Raadsvoorstel

Raadsvergadering
16-11-21

Agendapunt

Nummer
21int03947

Onderwerp
Bestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Oude Almeloseweg 12

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel
Op 6 juli 2021 heeft u besloten tot het van toepassing verklaren van de coördinatieprocedure op de voorbereiding van het bestemminsplan en de omgevingsvergunning die noodzakelijk zijn voor de realisatie van een woonzorgcomplex met 32 zorgwooneenheden op het perceel Oude Almeloseweg 12. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben ter inzage gelegen en hiertegen zijn twee zienswijzen ingediend.

Voor u ligt het vast te stellen bestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Oude Almeloseweg 12. Het vast te stellen bestemmingsplan is opgesteld om de realisatie van een woonzorgcomplex met 32 zorgwooneenheden mogelijk te maken.
Het voorgestelde bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke onderbouwing. De relevante milieuaspecten zijn onderzocht en er wordt voldaan aan het gemeentelijk-, provinciaal-, en rijksbeleid. Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Oude Almeloseweg 12 ongewijzigd vast te stellen.

1 Inleiding
Nadat Aveleijn jarenlang op zoek is geweest naar vervangende woonruimte voor de 32 bewoners van de Kloosterhof aan de Stationsstraat, is de keuze gemaakt om de vrijgekomen schoollocatie Eschschool aan de Oude Almeloseweg 12 te herontwikkelingen. Deze locatie kwam naar voren als meest kansrijk vanwege de centrale ligging en de mogelijkheid om daar het gehele programma kwijt te kunnen. In 2019 is op initiatief van Aveleijn en onder leiding van een architect en stedenbouwkundige, tijdens een open ontwerpproces met direct omwonenden in vier sessies toegewerkt naar een structuurontwerp voor de Eschschoollocatie. Het resultaat is een breed gedragen ontwerp voor de locatie. Het ontwerp voorziet in alle wensen en uitgangspunten die vooraf gepeild zijn: meer groen, meer parkeerplaatsen (wens gemeente en omwonenden) en een passende bouwmassa met maximale waarborging van privacy.

Aveleijn heeft op 18 december 2020 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van de woonzorgvoorziening bestaande uit 32 zorgwooneenheden. Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen en is voor een groot deel voorzien

van de bestemming ‘Maatschappelijk’ en voor een klein deel voorzien van de bestemming ‘Tuin’. Aangezien het bouwplan deels buiten het bouwvlak van de bestemming Maatschappelijk geprojecteerd is, en voor een deel op de bestemming ‘Tuin’, is de realisatie van het bouwplan op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Op 6 juli 2021 heeft de gemeenteraad de coördinatieregeling uit paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing verklaard waardoor de procedures van de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan aan elkaar gekoppeld zijn.

Op 21 juli 2021 heeft de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend die zijn beantwoord in de ‘Nota beantwoording zienswijzen coördinatieregeling Oude Almeloseweg 12 (21int03874) De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om het plan aan te passen. Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Oude Almeloseweg 12 ongewijzigd vast te stellen.

2 Beoogd resultaat
Het wijzigen van de bestemming waardoor het planologisch mogelijk wordt gemaakt om een woonzorgcomplex met 32 zorgwooneenheden te realiseren.

3 Argumenten
1.1. De zienswijzen gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan of de vergunning.
Er zijn twee zienswijzen ingediend. Met reclamant 1 heeft een gesprek plaatsgevonden. De zienswijzen zijn beantwoord middels de ‘Nota beantwoording zienswijzen coördinatieregeling Oude Almeloseweg 12’. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het plan.

2.1. De ontwikkeling past binnen MijnBorne2030 en de manier van werken onder de Omgevingswet
Het open planproces, zoals deze is gevolgd voor de totstandkoming van het structuurontwerp past binnen de doelstellingen van MijnBorne2030 om samen met de gemeenschap invulling te geven aan plannen. De inbreng van de diverse belanghebbenden in het gebied heeft geleid tot een kwalitatief en integraal structuurontwerp, dat kan rekenen op draagvlak in de buurt. Dit participatieproces, past binnen de doelstellingen en de manier van werken die vanuit de Omgevingswet van ons wordt gevraagd.

2.2. De ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid
Het realiseren van een zorgcomplex met 24-uurs zorg, slaapwacht en gezamenlijke voorzieningen valt onder een maatschappelijke bestemming. Er is geen sprake van het realiseren van zelfstandige wooneenheden, gelet op de 24-uurs zorg (aanwezig slaapwacht) en de mate van dienstverlening op de locatie zelf. Hierdoor worden geen woningen toegevoegd aan de totale woningvoorraad. Van strijd met de provinciale Omgevingsverordening of de prestatieafspraken is daardoor geen sprake. De benodigde zorg en ondersteuning wordt betaald vanuit de Wet langdurige zorg en valt door de zwaarte van de zorg en ondersteuning niet onder de Wet maatschappelijke ondersteuning. Bovendien is sprake van verplaatsing van een groep inwoners uit Borne naar een andere locatie. Het aantal bewoners blijft gelijk.

