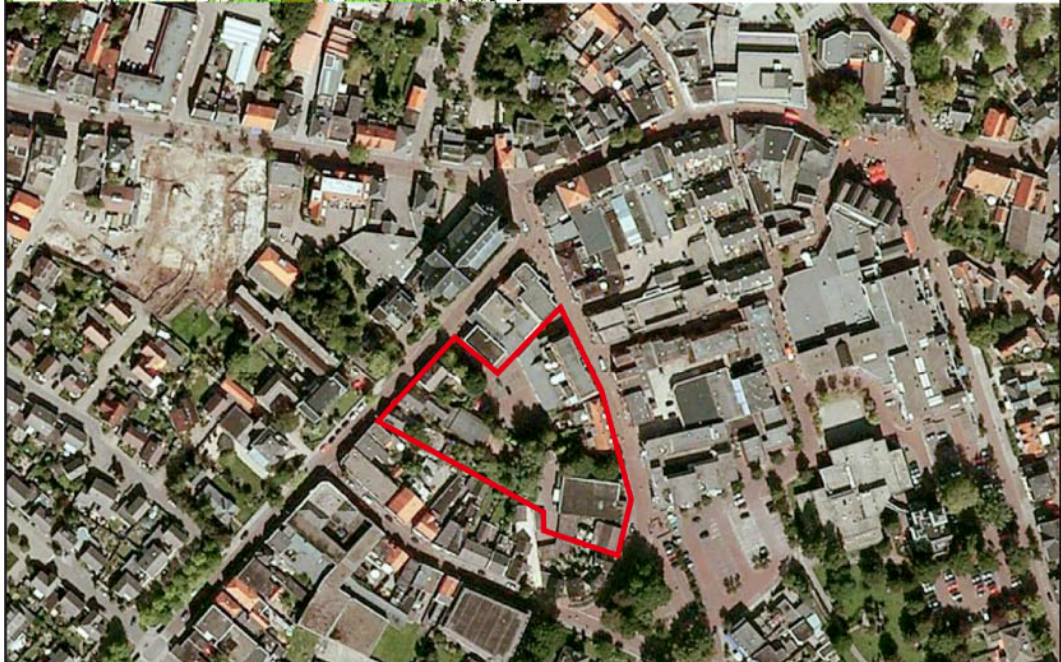
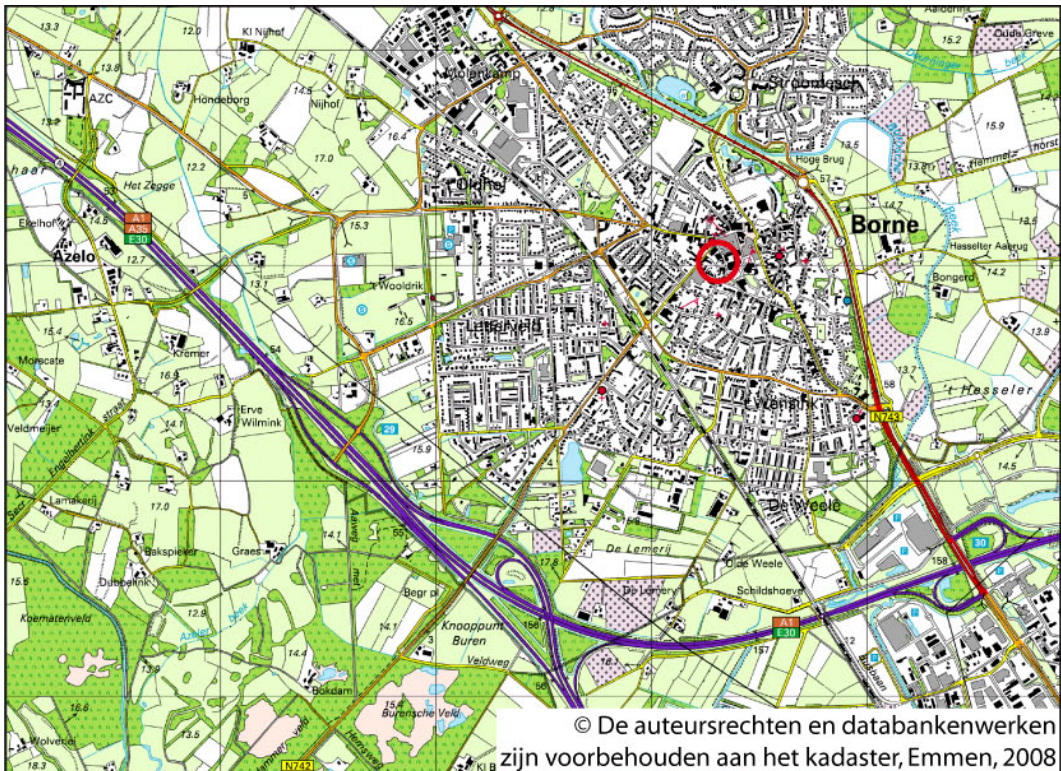


Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Leeswijzer	5
2. BESTAANDE SITUATIE	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Beschrijving huidige situatie plangebied	7
2.3 Vigerende regeling	9
3. PLANBESCHRIJVING	11
3.1 Nota van uitgangspunten	11
3.2 Bouwplan	14
4. UITVOERBAARHEID	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Beleid	17
4.2.1 Rijksbeleid	17
4.2.2 Provinciaal beleid	18
4.2.3 Gemeentelijk beleid	19
4.2.4 Conclusie	23
4.3 Milieu	23
4.3.1 Geluid	23
4.3.2 Bedrijven en milieuzonering	25
4.3.3 Bodem	28
4.3.4 Flora en fauna	29
4.3.5 Luchtkwaliteit	32
4.3.6 Externe veiligheid	33
4.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	36
4.5 Waterparagraaf	37
4.6 Verkeer en parkeren	40
4.7 Economische uitvoerbaarheid	45

5. JURIDISCHE PLANOPZET	47
5.1 Inleiding	47
5.2 Digitalisering van het bestemmingsplan	47
5.3 Systematiek van de regels	47
5.3.1 Inleidende regels	48
5.3.2 Bestemmingsregels	48
5.3.3 Algemene regels	50
5.3.4 Overgangs- en slotregels	51
5.4 Beschrijving per bestemming	51
6. OVERLEG EN INSPRAAK	53
6.1 Inspraak	53
6.2 Overleg	53
BIJLAGEN	
Bijlage 1 Achtergrondconcentratie luchtkwaliteit	
Bijlage 2 Verkeersgeneratie en parkeren	
Bijlage 3 Commerciële functies de driehoek	
Bijlage 4 Overlegreacties	



 plangebied



211x03038/illustraties

Ligging plangebied

Image ©2007 Aerodata International Surveys
 ©2007 Tele Atlas
 ©2007 Google ð

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Woonbeheer Borne is voornemens het nieuwbouwproject 'De Driehoek' in het centrum van Borne te ontwikkelen. Een gedeelte van de bestaande bebouwing wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats worden circa 50 nieuw te bouwen woningen, circa 2.500 m² commerciële ruimte en circa 100 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. BRO is gevraagd om voor het plangebied een bestemmingsplan op te stellen waarmee bovengenoemde ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van de kern Borne, aan de zuidelijke rand van het kernwinkelgebied. De locatie wordt globaal begrensd door de Hofstraat, de Nieuwe Kerkstraat en de Stationsstraat. De woningen aan de zuidelijke zijde van De Driehoek alsook de panden op de hoek Stationsstraat – Nieuwe Kerkstraat vallen niet binnen het plangebied. De exacte plangrens is weergegeven op de plankaart.

