Gemeente Borne

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
18 juli 2023

Agendapunt
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Marktstraat 23

Nummer
23int06287

Onderwerp
voorstel tot het gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Marktstraat 23

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel
Voor u ligt het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan ‘Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Marktstraat 23’. Dit bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van het huidige Kulturhus met een nieuwe raadzaal en ambtelijk werkhuis in het verlengde van het huidige kantoor en op het kelderdek van de ondergrondse parkeergarage. Ingebruikname van een nieuw gemeentehuis biedt de mogelijkheid om te voldoen aan de duurzaamheidseisen uit het klimaatakkoord. Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan ‘Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen’. Hierin heeft het de bestemming ‘Cultuur en Ontspanning’, ‘Groen’ en ‘Verkeer-verblijfsgebied’. De voorgenomen uitbreiding van het Kulturhus is op grond van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, zijn het ontwerpbestemmingsplan ‘Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Marktstraat 23’ en het ontwerp Beeldkwaliteitplan uitbreiding Kulturhus opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan hebben met ingang van 13 april 2023 tot en met 24 mei 2023 ter inzage gelegen. Op 20 april 2023 heeft een inloopavond plaatsgevonden. Tijdens de inzage termijn zijn er 4 zienswijzen en 1 pro forma zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Na een gesprek met reclamant waarbij een toelichting is gegeven op het bestemmingsplan, is de pro forma ingediende zienswijze, ingetrokken. Tegen het ontwerp Beeldkwaliteitplan uitbreiding Kulturhus zijn geen zienswijzen ingediend.

De beantwoording van de zienswijzen heeft er niet toe geleid dat er een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan nodig is. In het vast te stellen plan zijn alleen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het ontwerp van het werkhuis is ruimtelijk en financieel geoptimaliseerd. Hiervoor dient het bouwvlak op de verbeelding aangepast te worden. Daarnaast is de Toelichting op onderdelen verduidelijkt en aangescherpt.

Naar aanleiding van de wijziging van het ontwerp van het werkhuis wordt ook het beeldkwaliteitsplan gewijzigd.

Voorgesteld wordt om de raad voor te stellen om het ontwerpbestemmingsplan ‘Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Marktstraat 23’ en het Beeldkwaliteitsplan uitbreiding Kulturhus’ gewijzigd vast te stellen.

1 Inleiding
Het huidige gemeentehuis is in 1988 in gebruik genomen. Bij de start van het project Huis van Borne (voorlopige werktitel) hebben we u gemeld dat het gemeentehuis sterk verouderd is en niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. De technische levensduur van de installaties is ten einde. Het pand kan niet zonder grote investeringen energieneutraal worden gemaakt, overeenkomstig de doelen in het klimaatakkoord en het voldoet niet aan (brand)veiligheidseisen. Uit de risico-inventarisatie (2015) en de NEN-3140-keuring (2019) blijkt een groot aantal zaken niet te voldoen aan Arbowetgeving. Er is geen mogelijkheid om het huidige dienstverleningsconcept te verbeteren. Het inspectierapport NEN-3140 (2019) meldt in de samenvatting dat in de vaste installatie een diversiteit aan afwijkingen is geconstateerd. Het gemeentehuis raakt in verval. Esthetische achteruitgang is al duidelijk waarneembaar.

In MijnBorne2030 wordt het Kulturhus ‘de Huiskamer van Borne’ genoemd. Het grootschalig verbouwen van het huidige gemeentehuis of zelfs nieuwbouw ervan, zoals we ook in enkele grotere omliggende gemeenten zien, past niet bij de schaal en de identiteit van Borne en ook niet bij uw visie. In het raadsakkoord is aangegeven te streven naar integrale dienstverlening vanuit 1 loket, dichtbij de inwoners. Daarbij past een samengaan met het Kulturhus, waarbij er volop ruimte is om de dienstverlening en ondersteuning aan onze inwoners, organisaties en ondernemers integraal te benaderen.

