J.H. Scharenborg
 Meer informatie bij : C.D.A.M. Nieuwenhuis Telefoon : 0545-250 319
 G.F.M. ter Beke 0545-250 309

Te nemen besluit:

Het bestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011, herziening 2014-1 (Lochemseweg 2 en Spoorstraat 21)" vaststellen (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

Waarom dit voorstel?

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvS) heeft op 21 mei 2014 uitspraak gedaan over het bestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011". De RvS heeft voor de percelen Lochemseweg 2 (dierenspecialzaak) en Spoorstraat 21 (voormalige Super de Boer) het nieuwe bestemmingsplan vernietigd. Op dit moment geldt voor deze percelen weer het "oude" bestemmingsplan.

De RvS heeft ons opgedragen om binnen 16 weken een nieuw besluit te nemen. Dit kan zonder het opnieuw ter inzage leggen van een ontwerpplan.

De volgende stap in dit proces is, dat de gemeenteraad het bestemmingsplan vast stelt.

Wat is het effect?

Met deze bestemmingsplanherziening wordt uitvoering gegeven aan de opdracht van de RvS om een nieuw besluit te nemen voor de genoemde percelen.

Voor de Lochemseweg 2 wordt de bestemming veranderd in 'Maatschappelijk', met daarbij de functionele mogelijkheden van 'detailhandel' en 'dienstverlening'. Ook de twee bestaande woningen blijven opgenomen in de bestemming. De Spoorstraat 21 krijgt de bestemming 'Detailhandel', met daarbij wel de voorwaarden dat een winkel minimaal 500 m² groot moet zijn en dat de voorgevel vooral aan de zijde van de Spoorstraat moet uitstralen. De twee bovenwoningen blijven ook in het plan opgenomen.

Argumentatie/onderbouwing:

Over de Lochemseweg 2 vond de RvS dat niet alle bestaande functies volledig in het nieuwe bestemmingsplan waren opgenomen. Zo zijn er in het pand naast de dierenwinkel ook een klein reisbureau, postorderactiviteiten en opslag van goederen op de verdieping. Vanwege rechtszekerheid zag de RvS graag, dat wij deze functies ook positief hadden opgenomen als gebruiksmogelijkheden.

De eigenaren van Lochemseweg 2 hebben inmiddels enkele concrete gegadigden die een deel van het pand willen gebruiken (huren). Dit zijn vooral partijen in maatschappelijke en dienstverlenende sectoren. Naar aanleiding hiervan hebben wij meegedacht over een passende bestemming. De gewenste functies kunnen wij nu faciliteren met de bestemming 'Maatschappelijk' en daarbij een functieaanduiding 'dienstverlening'. Hiermee sluiten wij ook aan bij de al in het gebouw aanwezige dierenartsenpraktijk. De functie 'detailhandel' wordt in deze herziening gehandhaafd. Als er bij een volgende herziening van het centrumplan geen of een verkleinde winkel aanwezig is, dan wordt de functieaanduiding daarop aangepast.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelingsvoorstel voor raad:

hamerstuk
 bespreekstuk
 anders, nl

Raadsvergadering

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

De RvS vond over de Spoorstraat 21, dat niet goed onderbouwd was, waarom het perceel in de tweede schil lag in plaats van de eerste (zie functionele structuur). De RvS vindt feitelijk, dat mede op basis van de plantoelichting, het perceel in de eerste schil hoort. De bestemming 'Wonen' voor dit perceel is onvoldoende gemotiveerd. Wij concluderen nu ook, dat vooral de voorgevel van het gebouw in de eerste schil ligt. De rest ligt in de tweede schil. In de plantoelichting verwoorden wij daarom nu dat het hele gebouw aan de Spoorstraat 21 (en Graaf Wichmanstraat 1) daarmee in de eerste schil ligt. Dit betekent vervolgens, dat wij de bestemming 'Detailhandel' op het pand leggen. Het ingezette concentratiebeleid ten opzichte van winkels blijft wel onverkort van kracht. Wel leggen wij vast dat de voorgevel (in casu de hoofdentree) ook aan deze zijde moet zijn, dan wel de bestaande entree. Ook vinden wij dat, in lijn van de in de toelichting van het moederplan opgenomen tekst over de Spoorstraat, een winkel in dit gebouw minimaal een oppervlakte van 500 m² moet hebben. Dit betekent, dat op deze locatie maximaal twee winkels aanwezig kunnen zijn.

Kanttekeningen/risicoparagraaf

Tegen een vaststellingsbesluit van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan in dit geval alleen door belanghebbenden.