1.3 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een plankaart met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken en enkele bijlagen. Hoofdstuk 2 gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. In hoofdstuk 3 worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals bijvoorbeeld milieu aangetoond. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de plankaart en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Ten slotte wordt ingegaan op de digitaliseringsplicht die geldt voor bestemmingsplannen. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van inspraak en (voor)overleg.



Fotopagina

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Allereerst wordt het plangebied beschreven. Daarna wordt ingegaan op de geldende bestemming in het plangebied.

2.2 Beschrijving huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Borne, aan de zuidelijke rand van het winkelcentrum. De Driehoek wordt omsloten door de Stationsstraat, Nieuwe Kerkstraat en de Hofstraat.

Het winkelcentrum van Borne dat ten noorden van het plangebied is gesitueerd, wordt gekenmerkt door detailhandel op de begane grond en wonen op de verdieping. Het gebied ten noorden van de Stationsstraat wordt gekenmerkt door maatschappelijke functies (St. Stephanuskerk, Klooster) en woningen. Ten westen van de Hofstraat en ten zuiden van het plangebied is sprake van een gemengd gebied met woningen en winkels.

De Driehoek doet nauwelijks mee in het winkelcentrum van Borne. Het gebied wordt door de Nieuwe Kerkstraat (verkeersfunctie) gescheiden van het winkelcentrum. Daarnaast vindt de relatie met het centrum plaats via de Nijstad, een minder aantrekkelijke winkelroute. Naast de bereikbaarheid vanuit het winkelcentrum kent De Driehoek te veel verkeer en te weinig winkelpubliek trekkende winkels.

Ruimtelijke situatie

De gebouwen in het plangebied zijn gericht op de genoemde wegen, waardoor er aan de binnenzijde van De Driehoek een achterkantensituatie is ontstaan. Het binnenterrein wordt ontsloten via de Stationsstraat en fungeert grotendeels als openbaar parkeerterrein (parkeerplaats De Loods). Via het binnengebied zijn tevens de parkeergarages van de woningen aan De Bleek bereikbaar.

De gebouwen aan de Stationsstraat worden gekenmerkt door hun kleinschalige en individuele karakter. Aan de Nieuwe Kerkstraat bevinden zich enkele panden die grootschaliger zijn. Dit onderscheid komt tevens terug in de hoogtes van de panden binnen het plangebied en in de omgeving daarvan. In de Stationsstraat bestaan de panden grotendeels uit één laag met kap/twee lagen. De St. Stephanuskerk en de bijbehorende pastorie aan de overzijde van de Stationsstraat (buiten het plangebied) vormen hierop een uitzondering.



Bestaande situatie

In de Nieuwe Kerkstraat hebben de panden grotendeels twee lagen met kap/drie lagen. De Albert Heijn aan de overzijde van de Nieuwe Kerkstraat (buiten het plangebied) is gesitueerd in een pand dat bestaat uit vier lagen.

Naast bebouwing is er ook groen aanwezig in het plangebied. Vooral op het binnenterrein staan relatief veel bomen en struiken. Het westelijke gedeelte van het plangebied ligt braak, er zijn daar gebouwen gesloopt en er ligt puin. Op dit deel is een ruige begroeiing aanwezig.

Beschrijving functionele situatie

Het plangebied bestaat grotendeels uit woningen en detailhandelsvoorzieningen.

De detailhandelsvoorzieningen binnen het plangebied betreffen een meubelzaak en een winkel in tweewielers.

Aan de Nieuwe Kerkstraat zijn vier rijwoningen en twee twee-onder-een-kapwoningen gesitueerd. Daarnaast zijn er vijf appartementen boven de winkel in tweewielers gesitueerd. Aan de Stationsstraat waren drie woningen (twee vrijstaande en een twee-onder-een-kapwoning) en een appartement gesitueerd. Deze panden zijn inmiddels gesloopt.

In de omgeving van het plangebied zijn tevens diverse detailhandelsvoorzieningen en woningen aanwezig. Daarnaast is er tegenover het plangebied, aan de overzijde van de Stationsstraat een kerk met bijbehorende pastorie aanwezig. In de bijlagen is een overzicht opgenomen van de commerciële voorzieningen aan de Stationsstraat, de Nieuwe Kerkstraat en de Hofstraat.

Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt omgeven door de Stationsstraat, de Nieuwe Kerkstraat en de Hofstraat. De Stationsstraat heeft een ontsluitingsfunctie voor het centrum, met name voor de lokale bezoeker. De Nieuwe Kerkstraat en de Hofstraat hebben beide een éénrichtingsverkeersfunctie. De Stationsstraat vormt de toegang tot de parkeerplaats in het binnengebied van De Driehoek. Op de bestaande parkeerplaats 'De Loods' in het binnengebied zijn 35 openbare parkeerplaatsen gesitueerd.

2.3 Vigerende regeling

Onderhavig bestemmingsplan is een herziening van de volgende twee vigerende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan 'Centrum', vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 1977 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 januari 1979;
- bestemmingsplan 'Centrum – bouwplan 4 woningen aan de Bleek / Hoek Hofstraat', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 april 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 augustus 1987.



Artist impression

3. PLANBESCHRIJVING

Hieronder volgen ten eerste de randvoorwaarden voor het plan De Driehoek zoals de gemeente Borne deze heeft opgesteld. Deze uitgangspunten zijn voornamelijk gebaseerd op de Nota van Uitgangspunten 'de Driehoek' Borne.¹ Deze nota is een separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan. Vervolgens wordt ingegaan op het bouwplan dat op basis van deze nota is opgesteld.