In de kaderbrief 2021-2024 (20int04078) is uw college een aanvullend scenario gepresenteerd, uw voorkeursscenario Synergie met Kulturhus. Op basis van de voor- en nadelen heeft uw raad op 20 april 2021 ingestemd met dit scenario voor de realisatie van een toekomstbestendig, aan de Arbowet voldoend, gemeentehuis met een gastvrije, open en transparante publieksruimte waar inwoners zich welkom voelen, waar medewerkers een veilige, verantwoorde werkplek hebben in een prettige werkomgeving, waarin samenwerking met partners gefaciliteerd wordt en wat zowel functioneel als technisch toekomstbestendig is. De ingebruikname van een nieuw gemeentehuis biedt daarbij de mogelijkheid om te kunnen voldoen aan de duurzaamheidseisen uit het klimaatakkoord.

Om dit mogelijk te maken dient er bij het Kulturhus (ver)bouw plaats te vinden. De raadzaal en het ambtelijk werkhuis zullen nieuw gerealiseerd worden in het verlengde van het huidige kantoor en op het kelderdek van de ondergrondse parkeergarage. Dit is op grond van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zijn het ontwerpbestemmingsplan ‘Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Marktstraat 23’ en het ontwerp Beeldkwaliteitplan uitbreiding Kulturhus opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan hebben met ingang van 13 april 2023 tot en met 24 mei 2023 ter inzage gelegen. Op 20 april 2023 heeft een inloopavond plaatsgevonden.

Het doel van het beeldkwaliteitsplan is het realiseren van een nieuwe coherente, herkenbare architectuur, stedenbouwkundig én architectonisch passend in de bestaande, bredere context. De noodzakelijke uitbreiding van het gebouw dient zich architectonisch en stedenbouwkundig te voegen in het oorspronkelijke concept van de ‘kralenketting’: een gebouw dat is samengesteld uit verschillende volumes met elk hun eigen vorm, architectuur en materialisatie, zonder daarbij de samenhang en balans van het gebouw als geheel uit het oog te verliezen. De stedenbouwkundige inpassing binnen de bestaande

context gaat uit van twee nieuwbouwvolumes, één aan de zuidzijde (entreezijde) en één aan de noordzijde (zijde Dijkhuis) van het gebouw. Beide volumes dienen binnen de contouren van de parkeerkelder te blijven en qua maat, schaal en afstand tot de omliggende bebouwing te passen binnen de context en het concept van het bestaande gebouw én binnen de context van zijn omgeving. Concreet betekent dit dat het zuidelijke nieuwbouwvolume qua positie, maat en schaal zich moet voegen in de context van Oud Borne en De Aak en het noordelijk nieuwbouwvolume qua positie, maat en schaal zich meer op Het Dijkhuis en de daar aanwezige groenzone kan oriënteren. Het zuidelijk volume vormt de schakel met Oud Borne zoals o.a. beschreven in de gemeentelijke visie “Oud Borne, integrale stedenbouwkundige visie”.

Tijdens de inzage termijn zijn er 4 zienswijzen en 1 pro forma zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Na een gesprek met reclamant waarin een toelichting is gegeven op het bestemmingsplan, is de pro forma ingediende zienswijze, ingetrokken. Tegen het ontwerp Beeldkwaliteitplan uitbreiding Kulturhus zijn geen zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn beantwoord in Bijlage 1 ‘Nota beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Marktstraat 23’. De beantwoording van de zienswijzen hebben er niet toe geleid dat het vast te stellen bestemmingsplan gewijzigd moet worden. In het vast te stellen plan zijn alleen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Het ontwerp van het werkhuis is ruimtelijk en financieel geoptimaliseerd. Hiervoor dient het bouwvlak op de verbeelding aangepast te worden. Daarnaast is de Toelichting op onderdelen verduidelijkt en aangescherpt. Gelet op de wijziging van het werkhuis dient ook het beeldkwaliteitsplan op dit punt gewijzigd te worden.

Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan ‘Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Marktstraat 23’ en het Beeldkwaliteitsplan uitbreiding Kulturhus’ gewijzigd vast te stellen.

2 Beoogd resultaat
Een juridisch-planologisch kader waarin de uitbreidingsplannen bij het Kulturhus mogelijk zijn.

3 Argumenten
1.1 De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan.
In het vast te stellen plan zijn alleen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het ontwerp van het werkhuis is ruimtelijk en financieel geoptimaliseerd. Hiervoor dient het bouwvlak op de verbeelding aangepast te worden. Daarnaast is de Toelichting op onderdelen verduidelijkt en aangescherpt.