2.3. Het plan voldoet aan de vastgestelde aanpak voor de herontwikkeling van de schoollocaties
Op 29 september 2015 heeft uw college ingestemd met de voorgestelde aanpak voor herontwikkeling van vrijkomende schoollocaties. Hierbij is besloten om als eerste de locatie De Zonnebloem aan te pakken en deze als pilot te laten dienen voor de overige locaties. Het doel voor de herontwikkeling van de schoollocaties is om een meerwaarde te realiseren op gebied van betekenis voor de wijk, haalbaarheid en duurzaamheid. De aanpak is gericht op participatie vanuit de buurt (zie ook inleiding en 1.1). Met de aanpak om te komen tot het structuurontwerp voor de Eschschool is voldaan aan het uitgangspunt dat participatie vanuit de buurt vereist is.

2.4. Het plan heeft een meerwaarde voor wijk
Door het proces en de inventarisatie van de wensen is er sprake van een structuurontwerp met een grote meerwaarde voor de wijk. Zo wordt er rekening gehouden met de algemene wens om (veel) meer groen toe te voegen. Ook het hoogteverschil van de percelen (Oude Almeloseweg ligt ongeveer een 0,5 - 1 meter hoger dan de Bekenhorst), de bebouwingshoogte, de situering van het gebouw op het perceel en de vormgeving van één bouwlaag met kap zorgen voor een optimale inpassing in de omgeving. Het stenige gebied wordt grotendeels voorzien van tuin met paden. De aanwezige parkeerdruk in de wijk (vooral aan de Oude Almeloseweg als radiaal naar het centrum) wordt opgelost door op en rond het terrein twintig extra parkeerplaatsen te realiseren ten opzichte van de huidige situatie.

3.1 Op basis van een anterieure overeenkomst hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.
De geplande ontwikkeling is een particuliere aangelegenheid. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Derhalve dient geen exploitatieplan vast te worden gesteld.

4 Kanttekeningen
N.v.t.

5 Kosten, baten en dekking
De grond is door de gemeente aan Aveleijn verkocht. De kosten van de procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Tevens zijn de kosten voor de begeleiding en werkzaamheden vanuit beheer en openbare ruimte voor rekening van de initiatiefnemers. De kosten zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst die afgesloten is tussen de gemeente en ontwikkelaar. Tevens is het aspect planschade opgenomen in de overeenkomst zodat eventuele kosten die hieruit voortvloeien niet voor rekening van de gemeente zijn.

6 Vervolg na besluitvorming
Na uw besluit wordt het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst en analoog gedurende zes weken ter inzage gelegd bij de Publieksbalie. Hierbij wordt opgemerkt dat het digitale exemplaar juridisch bindend is. Publicatie vindt plaats in de Staatscourant, De Week van Borne en het GVOP. De indieners van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan worden van het vastgestelde bestemmingsplan op de hoogte gebracht. Tijdens de termijn van ter inzage ligging kunnen degenen die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend een beroepschrift bij de Raad van State indienen tegen het bestemmingsplan en omgevingsvergunning. Daarnaast kan iedere belanghebbende beroep instellen tegen de planonderdelen van het bestemmingsplan die gewijzigd zijn vastgesteld. De Raad van State zal uiteindelijk een uitspraak doen over de aanvaardbaarheid van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Ook kan na het instellen van beroep, een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingediend. Indien dit verzoek wordt ingediend tijdens de beroepstermijn dan treed het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Voorstel
Aan de raad wordt voorgesteld om:
1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan beschreven in de ‘Nota beantwoording zienswijzen coördinatieregeling Oude Almeloseweg 12’;
2. Het ontwerpbestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Oude Almeloseweg 12 ongewijzigd vast te stellen. Dit herzieningsplan bestaat digitaal uit de geometrisch bepaalde planobjecten met planidentificatienummer NL.IMRO.0147.BpAHBHZhz001-vg01. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond met bestandsnaam NL.IMRO.0147.BpAHBHZhz001-vg01;

3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, vast te stellen.

Bijlage(n)

- Bijlage 1: B&W-voorstel (21int03926);
- Bijlage 2: Nota beantwoording zienswijzen coördinatieregeling Oude Almeloseweg 12 (21int03874);
- VERTROUWELIJK: Bijlage 3: Persoonsgegevens indieners zienswijzen (21int03946);
- Bijlage 4: Vast te stellen bestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Oude Almeloseweg 12 (21ink10557);
- Bijlage 5: Verbeelding bestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Oude Almeloseweg 12 (21ink10558);
- Bijlage 6: Raadsbesluit (21int03953).

Borne, 28-09-2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,

de secretaris,	de burgemeester,
E.S.I. ter Koele	drs. J.H.R. Pierik