3.1 Nota van uitgangspunten

Hoofdambities

- het plangebied De Driehoek en het bestaande winkelcentrum moeten ruimtelijk een eenheid vormen, zodat het gebied De Driehoek wordt versterkt als onderdeel van het kernwinkelgebied;
- de ontwikkeling van De Driehoek moet leiden tot een verdere concentratie van de winkelveorzieningen in het centrum van Borne;
- om te komen tot een verdere concentratie van de winkelveorzieningen in het centrum dient verplaatsing van detailhandel uit de aanloopstraten gestimuleerd te worden;
- de ontwikkeling van De Driehoek moet leiden tot een verrijking van de branches in het centrum van Borne.

Ruimtelijke uitgangspunten

- het centrum van Borne wordt gekarakteriseerd door haar kleinschalige en dorps karakter. Deze kenmerken dienen bij ontwikkelingen in het centrum te worden behouden;
- de maximale hoogte van de toekomstige panden aan de Nieuwe Kerkstraat bedraagt drie lagen met kap. Er is aan deze straat een incidenteel hoogteaccent mogelijk op bijzondere punten in het ontwerp;
- de maximale hoogte van de toekomstige panden aan de Stationsstraat bedraagt drie lagen.
- tegenover het plangebied aan de Stationsstraat zijn enkele rijksmonumenten gelegen. Bij de ontwikkeling van De Driehoek dient rekening te worden gehouden met de tegenover gelegen rijksmonumenten;

¹ De Driehoek Nota van Uitgangspunten, afdeling Grondgebied gemeente Borne, 2 september 2005.



Artist impression

- de gevelindeling van de toekomstige panden dient gevarieerd en asymmetrisch te worden ontworpen, het geheel moet een sfeer uitstralen van kleinschalige en individuele bouw;
- er dient een entree te worden gerealiseerd naar het binnenterrein voor gemotoriseerd verkeer ten behoeve van parkeren, hierbij kan de entree vanaf de Stationsstraat worden gehandhaafd. Daarnaast dient het binnengebied ontsloten te zijn door middel van looproutes vanuit de Nieuwe Kerkstraat en de Stationsstraat;
- de inrichting van het binnenterrein is groen, overzichtelijk en open in verband met sociale veiligheid.

Functionele uitgangspunten

Winkelvoorzieningen

- de begane grond van de ontwikkeling dient te bestaan uit winkelvoorzieningen. In het distributie planologisch onderzoek 2008 is aangegeven dat er tot 2020 ruimte is voor 1.900 à 2.250 m² verkoopvloeroppervlak in de niet-dagelijkse sector;
- in de dagelijkse sector is er ruimte voor circa 1.350 m² verkoopvloeroppervlak. Vanwege de supermarktlocatie aan de Grotestraat (noord) mag er in De Driehoek geen supermarkt gerealiseerd worden²;
- conform de Structuurvisie Centrum Borne is naast nieuwvestiging van detailhandel nieuwvestiging van horeca en dienstverlenende functies gericht op publiek toegestaan. Voorkomen moet worden dat de winkelwanden in het kernwinkelgebied verstoord worden door niet-detailhandels en niet-horecafuncties;
- uit het distributie planologisch onderzoek (2003), het brancheringsonderzoek van het Hoofdbedrijfschap detailhandel en het distributie planologisch onderzoek kern Borne (2008) is gebleken dat in de straten die in de Structuurvisie staan omschreven als 'Kernwinkelgebied' met name kansen worden gezien voor de recreatieve branches als kleding, schoenen en huishoudelijke en luxeartikelen, etc. Hiermee dient zoveel mogelijk rekening te worden gehouden.

Wonen

Voor wat betreft de doelgroep dient rekening te worden gehouden met de uitgangspunten uit de actualisering van het woonplan 2002-2006 (zie paragraaf 4.2.3 gemeentelijk beleid).

² De cijfers over de ruimte die er tot 2020 in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector is, zijn gebaseerd op 'DPO kern Borne: project Hofstraat – Oude Deldensestraat, oktober 2008, zie par. 4.2.3.

Binnengebied

Het binnengebied dient heringericht te worden, waarbij parkeren de hoofdfunctie vormt. Hierbij dient rekening te worden gehouden met sociale veiligheid.

Infrastructurele uitgangspunten

- de Hofstraat behoud haar éénrichtingsverkeersregime en zal als retourroute van de parkeerconcentraties dienen;
- er dient een entree te worden gerealiseerd naar het binnenterrein voor gemotoriseerd verkeer ten behoeve van parkeren, hiertoe kan de entree vanaf de Stationsstraat worden gehandhaafd;
- in de Structuurvisie Centrum Borne wordt het binnengebied van De Driehoek aangewezen als openbare parkeerconcentratie ten behoeve van de lokale consument. Het aantal openbare parkeerplaatsen in het binnengebied dient derhalve tenminste gehandhaafd te blijven;
- de parkeerplaatsen ten behoeve van bewoners dienen op eigen terrein te geschieden. Voor goedkope woningen bedraagt de parkeernorm 1,2 – 1,3 parkeerplaats per woning. Voor middeldure woningen bedraagt de parkeernorm 1,3 – 1,5 en voor dure woningen 1,5 – 1,7 parkeerplaats per woning. In de genoemde parkeernorm bedraagt het aandeel voor bezoekers 0,3 parkeerplaats per woning;
- het binnengebied van De Driehoek dient ontsloten te zijn door middel van looproutes vanuit de Nieuwe Kerkstraat, de Stationsstraat en de Hofstraat;
- ten behoeve van de bevoorrading van de winkelfuncties op de begane grond dient een goede inpassing plaats te vinden ten opzichte van het wonen en de omliggende winkelstraten.

3.2 Bouwplan

Het voorgestane bouwplan voorziet in twee nieuwe panden, één aan de Nieuwe Kerkstraat en één aan de Stationsstraat. Beide panden voorzien in een parkeerkelder, commerciële ruimten op de begane grond en appartementen in meerdere lagen daarboven.

Nieuwe Kerkstraat

Het bestaande pand aan de Nieuwe Kerkstraat 19 valt binnen het plangebied. Dit pand wordt niet gesloopt maar geïntegreerd in het bouwplan van het pand aan de Nieuwe Kerkstraat dat met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Het bestaande pand bestaat uit drie bouwlagen. Op de begane grond bevindt zich een fietsenspeciaalzaak, daarboven zijn vijf appartementen gesitueerd. Door de integratie van dit pand wordt de fietsenspeciaalzaak aan het binnenterrein uitgebreid met circa 240 m². Daarnaast wordt er een kelder onder dit nieuwe gedeelte gesitueerd. Door de uitbreiding van de winkelruimte aan de achterzijde wordt de

fietsenspecialzaak anders ingedeeld. Het is de bedoeling dat een gedeelte van de winkel aan de zijde van de Nieuwe Kerkstraat wordt afgesplitst van de winkel waardoor circa 220 m² zelfstandige winkelruimte ontstaat. De bestaande fietsenspecialzaak heeft na de veranderingen een oppervlakte van circa 580 m².