De wijziging ten behoeve van het ontwerp van het werkhuis leidt er ook toe dat het beeldkwaliteitsplan op dat enkele punten gewijzigd moet worden. Ten opzichte van het ontwerp beeldkwaliteitsplan is het volgende aangepast:

- In hoofdstuk 2 Welstandscriteria is onder sub C, de tekst bij het vierde bullit vervangen door: *Het autonome karakter van het volume wordt versterkt door eenduidige gevelarchitectuur en kleur- en/of materiaalgebruik;*
- In hoofdstuk 3 Architectonische uitgangspunten is onder sub b, de tekst bij het eerste bullit vervangen door: *Voor de nieuwe volumes: geen kopie of herhaling van reeds toegepast leidend*
- *gevelmateriaal.*
- In hoofdstuk 3 Architectonische uitgangspunten is onder sub b, de tekst bij het tweede bullit vervangen door: *Hoofdmateriaal van een nieuw volume valt binnen het pallet van aardse kleuren;*

3.1 Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van het Kulturhus juridisch-planologisch mogelijk.

De voorgenomen uitbreiding van het Kulturhus past niet binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Onder andere de besluiten van de raad inzake de kaderbrief 2021-2024 en de tot keuze voor scenario 5, variant B: Synergie met het Kulturhus, (20 april 2021) zijn juridisch-planologisch vertaald in het voorliggende bestemmingsplan 'Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Marktstraat 23'. Om de uitbreiding van het Kulturhus met een werkhuis en een raadzaal mogelijk te maken wordt het bouwvlak verruimd en worden de bestemming en regels hierop aangepast.

3.2 Het bestemmingsplan bevat een goede ruimtelijke onderbouwing.

Alle noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd en beoordeeld. De resultaten zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Daarnaast is in het bestemmingsplan aangetoond dat de ontwikkeling past binnen het gemeentelijk-, provinciaal- en rijksbeleid. Het bestemmingsplan bevat een goede ruimtelijke onderbouwing.

4.1 Het project is anderszins verzekerd.
In een exploitatieplan wordt een omschrijving gegeven van de werken en werkzaamheden van het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, het aanleggen van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte en het exploitatiegebied. Deze kosten worden gedekt uit het door de gemeenteraad beschikbaar gestelde krediet van 5,2 miljoen.

Op basis van de concrete prijsaanbieding van de aannemer zal in een later stadium het aanvullend benodigd krediet voor de realisatie van het Huis van Borne worden aangevraagd. Hiervoor is al ruimte in de door de raad opgestelde programmabegroting van 2023-2026 opgenomen.

5.1 Het vastgestelde bestemmingsplan kan sneller ter inzage worden gelegd.

Op grond van artikel 3.8 lid 4 Wro wordt het besluit tot het gewijzigd vaststellen van een bestemmingsplan zes weken na vaststelling van dat bestemmingsplan bekend gemaakt. Deze termijn van zes weken heeft Gedeputeerde Staten en betrokken rijksdiensten om te reageren op de wijzigingen in het plan. Om deze termijn van zes weken te verkorten kunt u aan Gedeputeerde Staten en betrokken rijksdiensten toestemming vragen om versnelde publicatie. Zij zullen dan op zeer korte termijn beoordelen of de wijzigingen een nationaal c.q. provinciaal belang raken. Indien dit niet het geval is, zullen zij melden er geen bezwaar tegen te hebben om het besluit eerder dan zes weken na vaststelling bekend te maken.

6a. Hiermee worden de architectonische eisen en ruimtelijke kwaliteitsuitgangspunten vastgelegd.

Om de uitbreiding van het Kulturhus op een verantwoorde manier te laten plaatsvinden en de kwaliteiten van de plek te waarborgen en/of te versterken zijn ruimtelijke voorwaarden nodig. Daarvoor is een beeldkwaliteitsplan uitgewerkt, zie bijlagen bij dit voorstel. In dit beeldkwaliteitsplan zijn concrete voorstellen genoemd om de plaatselijke kernkwaliteiten te versterken en de beeldkwaliteit te verbeteren. In het beeldkwaliteitsplan zijn eisen opgenomen ten aanzien van bouwmassa/volumes, architectuur en materiaal- en kleurgebruik. Door het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan is de architectonische kwaliteit gewaarborgd. Het beeldkwaliteitsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend.