Financiële paragraaf

De kosten voor het maken van deze herziening zijn voor rekening van de gemeente. Dit bestemmingsplan is bovendien het eerste dat volledig door de gemeente in eigen beheer is gemaakt.

Ook eventuele planschade (tegemoetkoming in schade) door dit bestemmingsplan zijn voor rekening van de gemeente. Het is nog een vervolg van de PAD-plannen.

Intern en extern

Informatie en communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd conform de Wet ruimtelijke ordening. De eigenaren en direct omwonenden zijn schriftelijk op de hoogte gebracht.

Inspraak en participatie

De RvS heeft in haar uitspraak aangegeven dat voor een nieuw besluit, het plan niet hoeft worden voorbereid volgens artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat de zienswijzenprocedure kan worden overgeslagen en een nieuw besluit rechtstreeks aan de gemeenteraad mag worden voorgelegd. Omdat, mede vanwege de nieuwste ontwikkelingen, de bestemming enigszins wordt aangepast, zijn de direct omwonenden hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht. Zij kunnen, evenals de direct betrokkenen, eventueel beroep instellen tegen dit bestemmingsplan.

Deze herziening is opgesteld mede in overleg met de eigenaren van de genoemde percelen. Zij hebben vooraf een concept van het plan ontvangen.

Planning en evaluatie

Voor de vaststelling van deze herziening geldt een verkorte procedure. Na vaststelling door de gemeenteraad, wordt het bestemmingsplan binnen twee weken gepubliceerd. Hierna bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te stellen tegen dit bestemmingsplan. Na deze beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij een verzoek om schorsing wordt gedaan.

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

J.A. Wildeman. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 16 september 2014

Agendanummer : 16.

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 augustus 2014;

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

dat voor het centrumgebied van Borculo het bestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011" op 26 juni 2013 is vastgesteld;

dat tegen dit besluit door een aantal belanghebbenden beroep is ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;

dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 21 mei 2014 een besluit heeft genomen;

dat tegelijkertijd de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit van de raad van de gemeente Berkelland van 26 juni 2013 (kenmerk 18) vernietigt, voor zover daarbij is vastgesteld:

- a. het plandeel met de bestemming 'Wonen' en de daarop weergegeven aanduiding 'detailhandel' betreffende de gronden aan de Spoorstraat 21 en de Graaf Wichmanstraat 1 in Borculo;
- b. het plandeel met de bestemming 'Wonen' en de daarop weergegeven aanduiding 'detailhandel' betreffende de gronden aan de Lochemseweg 2 in Borculo;

dat de Afdeling aanleiding ziet om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de gemeenteraad op te dragen om voor de vernietigde plandelen met inachtneming van de uitspraak een nieuw plan vast te stellen en daartoe een termijn stelt van 16 weken en dat het te nemen nieuwe besluit niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb behoeft te worden voorbereid;

dat de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de directe aanleiding is voor de herziening van het bestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011";

dat na heroverweging van de uitgangspunten van het bestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011" en hierbij ook de laatste ontwikkelingen meenemende, voor het plandeel:

- a. aan de Spoorstraat 21 (en Graaf Wichmanstraat 1) de bestemming 'Detailhandel' te voorzien met daarbij de voorwaarden dat een winkel minimaal 500 m² moet zijn en dat de voorgevel met (hoofd)entree(s) zich vooral aan de zijde van de Spoorstraat moet bevinden en de twee bovenwoningen gehandhaafd blijven;
- b. aan de Lochemseweg 2 (en Parallelweg 1) de bestemming 'Maatschappelijk' te voorzien met daarbij de functieaanduidingen 'detailhandel' en 'dienstverlening' en de twee bestaande woningen gehandhaafd blijven;

dat het bestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011, herziening 2014-1 (Lochemseweg 2 en Spoorstraat 21)" 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, herziening 2014-1 (Lochemseweg 2 en Spoorstraat 21)" geen ontwikkelingsgebieden zijn opgenomen waarvoor het nodig is een exploitatieovereenkomst vast te stellen;

gelet op de Algemene wet bestuursrecht, de artikelen 3.1 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening en de beslissing van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 21 mei 2014, kenmerk 201308575/1/R2;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011, herziening 2014-1 (Lochemseweg 2 en Spoorstraat 21)", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.BPBCL20140009-0100.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 ondergrond o_NL.IMRO.1859.BPBCL20140009-0100.dwg;
2. voor het bestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011, herziening 2014-1 (Lochemseweg 2 en Spoorstraat 21)" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
16 september 2014

de griffier,



de voorzitter,



Toelichting raadsvoorstel

Raadsvergadering : 16 september 2014 **agendapunt** : 16.
Onderwerp : Bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011, herziening 2014-1
(Lochemseweg 2 en Spoorstraat 21)

Toelichting

Aanleiding

Bij besluit van 26 juni 2013 (kenmerk 18) heeft de raad het bestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011" vastgesteld. Tegen dit besluit is door een drietal belanghebbenden beroep ingesteld bij de Raad van State. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvS) heeft op 21 mei 2014 een besluit genomen.

