

Zaaknummer : 117548
Raadsvergadering : 7 april 2015 **Agendapunt** : 16.
Commissie : Ruimte

Onderwerp : Bestemmingsplan Borculo, A.H. Zwartschool 2014

Collegevergadering : 24 februari 2015 Agendapunt : 8.
 Portefeuillehouder : R.P. Hoytink-Roubos
 Meer informatie bij : E.A.M. Bouwhuis-ter Hedde Telefoon : 0545-250 316
 H. Heideveld 250 307

Te nemen besluit:

Het bestemmingsplan Borculo, A.H. Zwartschool 2014 ongewijzigd vaststellen en geen exploitatieplan vaststellen.

Waarom dit voorstel?

Op het perceel Ruurloseweg 1 in Borculo bevindt zich de voormalige A.H. Zwartschool. Dit pand is in vervallen staat. Lange tijd is door verschillende initiatiefnemers ingezet op sloop van het pand en nieuwbouw van woningen, later gewijzigd in wonen met werken. Nu hebben wij een plan ontvangen om het pand te restaureren en te verbouwen tot een praktijkruimte voor fysiotherapie. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling mogelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan Borculo, A.H. Zwartschool 2014 heeft van 10 december 2014 tot en met 20 januari 2015 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap in het planologische proces is, dat de gemeenteraad het bestemmingsplan ongewijzigd vaststelt.

Wat is het effect?

Vanwege de cultuurhistorische waarden van het pand willen de initiatiefnemers het bestaande pand behouden en transformeren tot een praktijkruimte voor fysiotherapie. Door deze transformatie is sprake van een kwaliteitsimpuls door het behoud van een beeldbepalend pand aan een belangrijke invalsweg van Borculo. Het hoofdgebouw wordt in stand gelaten en de tweelaagse achtervleugel aan de zijde van de Grolse Steeg wordt gesloopt.

Argumentatie/onderbouwing:

Herstel en herbestemming van de A.H. Zwartschool zorgt ervoor dat deze plek weer waardevol wordt in de Borculose leefgemeenschap. Lange tijd is ingezet op sloop en nieuwbouw van woningen, later gewijzigd in wonen met werken. Op 21 januari 2014 heeft de raad een bijdrage van € 60.000,00 uit de bestemmingsreserve herstructurering toegekend voor de transformatie, hergebruik, herstel en renovatie van het pand Ruurloseweg 1 in Borculo. In het kader van het Impulsplan Wonen heeft de Provincie een subsidie verleend van maximaal € 122.500,00. In december 2014 is het pand aangewezen als beschermd gemeentelijk monument. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een beperkte verdunning in het programma van woningbouw (2 woningen) bereikt.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelvingsvoorstel voor raad:

0 hamerstuk

besprekstuk

0 anders, nl

Raadsvergadering

0 zonder hoofdelijke stemming

0 met algemene stemmen

24 stemmen voor, 2 stemmen tegen

aangenomen

0 verworpen

0

Kanttekeningen/risicoparagraaf

De risico's zijn afgedekt door de gesloten overeenkomst met de initiatiefnemers.

Financiële paragraaf

De gemeente heeft met de initiatiefnemers afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten die gemoeid zijn bij de inrichting van de openbare ruimte. Omdat deze zaken zijn vastgelegd in een overeenkomst, hoeft bij het vaststellen van het bestemmingsplan "Borculo, A.H. Zwartschool 2014" geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Intern en extern

Informatie en communicatie

Per 1 november 2014 is het Besluit omgevingsrecht (Bor) gewijzigd. Dit betekent, dat de genoemde verbouw van het pand nu kan plaatsvinden door het aanvragen en verlenen van een omgevingsvergunning. Hiervan zijn de direct omwonenden schriftelijk op de hoogte gesteld.

Inspraak en participatie

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 15 oktober tot en met 25 november 2014 ter inzage gelegen. De direct omwonenden zijn van deze terinzagelegging schriftelijk op de hoogte gesteld. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen. Daarna heeft het ontwerpbestemmingsplan van 10 december 2014 tot en met 20 januari 2015 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Planning en evaluatie

De volgende stap in dit planologische proces is, dat de raad het bestemmingsplan ongewijzigd vaststelt. Dit om de nieuwe situatie correct te bestemmen en waardoor de twee woningen worden wegbestemd.

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

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

Raadsvergadering : april 2015

Agendanummer : 16.