6b. Juridische status van het beeldkwaliteitsplan wordt hiermee vastgelegd.

Door het toevoegen van het beslispunt: 'dit beeldkwaliteitsplan onderdeel uit te laten maken van de Welstandsnota, waarbij de gebiedsgerichte criteria uit de Welstandsnota voor dit gebied worden vervangen door dit beeldkwaliteitsplan' is de juridische status van het beeldkwaliteitsplan duidelijk. Een beeldkwaliteitsplan kan namelijk zowel onderdeel zijn van de Welstandsnota als van een

bestemmingsplan. Dit betekent dat de criteria uit de Welstandsnota voor dit gebied worden vervangen door het Beeldkwaliteitplan uitbreiding Kulturhus.

4 Kanttekeningen
N.v.t.

5 Kosten, baten en dekking
In de raadsvergadering van 20 april 2021 heeft u een krediet beschikbaar gesteld € 5.200.000. De kosten voor de bestemmingsplanwijziging zijn voorzien binnen het deelbudget bijkomende kosten. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling bij het Kulturhus juridisch planologisch mogelijk. Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening voor de daadwerkelijke realisatiefase. Op basis van de concrete prijsaanbieding van de aannemer zal in een later stadium het aanvullend benodigd krediet voor de realisatie van het Huis van Borne worden aangevraagd. Hiervoor is al ruimte in de door u opgestelde programmabegroting van 2023-2026 opgenomen.

6 Vervolg na besluitvorming
Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze aan GS en de betrokken rijksdiensten gestuurd met het verzoek om toestemming tot versnelde publicatie. Indien dit wordt toegestaan zal het besluit eerder dan zes weken na vaststelling bekend kunnen worden gemaakt. Hierna worden het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd.

De indieners van de zienswijzen tegen het bestemmingsplan worden van het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan op de hoogte gebracht. Tijdens de termijn van ter inzage ligging kunnen degenen die een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend en belanghebbenden een beroepschrift bij de Raad van State indienen tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Tegen het beeldkwaliteitplan kan geen beroep worden ingesteld.

De Raad van State zal – na eventueel ingesteld beroep - uiteindelijk een uitspraak doen over de aanvaardbaarheid van het bestemmingsplan. 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 zoals beschreven in de ‘Zienswijzennota bestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Marktstraat 23’;
2. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen conform de ‘Staat van wijzigingen Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Marktstraat 23’;
3. Het bestemmingsplan ‘Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Marktstraat 23’ gewijzigd vast te stellen en gedurende zes weken ter inzage te leggen. Dit bestemmingsplan bestaat digitaal uit de geometrisch bepaalde planobjecten met planidentificatienummer NL.IMRO.0147.BpAHBHZhz004-vg01. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0147.BpAHBHZhz004-vg01;
4. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, vast te stellen;
5. Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten verzoeken om toestemming tot het verlenen van versnelde publicatie zoals bedoeld in artikel 3.8 lid 4 Wro;

6a. Het Beeldkwaliteitplan uitbreiding Kulturhus gewijzigd vast te stellen;
6b. Het Beeldkwaliteitplan uitbreiding Kulturhus onderdeel laten uitmaken van de Welstandsnota, waarbij de gebiedsgerichte criteria uit de Welstandsnota voor dit gebied worden vervangen door dit beeldkwaliteitplan;

Bijlage(n)

- Bijlage 1: Nota beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Marktstraat 23 nr.23bij05221, inclusief Bezonningsstudie 23bij05817;
- Bijlage 2: 'Staat van wijzigingen, Bestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Marktstraat 23', nr. 23bij05788
- geanonimiseerde zienswijzen reclamanten, nr. 23bij05944
- persoonsgegevens indieners zienswijzen tegen bestemmingsplan, nr. 23bij05220; VERTROUWELIJK
- Gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Marktstraat 23, nr.23bij06031;
- Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Marktstraat 23, nr. 23bij06032
- Gewijzigd vast te stellen Beeldkwaliteitplan uitbreiding Kulturhus, nr.23bij06033
- concept raadsbesluit, nr. 23int06288

Borne, 20 juni 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,

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