Zij verklaart daarbij de beroepen van de eigenaren van Lochemseweg 2 en Spoorstraat 21, voor zover ontvankelijk, gegrond. Het beroep van de eigenaar van Steenstraat 18 verklaart zij ongegrond.

Tegelijkertijd vernietigt zij het besluit van de raad van de gemeente Berkelland van 26 juni 2014 (kenmerk 18) voor zover daarbij is vastgesteld:

- het plandeel met de bestemming 'Wonen' en de daarop weergegeven aanduiding 'detailhandel' betreffende de gronden aan de Spoorstraat 21 en de Graaf Wichmanstraat 1 in Borculo;
- het plandeel met de bestemming 'Wonen' en de daarop weergegeven aanduiding 'detailhandel' betreffende de gronden aan de Lochemseweg 2 te Borculo.

Vervolgens draagt de RvS de raad op om binnen 16 weken na de verzending van de uitspraak een nieuw besluit te nemen ten aanzien van de beide bovengenoemde plandelen. Een en ander met inachtneming van de overwegingen, die daaromtrent zijn verwoord in de uitspraak.

De uitspraak van de RvS is de directe aanleiding voor de herziening van het bestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011".

Samenvatting uitspraak

Samenvattend volgt hier, per ingesteld beroep, de belangrijkste aspecten van de uitspraak van de Raad van State.

Lochemseweg 2 (en Parallelweg 1):

Voor dit perceel vond de RvS dat wij alle bestaande functies niet volledig in het nieuwe bestemmingsplan hadden opgenomen. Zo zijn er in het pand naast de dierenwinkel ook:

- een klein reisbureau (wij beoordeelden dit als een vorm van detailhandel; de RvS was het hier niet mee eens);
- postorderactiviteiten (wij beoordeelden dit als een werkruimte binnen de woning; de RvS was het hier niet mee eens);
- opslag van goederen op de verdieping (wij beoordeelden dit als bedrijfsmatige activiteiten aan huis; de RvS was het hier niet mee eens).

Vanwege rechtszekerheid had de RvS graag gezien dat wij deze functies ook positief hadden opgenomen als gebruiksmogelijkheden.

Het opnemen van de functie 'praktijkruimte' voor de Parallelweg 1 kon de goedkeuring van de RvS wel vinden. Ook vond de RvS het correct dat wij deze niet groter hadden gemaakt dan de bestaande situatie. Dit, vanwege het (toen) nog niet concreet zijn van eventuele uitbreidingsmogelijkheden en/of andere partijen in een vergelijkbare functie.

Spoorstraat 21 (en Graaf Wichmanstraat 1):

Voor dit perceel vond de RvS dat wij niet goed onderbouwd hadden, waarom het perceel in de tweede schil lag in plaats van de eerste (zie het bestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011, paragraaf 2.2 Functionele structuur). De RvS vindt feitelijk, dat mede op basis van de plantoelichting, het perceel in de eerste schil hoort.

Bovendien is er geen schriftelijke overeenkomst met de eigenaar/ontwikkelaar waar uit blijkt dat de detailhandelsfunctie van het perceel afgehaald zou worden. De bestemming 'Wonen' voor dit perceel is onvoldoende gemotiveerd.

Steenstraat 18

De eigenaar van dit perceel had beroep ingesteld, omdat hij het niet eens was met het veranderen van de winkelfunctie naar een bedrijfsfunctie (categorie 1). De RvS heeft dit beroep ongegrond verklaard.

Conclusie uitspraak

Voor het overgrote deel heeft de RvS kunnen instemmen met het bestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011". De opmerkingen en beroepen die gingen over het (op termijn) wegbestemmen van de winkelfuncties slaagden niet. Die basis staat. Vooral op enkele kleine onderdelen moeten nu herstelwerkzaamheden worden uitgevoerd. Hiervoor is het bestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011, herziening 2014-1 (Lochemseweg 2 en Spoorstraat 21)" gemaakt.

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. Eventuele procedure- en planschadecosten bij het toepassen van afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden kunnen wel 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.