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 februari 2015;

dat voor het perceel Ruurloseweg 1 in Borculo het bestemmingsplan "Borculo, A.H. Zwartschool 2014" is opgesteld;

dat de gemeenteraad van Berkelland op 1 juli 2008 heeft besloten om voor de uitvoering van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toepassing te geven aan de gemeentelijke inspraakverordening en de uniforme voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht;

dat het voorontwerpbestemmingsplan "Borculo, A.H. Zwartschool 2014" ter inzage lag van 15 oktober tot en met 25 november 2014;

dat de direct omwonenden bij brief van 14 oktober 2014 van de ter inzage legging in kennis zijn gesteld;

dat tegen het voorontwerpbestemmingsplan geen inspraakreacties zijn ingediend;

dat over het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg heeft plaatsgevonden met het Waterschap Rijn en IJssel, Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland en N.V. Nederlandse Gasunie;

dat de resultaten van de inspraakprocedure en van het overleg volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan "Borculo, A.H. Zwartschool 2014";

dat met ingang van 10 december 2014 tot en met 20 januari 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Borculo, A.H. Zwartschool 2014" met de bijbehorende stukken;

dat van deze ter inzage legging op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgeving is gedaan langs elektronische weg, via publicaties in de Staatscourant en het Berkelbericht van 9 december 2014;

dat gedurende de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan geen mondelinge of schriftelijke zienswijzen zijn ingediend;

dat het bestemmingsplan "Borculo, A.H. Zwartschool 2014" is voorbereid overeenkomstig 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 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 de gemeente met verzoekers een overeenkomst is aangegaan waardoor het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan "Borculo, A.H. Zwartschool 2014" begrepen gronden anderszins verzekerd is zodat daarvoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld;

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

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Borculo, A.H. Zwartschool 2014", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.BPBCL20140003-0100.gml met de bijbehorende bestanden vast te stellen zoals het als ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN versie 14 mei 2014;
2. voor het bestemmingsplan "Borculo, A.H. Zwartschool 2014" geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
7 april 2015

de griffier,



de voorzitter,



Toelichting raadsvoorstel

Raadsvergadering : **agendapunt** :

Onderwerp : Bestemmingsplan Borculo, A.H. Zwartschool 2014

Toelichting

Aanleiding

Op het perceel Ruurloseweg 1 in Borculo bevindt zich de voormalige A.H. Zwartschool. Dit pand is in verval staat. Lange tijd is door verschillende initiatiefnemers ingezet op sloop van het pand en nieuwbouw van woningen, later gewijzigd in wonen met werken. Nu hebben wij een plan ontvangen om het pand te restaureren en te verbouwen tot een praktijkruimte voor fysiotherapie. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling mogelijk.

Vanwege de cultuurhistorische waarden van het pand willen de initiatiefnemers het bestaande pand behouden en transformeren tot een praktijkruimte voor fysiotherapie. Door deze transformatie is sprake van een kwaliteitsimpuls door het behoud van een beeldbepalend pand aan een belangrijke invalsweg van Borculo. Het hoofdgebouw wordt in stand gelaten en de tweelaagse achtervleugel aan de zijde van de Grolse Steeg wordt gesloopt.

Ter inzage legging

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 15 oktober tot en met 25 november 2014 ter inzage gelegen. De direct omwonenden zijn van deze terinzagelegging schriftelijk op de hoogte gesteld. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan Borculo, A.H. Zwartschool 2014 heeft van 10 december 2014 tot en met 20 januari 2015 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Onderbouwing

Op 21 januari 2014 heeft de raad een bijdrage van € 60.000,00 uit de bestemmingsreserve herstructurering toegekend voor de transformatie, hergebruik, herstel en renovatie van het pand Ruurloseweg 1 in Borculo. In het kader van het Impulsplan Wonen heeft de Provincie een subsidie verleend van maximaal € 122.500,00. In december 2014 is het pand aangewezen als beschermd gemeentelijk monument. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een beperkte verdunning in het programma van woningbouw (2 woningen) bereikt.

Gewijzigde regelgeving

Per 1 november 2014 is het Besluit omgevingsrecht (Bor) gewijzigd. Dit betekent, dat de genoemde verbouw van het pand nu kan plaatsvinden door het aanvragen en verlenen van een omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan Borculo, A.H. Zwartschool 2014 moet nu worden vastgesteld om de nieuwe situatie correct te bestemmen en waardoor de twee woningen worden wegbestemd.

Gelet op de gewijzigde regelgeving vindt de start van de (bouw)activiteiten al in de eerste maanden van 2015 plaats. Hiervan zijn de direct omwonenden schriftelijk op de hoogte gesteld.

De volgende stap in het planologische proces is, dat de gemeenteraad het bestemmingsplan ongewijzigd vaststelt.

Bijlagen

Bijgevoegd zijn de volgende bijlagen:

- Ontwerpbestemmingsplan "Borculo, A.H. Zwartschool 2014" van 4 december 2014
- Onderzoek herbesteding A.H. Zwartschool Ruurloseweg 1 Borculo van 31 oktober 2013