

Zaaknummer : 534483

Raadsvergadering : **18-04-2023**

Onderwerp : **Spoorstraat 21 Borculo, vaststelling gewijzigd bestemmingsplan**

Collegevergadering : 21-03-2023

Portefeuillehouder : Wethouder A.K. van Gijssel

Steller : Taylor - Barto, Arriëne, Team tel. : 0659810060
Dienstverlening omgeving B

Te nemen besluit

Het bestemmingsplan "Borculo, Spoorstraat 21 Centrum 2011, herziening 2021-1 (Spoorstraat 21)" gewijzigd vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Op 15 december 2020 heeft de raad ingestemd met het revitaliseringsplan voor het centrum van Borculo. Onderdeel van deze revitalisering is een noodzakelijke invulling te geven aan de 'Kop van de Spoorstraat', om verpaupering tegen te gaan en de toegangspoorten naar het centrum op te waarderen. Dit voorstel voorziet in de beoogde invulling van de hoek van de Spoorstraat 21/Graaf Wichmanstraat in Borculo. Het voornemen is om alle bestaande (verpauperde) bebouwing op het perceel te slopen en te vervangen door 12 grondgebonden woningen. De openbare ruimte krijgt een groene uitstraling. Voor deze revitalisering is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De volgende stap in dit proces is nu, dat de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt.

Argumentatie

1. Herziening van de bestemming is noodzakelijk. Een herziening van het geldende bestemmingsplan moet ervoor zorgen dat deze woningbouw aan de Spoorstraat 21 ook planologisch mogelijk wordt gemaakt. De huidige detailhandelsbestemming wordt herzien in woonbestemming. Het bestemmingsplan "Borculo, Spoorstraat 21 Centrum 2011, herziening 2021-1 (Spoorstraat 21)" is hiervoor gemaakt.
2. Het bestemmingsplan is gewijzigd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State oordeelde op 2 november 2022 dat de bouwvrijstelling voor stikstof in strijd is met het Europese natuurbeschermingsrecht (Porthos-uitspraak). In dit plan is nu aangetoond dat ook het vrijkomen van stikstof in de bouwfase geen negatieve gevolgen heeft voor Natura2000 gebieden.
3. Geen zienswijzen ontvangen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 november tot en met 21 december 2022 ter inzage gelegen. In die periode hebben wij geen zienswijzen ontvangen.
4. Vaststellen hogere grenswaarden Wet geluidhinder. De 12 nieuwe grondgebonden woningen aan de Spoorstraat 21 in Borculo liggen binnen de geluidzone van de Graaf Wichmanstraat en Friesland Campina. De cumulatieve geluidbelasting is 62dB. Dit is aanvaardbaar. Het college heeft deze hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder bij besluit van 21 maart 2023 vastgesteld.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering
Afhandelvingsvoorstel voor raad:
0 hamerstuk
0 besprekstuk
0 anders, nl

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

Kanttekeningen en risico's

Tegen een vaststellingsbesluit van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Recente jurisprudentie geeft inmiddels aan, dat iedereen dit kan doen. Een eerder ingediende zienswijze is hiervoor niet meer direct noodzakelijk.

Voor eventuele planschade is een overeenkomst afgesloten met de ontwikkelaar van dit perceel. Uit te keren tegemoetkomingen in schade verhalen wij op de ontwikkelaar.

Financiën

Met de ontwikkelaar is een realiseringsovereenkomst afgesloten en een overeenkomst over het verhalen van eventueel uit te keren tegemoetkoming in schade. Het plan heeft daardoor geen financiële risico's voor de gemeente. Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan hoeft dan ook geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking

Niet van toepassing.

Communicatie

Van 6 oktober tot en met 19 oktober 2022 heeft een voorontwerp van het bestemmingsplan twee weken voor inspraak ter inzage gelegen. Er is geen inspraakreactie ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens zes weken ter inzage gelegen. Ook tegen het ontwerpbestemmingsplan is geen zienswijze ingediend.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Dit wordt gepubliceerd in BerkelBericht en het Gemeenteblad. Tijdens die termijn kan beroep worden ingesteld.

