Raadsvoorstel

Raadsvergadering
5-7-22

Agendapunt
Vast te stellen bestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Grotestraat 104

Nummer
22int02456

Onderwerp
Vast te stellen bestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Grotestraat 104

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel
Voor het perceel Grotestraat 104 is een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer is voornemens om het huidige pand te slopen, nieuw te bouwen en te wijzigen van winkel/bovenwoning naar 12 appartementen met bergingen. Het realiseren van 12 appartementen past niet in het bestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen aangezien het bestemmingsplan bepaalt dat het perceel Grotestraat 104 is bestemd voor dienstverlening, kantoren en detailhandel en bedrijven uit de categorie A of B.
Om de ontwikkeling mogelijk te maken heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Grotestraat 104' ter inzage gelegen van 24 maart 2022 tot 4 mei 2022. Tijdens deze termijn kon een ieder een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Tevens heeft het ontwerpbesluit hogere grenswaarde ter inzage gelegen. Hiertegen zijn ook geen zienswijzen ingediend.

Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Grotestraat 104 ongewijzigd vast te stellen en gedurende zes weken ter inzage te leggen.

1 Inleiding
Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Grotestraat 104. Dit perceel is in gebruik (geweest) als winkel met bovenwoning. Het perceel heeft de bestemming ‘Gemengd-1’ met functieaanduiding ‘detailhandel’. Het pand staat al enige tijd leeg. Derhalve wil initiatiefnemer deze locatie herontwikkelen om het perceel een nieuwe (kwaliteits)impuls te geven. Initiatiefnemer wil de bestaande bebouwing slopen en in plaats daarvan een nieuw appartementengebouw realiseren met een maximale bouwhoogte van 10 meter, dat voorziet in 12 nieuwe appartementen. De voetprint van het appartementengebouw heeft een bruto vloeroppervlakte van circa 400 m2 en bestaat uit een begane grond en twee verdiepingen. Op elke bouwlaag van het appartementengebouw worden vier appartementen gerealiseerd, waarvan twee appartementen een woonoppervlakte hebben van

circa 67 m2 en twee appartementen van circa 82 m2. Verder worden er 16 parkeerplaatsen en 10 bergingen gerealiseerd op eigen terrein.
Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan vanwege het ontbreken van de juiste bouw- en gebruiksmogelijkheden. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken.
De appartementen worden duurzaam (gasloos) en levensloopbestendig gebouwd en in de buurt zijn meerdere voorzieningen aanwezig. De vorm van het appartementengebouw past bij de vorm van andere gebouwen in de omgeving waarmee het karakter van het gebied wordt behouden. Met de realisatie van het appartementengebouw kan er bijgedragen worden aan meer woningen voor één en twee persoonshuishoudens en zal levensloopbestendig zijn. De vraag naar levensloopbestendige woningen doet zich voor in verschillende marktsegmenten. Bij het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad gaat prioriteit uit naar woningen in de nabijheid van voorzieningenclusters. Deze locatie leent zich daar uitstekend voor. Met name omdat in het Masterplan Centrum de locatie is aangeduid als woongebied en niet als winkelgebied Centrum. Het opheffen van de detailhandelsfunctie is daarmee een gewenste ontwikkeling omdat een detailhandelsfunctie aan het centrum toebehoort om deze daarmee te versterken.

Initiatiefnemer heeft de ontwikkeling besproken met de omgeving. Hieruit zijn op voorhand geen bezwaren kenbaar gemaakt. De eigenaren van naastliggende percelen zijn akkoord met de invulling van het perceel. Eén van hen heeft zelfs een strook grond verkocht om de ontwikkeling beter in te kunnen passen. De bewoners aan de overzijde zijn de verkopende partij van het perceel. Zij gaan ook akkoord met de invulling.

Het ontwerpbestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Grotestraat 104 én het ontwerpbesluit hogere geluidgrenswaarde Grotestraat 104, hebben gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorgesteld wordt dan ook om het ontwerpbestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Grotestraat 104 ongewijzigd vast te stellen.

Het vaststellen van het Besluit hogere geluidgrenswaarde Grotestraat 104 Borne is een bevoegdheid van ons college.

2 Beoogd resultaat
Een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en voorzien in de huidige woonbehoefte.

3 Argumenten
1.1 Wettelijke verplichting geluid
Bij een bestemmingsplanprocedure moet inzichtelijk worden gemaakt of woningen voldoen aan de in Wet geluidhinder opgenomen grenswaarden. Indien dat niet het geval is bestaat de mogelijkheid om hogere geluidgrenswaarden te verlenen. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van het verkeer over de Grotestraat ten hoogste 59 dB bedraagt (inclusief 5 dB aftrek art. 110g Wgh). Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder en de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB uit het gemeentelijke geluidbeleid en de Wet geluidhinder wordt niet overschreden. Om het bestemmingsplan toch mogelijk te kunnen maken dient een hogere geluidgrenswaarde te worden vastgesteld. In het besluit hogere geluidgrenswaarde Grotestraat 10, dat als bijlage is bijgevoegd, wordt inzichtelijk gemaakt waarom en onder welke voorwaarden de hogere geluidgrenswaarde kan worden verleend. De bevoegdheid om de hogere grenswaarde vast te stellen ligt bij ons college.

3.1 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke onderbouwing
Alle noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd en beoordeeld. De resultaten zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat een goede ruimtelijke onderbouwing. Wel is geconstateerd dat niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde hogere grenswaarden. Hiervoor dient een hogere geluidgrenswaarde te worden verleend (zie argument 1.1).

4.1 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
geen

5 Kosten, baten en dekking
De kosten van een bestemmingsplanherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat de kosten van aanpassing van het bestemmingsplan voor hun rekening zijn. Tevens zijn in deze overeenkomst andere relevante zaken geregeld zoals planschade.

6 Vervolg na besluitvorming
Het bestemmingsplan en het besluit hogere geluidgrenswaarde worden tegelijkertijd gepubliceerd in De Week van Borne en op de website www.borne.nl. Het bestemmingsplan wordt tevens in de Staatscourant en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. Het vastgestelde bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarde worden gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De digitale kennisgeving van het vastgestelde bestemmingsplan zal worden toegezonden aan de provincie, het waterschap en de betrokken instanties van het rijk. De initiatiefnemers worden op de hoogte gesteld van de hiervoor beschreven handelingen.

Voorstel
Aan uw raad wordt voorgesteld om:
1. Het ontwerpbestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Grotestraat 104 ongewijzigd vast te stellen. Dit herzieningsplan bestaat digitaal uit de geometrisch bepaalde planobjecten met planidentificatienummer NL.IMRO.0147.BpAHBHZhz003-vg01
Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0147.BpAHBHZhz003-vg01;
2. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, vast te stellen.

Bijlage(n)
22int02329: B&W voorstel;
22bij04265: vast te stellen bestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Grotestraat 104;
22bij0466: verbeelding bestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Grotestraat 104
22int02457: raadsbesluit;
22uit05826: Besluit hogere geluidgrenswaarde Grotestraat 104.

Borne, 31-5-22

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,
de secretaris, de burgemeester,

E.S.I. ter Koele drs. J.H.R. Pierik