Aansluitend aan de zuidzijde van het pand aan Nieuwe Kerkstraat 19 wordt een pand gerealiseerd uit drie lagen, met aan de voorzijde van het pand een hoogteaccent van vier lagen. Onder dit gehele pand wordt een parkeerkelder met circa 45 parkeerplaatsen gesitueerd. Op de begane grond wordt voorzien in circa 1.465 m² commerciële ruimte. Op de eerste en tweede verdieping zijn per verdieping circa 15 appartementen gesitueerd. Aan de voorzijde van het pand wordt voorzien in een vierde bouwlaag met circa 5 appartementen. Het pand wordt voorzien van een trappenhuis met lift. De gevel van het pand zal op een dusdanige manier worden uitgevoerd dat het beeld ontstaat dat het diverse aparte panden zijn in plaats van één groot pand.

Stationsstraat

Het te realiseren pand aan de Stationsstraat bestaat uit drie bouwlagen en een parkeerkelder. In de kelder zijn circa 20 parkeerplaatsen gesitueerd en daarnaast bergingen voor de bewoners van de appartementen. Op de begane grond wordt aan de zijde van de Stationsstraat voorzien in commerciële ruimte van circa 420 m². Op de eerste verdieping wordt voorzien in circa 7 appartementen, op de tweede verdieping worden circa 6 appartementen gerealiseerd. Ook dit pand is voorzien van een trappenhuis met lift en ook hier zal de gevel van het pand op een dusdanige manier worden vormgegeven dat het beeld ontstaat dat het uit diverse kleine panden bestaat in plaats van één groot pand.

Wanneer de hierboven beschreven ontwikkelingen uitgevoerd zijn, zal qua bebouwing het volgende binnen het plangebied gesitueerd zijn:

	Nieuwe Kerkstraat	Stationsstraat
Commerciële ruimte	Circa 1465 m ² in nieuwe pand Circa 220 m ² in bestaand pand Circa 580 m ² fietsenspecialzaak in bestaand pand	Circa 420 m ²
Appartementen	5 bestaande appartementen Circa 35 appartementen in nieuw pand	Circa 15 appartementen
Parkeerplaatsen	Circa 45 in parkeerkelder	Circa 20 in parkeerkelder

In de twee panden wordt niet voorzien in woningen op de begane grond, deze ruimten zijn bedoeld voor commerciële doeleinden. Wellicht dat het in de toekomst echter wenselijk is om de commerciële ruimten anderszins in gebruik te nemen, zoals voor woondoeleinden. Aan de Stationsstraat is dit passend in het straatbeeld, daar wisselen woningen en andere functies elkaar in de bestaande situatie ook reeds

af. Aan de Nieuwe Kerkstraat heeft het de voorkeur de panden enkel te gebruiken voor commerciële doeleinden. Zodoende wordt in onderhavig bestemmingsplan aan de Stationsstraat wonen op de begane grond toegestaan.

Binnenterrein

Het binnenterrein zal net als in de bestaande situatie voor motorische voertuigen toegankelijk zijn vanaf de Stationsstraat. Daarnaast is er voor voetgangers en fietsers ook een toegangspad aan de noordelijke zijde (Nieuwe Kerkstraat) van het binnenterrein. Dit toegangspad zou ook door gemotoriseerd verkeer gebruikt kunnen worden. Het centrale gedeelte van het terrein zal een groene inrichting krijgen, daaromheen wordt voorzien in circa 30 parkeerplaatsen. De ontsluiting van de parkeerkelders onder de twee panden vindt plaats via dit binnenterrein.

Beeldkwaliteitplan

Er is door Te Kiefte Architecten een beeldkwaliteitplan³ opgesteld. De ruimtelijk relevante zaken uit dit beeldkwaliteitplan zijn verankerd in dit bestemmingsplan.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling past grotendeels binnen de kaders zoals de gemeente Borne deze heeft gesteld in de Nota van uitgangspunten uit 2005. De ontwikkeling van commerciële ruimten zorgt voor een versterking van het kernwinkelgebied van Borne, terwijl er ook wordt voorzien in woningen voor de doelgroep uit het woonbeleid. Er is sprake van een ontwikkeling die door de gevelindeling de sfeer uitstraalt van kleinschalige en individuele bouw waardoor het karakter van het centrumgebied behouden blijft. De inrichting van het openbare terrein blijft gehandhaafd.

³ Beeldkwaliteitplan 'de Driehoek' te Borne. Te Kiefte Architecten, 20 februari 2009.

4. UITVOERBAARHEID

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

4.2 Beleid

4.2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte⁴

Algemene uitgangspunten van de Nota Ruimte zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. Ook de internationale context is van belang.

Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

⁴ Conform het overgangsrecht Wro wordt de Nota Ruimte aangemerkt als structuurvisie als bedoeld in de Wro.

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Voorkomen moet daarnaast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

4.2.2 Provinciaal beleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in de plaats getreden van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Hierdoor is het provinciale streekplan vervallen en is hiervoor in de plaats een provinciale structuurvisie gekomen. Het provinciale streekplan is van rechtswege, beleidsneutraal omgezet naar een structuurvisie. Hierdoor is het streekplan Overijssel nog steeds van toepassing op onderhavig initiatief.

Het Streekplan Overijssel 2000+ geeft de hoofdlijnen van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling voor de lange termijn aan voor Overijssel, zoals de provincie deze nastreeft.

In het Streekplan wordt aangegeven dat de provincie de (inter)nationale concurrentiepositie van de stadsgewesten (waaronder Netwerkstad Twente) wil versterken door het voeren van consequent beleid dat is gericht op het concentreren van bevolking, woningbouw, werkgelegenheid en voorzieningen. Andere motieven voor het concentratiebeleid zijn:

- grotere mogelijkheden tot synergie door nabijheid van productie, distributie, dienstverlening en afnemers;
- efficiënte benutting van infrastructuur en openbaar vervoer;
- meer mogelijkheden tot een aanbod van gedifferentieerde woon- en werkmilieus;
- beperking van de aantasting van de groene ruimte;
- bieden van voldoende draagvlak voor voorzieningen.