Initiatief, participatie en rol gemeente

De gemeente heeft aan de voorkant een faciliterende rol voor het tot stand komen van het stedenbouwkundig plan en de ontwikkeling van de woningen. Gemeente en initiatiefnemer kennen een gezamenlijk proces voor het aanleveren van informatie voor de subsidie Steengoed Benutten. De ontwikkelende partij levert de onderzoeken en het bestemmingsplan. De gemeente is in het traject voor het herzien van het bestemmingsplan beoordelaar, verantwoordelijk en faciliterend ten opzichte van het volgen en doorlopen van de bestemmingsplanprocedure. De ontwikkelaar heeft op 13 juli 2022 een inloopavond voor omwonenden georganiseerd, waarin het haar plannen heeft toegelicht en vragen beantwoord. Het voornemen was om in de participatie samen op te trekken met de naastgelegen ontwikkeling aan het crossterrein. Beide projecten blijken in het traject dusver uit elkaar te liggen dat wachten op elkaar niet wenselijk is.

Planning en evaluatie

De volgende stap in dit planologische proces is, dat de raad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt. Hierna is het dan voor belanghebbenden mogelijk om tegen dit bestemmingsplan beroep in te stellen (zie onder kanttekeningen en risico's).

Na afloop van de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij een verzoek om schorsing wordt gedaan.

Alternatieven

Niet van toepassing.

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

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21-03-2023;

b e s l u i t :

Overwegende,

dat voor het perceel aan de Spoorstraat 21 in Borculo, de gewezen locatie van Super de Boer, geldt dat er geen woningen op de begane grond zijn toegestaan en de transformatie van bestaande bebouwing naar 12 grondgebonden woningen niet mogelijk is;

dat door een herziening van het geldende bestemmingsplan het mogelijk wordt om 12 grondgebonden woningen te realiseren;

dat een voorontwerpbestemmingsplan hiervoor ter inzage lag van 6 oktober tot en met 19 oktober 2022, en er tijdens deze termijn geen inspraakreactie is ontvangen;

dat met ingang van 10 november tot en met 21 december 2022 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken; dat van deze terinzagelegging op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgeving is gedaan langs elektronische weg, via publicaties in het Gemeenteblad en het BerkelBericht van 9 november 2022;

dat gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 2 november 2022 oordeelde dat de bouwvrijstelling voor stikstof in strijd is met het Europese natuurbeschermingsrecht (Porthos-uitspraak);

dat het bestemmingsplan enkel is aangepast op de juridische gevolgen van de Porthos-uitspraak;

dat de aanpassingen aan het bestemmingsplan aantonen dat ook de stikstof die vrijkomt bij de bouwphase geen significante negatieve effecten heeft op Natura2000 gebieden;

dat het bestemmingsplan is voorbereid overeenkomstig artikel 3.1 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en 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 bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is of deze er niet zijn;

gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de artikelen 3.1 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Borculo, Spoorstraat 21 Centrum 2011, herziening 2021-1 (Spoorstraat 21) " bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GMLbestand: NL.IMRO.1859.BPBCL20220004-0100.gml met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT (versie: 02-07-2021);

2. voor het bestemmingsplan "Borculo, Spoorstraat 21 Centrum 2011, herziening 2021-1 (Spoorstraat 21)" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 18-04-2023

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Spoorstraat 21 Borculo, vaststelling gewijzigd bestemmingsplan

Bijlagen:

1. Besluit hogere grenswaarden Wgh
2. Ontwerpbestemmingsplan "Borculo, Spoorstraat 21 Centrum 2011, herziening 2021-1 (Spoorstraat 21)" plankkaart
3. Ontwerpbestemmingsplan "Borculo, Spoorstraat 21 Centrum 2011, herziening 2021-1 (Spoorstraat 21)" regels
4. Ontwerpbestemmingsplan "Borculo, Spoorstraat 21 Centrum 2011, herziening 2021-1 (Spoorstraat 21)" toelichting