Bij stedelijke ontwikkelingen geldt een aantal algemene principes. De volgende principes zijn van toepassing op de locatie De Driehoek:

- omwille van een efficiënt ruimtegebruik moeten eerst de mogelijkheden voor diverse functies van het bestaand stedelijk gebied zijn benut alvorens nieuwe uitbreidingen aan snee kunnen komen;

- woningbouwplannen moeten gericht zijn op het aanbieden van de juiste kwaliteiten, aansluitend op aantoonbare behoefte en rekening houdend met de bestaande voorraad;
- er dient een aantrekkelijk woon- en werkmilieu te (kunnen) worden gerealiseerd;
- door stedenbouwkundige en landschappelijke vormgeving zal een goede overgang tussen de bebouwing en de omgeving bewerkstelligd worden;
- aandacht moet besteed worden aan het handhaven en tot stand brengen van een goede ruimtelijke kwaliteit van nieuwe en bestaande verstedelijkte gebieden in het algemeen, en de kwaliteit van de architectonische vormgeving in het bijzonder;
- cultuurhistorische waarden en archeologische belangen dienen in een vroegtijdig stadium van planvorming te worden meegenomen;
- bij de planvorming dienen waterhuishoudkundige aspecten een medebepalende rol te spelen;
- bij de planvorming dient rekening te worden gehouden met milieuhinder;
- sociale veiligheid en verkeersveiligheid worden vanaf het begin bij de planontwikkeling betrokken;
- de mogelijkheden voor een duurzame ontwikkeling zullen optimaal benut moeten worden.

4.2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie centrum Borne

Op 12 mei 2005 is de Structuurvisie centrum Borne door de gemeenteraad vastgesteld.

Uitgangspunt voor de ruimtelijke structuur van het centrum van Borne is het verder concentreren van winkelvoorzieningen, het versterken van de ruimtelijke structuur en het verbinden van gebieden in het centrum met het kernwinkelgebied.

Centraal in het centrum ligt het hart van het kernwinkelgebied. Om de eenheid in het hart van het kernwinkelgebied te versterken dient vooral de rand van dit gebied verbeterd te worden. Onder andere het gebied 'Nieuwe Kerkstraat, Stationsstraat en Hofstraat' heeft onvoldoende centrumuitstraling en te weinig aantrekkelijke winkels. Door deze randen te versterken ontstaat er een aaneengesloten (kern)winkelgebied waar je zowel rond als doorheen kunt lopen.

Het kernwinkelgebied vormt het centraal gelegen koopcentrum, waarin naast speciaalzaken tevens filialen van diverse ketens zijn gevestigd. Het verder concentreren van het winkelcentrum dient plaats te vinden binnen het kernwinkelgebied. Versterking van het kernwinkelgebied kan in ruimtelijke zin worden bereikt door het zorgvuldig inpassen van de ontwikkelingslocaties en verbeteren van de openbare ruimte. Nieuwe ontwikkelingen in het kernwinkelgebied dienen voor wat betreft de hoogte en massa aan te sluiten op de bestaande omgeving. De maximale bouw-

hoogte bedraagt drie bouwlagen met een kap. Accenten in bouwhoogte zijn mogelijk in afstemming met de omgeving.

In het kernwinkelgebied zijn detailhandel en horeca de belangrijkste functies. Nieuwvestiging van deze functies is mogelijk binnen het kernwinkelgebied. Met name de pleinen die in het kernwinkelgebied zijn gelegen, bieden goede mogelijkheden voor nieuwvestiging van horeca. Het realiseren van nieuwe woningen is slechts mogelijk op de verdieping.

Voor nieuwvestiging van overige functies (zakelijke dienstverlening gericht op publiek en maatschappelijke dienstverlening) is met name het gemengd gebied, maar ook het kernwinkelgebied, geschikt. Voorkomen moet worden dat de winkelwanden in het kernwinkelgebied worden verstoord door niet detailhandels- en horecafuncties.

In het kernwinkelgebied bevindt zich de ontwikkelingslocatie De Driehoek. Voorgesteld wordt dat de toevoeging van winkelruimte circa 2.500 m² zal bedragen. De uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak met deze omvang past binnen de uitbreidingsmogelijkheden die het distributie planologisch onderzoek (2003) aangeeft. Herontwikkeling van De Driehoek moet bijdragen aan een verbetering in de routing en het functioneren van het totale centrum. In De Driehoek bevindt zich een openbare parkeerconcentratie ten behoeve van het winkelcentrum. Parkeren ten behoeve van bewoners dient op eigen terrein plaats te vinden.

Distributie planologisch onderzoek

Ter onderbouwing van het project hoek Hofstraat – Oude Deldensestraat is het DPO kern Borne van 2003 in 2008 geactualiseerd. Voorkomen moet immers worden dat overbewinkeling ontstaat, waardoor het (winkel)voorzieningsniveau als geheel (de verzorgingsstructuur) wordt ontwricht. Een DPO mag daarentegen niet de bescherming van de marktpositie van (bestaande) detaillisten tot doel hebben. De bescherming van de verzorgingsstructuur dient centraal te staan.

Het geactualiseerde DPO⁵ wijst uit dat de omvang van het detailhandelsaanbod in het centrum van Borne in vergelijking met 2003 is gedaald, zowel in de dagelijkse als in de niet-dagelijkse artikelensector. Het aantal winkels is sinds 2003 plusminus constant gebleven. De omvang van de individuele winkels in het centrum van Borne is gedaald. De ontwikkelingen in het centrum van Borne lopen daarmee niet parallel met de landelijke trend tot schaalvergroting.

In de dagelijkse artikelensector is momenteel sprake van een bovengemiddeld functioneren van de detailhandel in de kern Borne. Op basis van enkele aannames is in de dagelijkse artikelensector in de richting van 2020 theoretisch ruimte te onderbouwen voor een uitbreiding van het detailhandelsaanbod met circa 1.350 m² vwo. Deze ruimte voor uitbreiding is er nog over na uitvoering van een aantal voorgestane plannen en initiatieven, waaronder De Driehoek.

⁵ Ruimtelijke onderbouwing Hofstraat 1-5 (projectnummer 211X02708.046045_1). BRO, 1 oktober 2008.

In de niet-dagelijkse artikelensector is vandaag sprake van een benedengemiddeld functioneren van de detailhandel. In de richting van 2020 is een uitbreidingsruimte te becijferen van circa 1.900 à 2.250 m² wvo. De uitbreidingsmogelijkheden zijn vooral gebaseerd op een aanzienlijke toename van het inwonertal in de kern Borne en op een bescheiden toename van de koopkrachtbinding.

Uit het DPO blijkt dat in de straten die in de Structuurvisie staan omschreven als 'Kernwinkelgebied' met name kansen worden gezien voor de recreatieve branches als kleding, schoenen en huishoudelijke en luxeartikelen, etc.

Gezien de nabije ligging van Westermaat Plein en de geplande uitbreiding hiervan dienen de ambities binnen de branches wonen, sport en spel en electro voor het centrum van Borne niet al te hoog worden gesteld. Dat neemt niet weg dat aan de in Borne-Centrum aanwezige zaken binnen deze branches de ruimte kan worden geboden om uit te breiden.

De aangegeven kansrijke branches in het DPO van 2008 zijn gebaseerd op de aanbod-analyse van het in Borne aanwezige aanbod, aanwezige kennis van algemene ontwikkelingen in de verschillende branches (zoals schaalvergroting, expansieve formules, etc.) en de mogelijke ontwikkelingen in de kern.

Woonplan Borne 2002 – 2006

Het Woonplan Borne 2002 – 2006 is het vigerende woonbeleid van de gemeente Borne. De gemeente is op dit moment bezig met het actualiseren van het woonbeleid. De Woonvisie Borne 2009-2014 is in concept gereed. Hierna volgt een samenvatting van het woonbeleid van de gemeente Borne, gebaseerd op deze twee nota's.

De gemeente wil zo goed mogelijk inspelen op de algehele woningbehoefte op de lokale woningmarkt. Deze doelstelling vergt:

- afstemming van het woningaanbod vanuit de bestaande voorraad op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag;
- afstemming van de nieuwbouw in bestaande en nieuwe woongebieden op het deel van de woningbehoefte waar middels de bestaande voorraad niet in kan worden voorzien;
- het bevorderen van een gedifferentieerd woningbestand in bestaande en nieuwe woongebieden.

In het woonbeleid worden vier groepen onderscheiden die extra aandacht behoeven:

- starters (en jonge gezinnen);
- senioren;
- doorstromers tot 55 jaar;
- enkele bijzondere doelgroepen.

Binnen de hoofddoelstelling van het gemeentelijk beleid, het voldoen aan de lokale woningbehoefte, worden zes beleidsdoelen onderscheiden:

- om de leefbaarheid op peil te houden, streeft de gemeente naar een gedifferentieerde leeftijdsopbouw van de bevolking. Het aandeel 55-plusshuishoudens ligt hoger dan gemiddeld in Twente. De gemeente wil deze relatief sterke vergrijzing tegengaan door jonge starters meer mogelijkheden te bieden om in Borne een woning te vinden en een wooncarrière te maken;
- het gemeentelijk woonbeleid is erop gericht bij woningaanpassing en nieuwbouw zo goed mogelijk in te spelen op de sterk toegenomen diversiteit van de kwalitatieve woningvraag van alle woningzoekenden;
- specifieke doelgroepen als ouderen en gehandicapten hebben veelal behoefte aan specifiek voor hen geschikte woningen. Extra aandacht dient uit te gaan naar het realiseren van voor hen geschikte woningaanbod om op deze behoefte te kunnen inspelen;
- de gemeente streeft naar voldoende mogelijkheden voor de lagere inkomensgroep voor het verkrijgen van een woning;
- de gemeente streeft naar voldoende mogelijkheden voor de doorstromers met een hoger inkomen binnen de gemeente.

Integraal Verkeersplan

In het Integraal VerkeersPlan (IVP)⁶ wordt het verkeersbeleid voor de periode van 2008 tot 2015 uiteengezet. Met het IVP moet aan de ontwikkeling van de mobiliteit in de gemeente Borne dusdanig sturing worden gegeven dat de kwaliteit van zowel de bereikbaarheid als van de leefbaarheid en verkeersveiligheid in de gemeente wordt gewaarborgd c.q. verbeterd.

Het IVP heeft onder andere aandacht voor:

- parkeren. In het Verkeers InrichtingsPlan (VIP) is voor het centrumgebied van Borne parkeren, bereikbaarheid en de inrichting van de openbare ruimte beschreven. De aan- en afvoerroutes dienen in het Integraal Verkeersplan te worden geïntegreerd binnen haar wegennetvisie;
- bereikbaarheid centrum. Dit kan worden gerealiseerd door goede parkeervoorzieningen die goed bereikbaar zijn en het voltooien van de 30- en 60 km/uur gebieden.

Het conceptueel verkeersmodel van Borne is gebaseerd op de volgende principes:

- in de kern alleen nog lokaal verkeer;
- doorgaand interlokaal verkeer om de kern via de daarvoor te realiseren wegen;
- het centrum is goed bereikbaar per auto en fiets met voldoende parkeerplaatsen.

⁶ Integraal VerkeersPlan gemeente Borne. Royal Haskoning, 28 mei 2008.

Er worden een aantal maatregelen uitgevoerd om de bovenstaande doelen te bereiken. De maatregelen die samenhangen met de voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied zijn de volgende:

- om de verkeersveiligheid verder te verbeteren worden de laatste 30- en 60 km/uur gebieden ingericht volgens het concept van Duurzaam Veilig. De Stationsstraat zal ingericht worden tot erftoegangsweg (30 km/uur);
- de rijrichting voor het autoverkeer in de Hofstraat zal omgedraaid worden (opname in parkeerroute) om ontwikkeling De Driehoek mogelijk te maken.

4.2.4 Conclusie

De voorgestane ontwikkelingen die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, passen binnen de beleidskaders zoals deze hiervoor zijn geschetst. De ontwikkeling betreft de herstructurering van een gedeelte van het kernwinkelgebied van Borne. Daarbij worden, zoals de gemeente in haar beleid voorstaat, woningen op de verdieping en detailhandel, horeca en zakelijke dienstverlening gericht op publiek op de begane grond toegestaan. Alhoewel het met het voorgestane bouwplan niet gerealiseerd wordt, wordt aan de Stationsstraat wel voorzien in de mogelijkheid om indien dit gewenst is (in de toekomst) de begane grond als woonruimte in te richten. De toename van de oppervlakte van de commerciële ruimten is iets minder groot dan de 2.500 m² die voorgesteld worden in de Structuurvisie en passend binnen de uitkomsten van het DPO. De doelstellingen uit het woonbeleid worden in acht genomen doordat er wordt voorzien in appartementen die geschikt zijn voor senioren en doorstromers tot 55 jaar. Ook met de doelstellingen uit het Integraal Verkeersplan wordt rekening gehouden, de bestaande openbare parkeervoorziening op het binnenterrein blijft gehandhaafd.

4.3 Milieu

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

4.3.1 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat bij vaststelling van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Vóór vaststelling van onderhavig bestemmingsplan zal een verkeersbesluit worden genomen waarbij de maximumsnelheid van omliggende wegen wordt verlaagd naar 30 km/uur. Het betreft hier de Grotestraat, de Stationsstraat, de Hofstraat en de Nieuwe Kerkstraat (inclusief de Bleek). Zoals hierboven aangegeven zijn wegen met deze snelheid niet zone-plichtig en conform de Wet geluidhinder is in dat geval geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Echter in het kader van goede ruimtelijke ordening en het creëren van een goed woon- en leefklimaat is toch inzichtelijk gemaakt wat de geluidsbelasting is van de omliggende wegen op de woningen. De berekende geluidsbelasting bedraagt meer dan de toegestane voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit geldt voor waarneempunten aan de Stationsstraat en aan de Nieuwe Kerkstraat (incl. de Bleek). De maximale berekende geluidsbelasting bedraagt aan de Stationsstraat 61 dB en aan de Nieuwe Kerkstraat 59 dB. Wanneer er sprake zou zijn van een 50 km/uur-regime, zou ontheffing aangevraagd kunnen worden. Omdat het een aanvaardbare situatie voor het woon- en leefklimaat betreft, zou een dergelijke ontheffing verleend kunnen worden. Aangezien er een 30 km/uur-regime geldt, kan deze ontheffingsprocedure niet doorlopen worden. Er ontbreekt een wettelijke grondslag.

De woningen aan de Stationsstraat en de Nieuwe Kerkstraat zijn zorgvuldig gesitueerd. Ze passen binnen de stedenbouwkundige structuren van de omgeving en zijn gelegen op oude rooilijnen en in lijn met de bebouwing in de nabije omgeving. Het naar achteren verplaatsen van de woningen waardoor de geluidsbelasting vermindert zou kunnen worden, is dan ook niet mogelijk vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Vanwege het dorpse karakter van het centrum van Borne is het ook niet gewenst de klinkerverharding te wijzigen in een 'stillere' verharding, zoals asphalt. Het aanbrengen van zogenaamde stille elementenverharding (wat in feite betekent, dat het hele centrum opnieuw bestraat moet worden) is vanuit financieel oogpunt geen optie.

De rekenresultaten zijn in een separate bijlage, horende bij dit bestemmingsplan, opgenomen.

In het kader van de bouwvergunning wordt ook getoetst aan het Bouwbesluit. Conform het bouwbesluit dient voldaan te worden aan een binnenwaarde van 33 dB. Er moeten dan ook maatregelen genomen worden aan de woningen om te kunnen voldoen aan de binnenwaarde.

4.3.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁷

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-publicatie. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor.

Binnen gemengde gebieden – hier aangeduid als gebieden met functiemenging – heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke

⁷ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;
- categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor het toestaan van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) vinden hoofdzakelijk inpandig plaats;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Naast bovengenoemde 4 randvoorwaarden zijn bij de keuze van de activiteiten de volgende criteria gehanteerd:

- voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1;
- voor categorie B betreft het activiteiten:
 - in categorie 1 voor het aspect gevaar;
 - in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
 - in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
 - met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen);
- voor categorie C gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, maar met een index voor verkeer van maximaal 2G (goederen) en 3P (personen).

Op basis van de bovenstaande categorie-indeling, voorwaarden en criteria is in bijlage 4 van de VNG-publicatie een voorbeeld van een Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging opgenomen.

Conclusie plangebied

Het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn grotendeels aan te wijzen als een gemengd gebied, een gebied met functiemenging. Het plangebied ligt in het

centrum van de kern en is in de Structuurvisie centrum Borne aangewezen als 'Kernwinkelgebied'. Zoals hiervoor aangegeven zijn winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen voorbeelden van gebieden met functiemenging. Het gebied ten noordwesten van het plangebied en de bebouwing aan de Stationsstraat ten zuiden van het plangebied zijn eveneens aangewezen als 'Kernwinkelgebied' en 'Gemengd gebied' in de Structuurvisie. Ook deze zones zijn zodoende als gemengd gebied aan te wijzen. De overige gebieden rondom het plangebied zijn niet meegenomen in de Structuurvisie centrum Borne. Ook deze zones zijn echter gebieden waar zowel woningen als winkels gesitueerd zijn, waardoor deze ook als gemengd gebied gemarkeerd kunnen worden.

Binnen het plangebied wordt detailhandel, horeca en dienstverlenende functies gericht op publiek op de begane grond toegestaan. Op de verdieping (en aan de Stationsstraat op de begane grond) wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Dit betekent dat enkel categorie A activiteiten toegestaan mogen worden binnen het gebied. Dit zijn de activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd.

Aan de hand van het voorbeeld van de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging, de bovenstaande voorwaarden en het feit dat binnen het plangebied enkel de vestiging van detailhandel, horeca en dienstverlenende functies gericht op publiek gewenst zijn, is een lijst met toegestane bedrijven en voorzieningen opgesteld. Deze lijst is een bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan waarnaar in de regels verwezen wordt. De bedrijven en voorzieningen die direct mogelijk worden gemaakt door middel van deze lijst zijn enkel categorie A bedrijven en voorzieningen.

In de lijst met bedrijfsactiviteiten zijn naast de direct toegestane bedrijven en voorzieningen ook kantoren (in de categorie A of B) en een aantal categorie B activiteiten opgenomen. Door het treffen van speciale bouwkundige maatregelen dan wel door de kleinschaligheid van de categorie B activiteiten is het goed mogelijk dat deze samen kunnen gaan met de woonfunctie. In de regels van dit bestemmingsplan worden deze kantoren en categorie B activiteiten daarom middels een ontheffing mogelijk gemaakt. Voorwaarde daarbij is dat middels onderzoek aangetoond wordt dat deze activiteiten een goed woon- en leefklimaat voor woningen en andere gevoelige functies niet in de weg staan.

De voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied leveren aldus geen hinder in de zin van bedrijven en milieuzonering op voor de woningen in en rondom het plangebied.

Aangezien binnen het plangebied woningen mogelijk worden gemaakt, moet tevens bekeken worden welke bedrijven en voorzieningen in de omgeving aanwezig zijn. Omdat deze functies niet aanpandig, maar bouwkundig afgescheiden van de woningen gesitueerd zijn, is het toegestaan dat dit activiteiten uit categorie B zijn.

Op basis van de lijst met aanwezige commerciële voorzieningen kan geconcludeerd worden dat er in de omgeving van het plangebied geen voorzieningen aanwezig zijn die niet onder de categorie A of B vallen. Zodoende is er vanuit de omgeving van het plangebied geen hinder in de zin van bedrijven en milieuzonering aanwezig die de ontwikkeling van de woningen belemmert.

4.3.3 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden.⁸ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

In de boven- en ondergrond zijn enkele (zeer) lichte en plaatselijk matige tot sterke verontreinigingen aangetoond. De ondergrond OG II is niet verontreinigd. Het grondwater was bij de eerste bemonstering nog matig verontreinigd met minerale olie maar is na herbemonstering niet verontreinigd. Het nader onderzoek dat ter plekke van boring 8 heeft plaatsgevonden, geeft aan dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met PAK's omdat het omvangscriterium van 25 m³ sterk verontreinigde grond wordt overschreden. De omvang wordt geschat op circa 35 m³. Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met koper of zink omdat bij deze parameters de interventiewaarden niet zijn overschreden.

Indien bij herontwikkeling van het terrein de sterk verontreinigde PAK-grond verwijderd moet worden dient de sanering onder milieukundige begeleiding plaats te vinden. De vrij te komen sterk verontreinigde grond met PAK's dient naar een erkend verwerker te worden afgevoerd. Voorafgaand aan een eventuele sanering dient een saneringsplan te worden opgemaakt, dat door het bevoegd gezag moet worden goedgekeurd. Aanbevolen wordt om vooroverleg uit te voeren met opdrachtgever en bevoegd gezag (provincie Overijssel).

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen herontwikkeling, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. Uitzondering vormt het terreindeel waar de sterk verontreinig-

⁸ Rapport verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 (Projectcode: 08055210). Kruse Milieu BV, 2 maart 2009.

de grond met PAK's aanwezig is. Dit terreindeel zal eerst gesaneerd moeten worden, voordat dit terreindeel in herontwikkeling genomen kan worden.

4.3.4 Flora en fauna

Natuurwetgeving & Planologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Een gedragscode voor de bouw- en ontwikkelingssector is in ontwikkeling en daardoor nog niet toepasbaar.

De EHS en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk vastgelegd in het streekplan. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. De na te streven natuurdoelen in de EHS zijn per provincie vastgelegd in een natuurgebiedsplan.

Methode

Op dinsdag 9 december 2008 is het plangebied bezocht. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen de locatie. Daarnaast zijn mogelijke sporen van dieren, de aanwezige vegetatie en de ecologische samenhang met de omgeving onderzocht. Het verkennende terreinbezoek had tevens tot doel na te gaan of aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is in de daarvoor geldende inventarisatieperioden.

Uit de Gebiedendocumenten van Natura 2000 is afgeleid of het plangebied in de buurt van Habitat- of Vogelrichtlijngebieden ligt. In de provinciale uitwerking van de Ecologische Hoofdstructuur is bekeken of het plangebied binnen de EHS valt.

Het Natuurloket is geraadpleegd (www.natuurloket.nl). Natuurloket geeft per km² weer welke soortgroepen waar voorkomen en of daarbij wettelijk beschermde soorten en/of soorten van de Rode lijst voorkomen. Er zijn geen gegevens aangekocht omdat deze niet relevant waren voor de onderzoekslocatie.

De Atlas van de Nederlandse zoogdieren is geraadpleegd voor informatie over de verspreiding van alle inheemse zoogdieren (Broekhuizen *et al.* 1992). Voor informatie over de verspreiding en leefmilieus van reptielen, amfibieën en vissen is de website van RAVON geraadpleegd. De websites van SOVON en de Vogelbescherming zijn geraadpleegd voor soortinformatie en verspreiding van vogels, evenals de Atlas van de Nederlandse Broedvogels van SOVON (2002).

Natuurwaarden in het plangebied

Het plangebied ligt in de binnenstad van Borne. Het bestaat uit de bebouwing langs een deel van de Nieuwe Kerkstraat en De Loods en een binnenplaats achter de Nieuwe Kerkstraat met parkeerplaatsen. Een aantal gebouwen zijn winkelpanden met een plat dak, sommige met appartementen erboven. Verder staat er een rijtje arbeiderswoningen uit ca. de jaren '30. Het deel van het gebied aan de Stationsstraat bestaat uit open gebied waar recentelijk sloop van woningen heeft plaatsgevonden.

Naast bebouwing is er ook groen aanwezig in het plangebied. Vooral aan de zuidkant staan relatief veel bomen en struiken, waaronder berken. Alle bomen zijn niet ouder dan 25 jaar en hebben een geringe omvang (stamdiameter maximaal ca. 50 cm). Het westelijke gedeelte van het plangebied ligt al langer braak, er zijn ook daar gebouwen gesloopt en er ligt puin. Op dit deel is een ruige begroeiing aanwezig van enkele struiken en algemene kruiden.

Resultaten gebiedsbescherming

Het plangebied valt buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur aangewezen gebieden. De Boswet is niet van toepassing. In het bestemmingsplan worden vanuit natuur geen beperkingen opgelegd aan het ruimtelijk plan. Voor de kap van de bomen in het plan is inmiddels een kapvergunning verleend. Dit neemt niet weg dat vanuit de Flora en fauna wetgeving de zorgplicht geldt.

Resultaten soortenbescherming

In het onderstaande wordt een inschatting gegeven van de aanwezige beschermde soorten. Dit is gedaan op basis van de waargenomen omstandigheden in het plangebied en de verspreidingsgegevens van planten en dieren, zoals hierboven omschreven.

Algemene soorten

Op basis van de vigerende situatie is het niet aannemelijk dat er potentiële leefmilieus aanwezig zijn voor beschermde amfibieën, reptielen, vissen, planten, vleermuizen en ongewervelde diersoorten. De verwachting is dat er enkele zeer algemene soorten planten en zoogdieren in het plangebied voorkomen. Voor deze algemene soorten geldt dat ze niet of slechts algemeen beschermd zijn en dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing van de Flora- en Faunawet hoeft worden aangevraagd.

Vogels

Er zijn enkele potentiële nestplaatsen in het gebied aanwezig, zoals bomen en struiken. De meer algemene broedvogels worden in dit gebied verwacht. Voor werkzaamheden die broedende vogels kunnen verstoren wordt geen ontheffing verleend. Dergelijke werkzaamheden dienen namelijk te worden uitgevoerd, wanneer er geen vogels in of nabij het plangebied broeden. Daarom moet voor aanvang van werkzaamheden in het plangebied gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Hierbij verdienen de bomen en struiken in het gebied speciale aandacht. Indien er broedende vogels aangetroffen worden, moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen. De kans op broedende vogels is het kleinst buiten de periode maart-augustus.

Conclusie

Wat wetgeving en beleid op het gebied van natuur betreft kan het ruimtelijk plan onder voorwaarden doorgang vinden mits er rekening gehouden wordt met de aanwezige broedvogels.

Advies

Om mogelijke effecten voor vleermuizen te ondervangen geniet het de voorkeur om de inheemse bomen zoveel mogelijk te sparen en om te streven naar (lijnvormige)

aanplant van een grotere boommaat (dan standaard) bij de nieuwe inrichting van het gebied.

4.3.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De Regeling NIBM geeft voorsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C);
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacementen. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

Conclusie

Aangezien onderliggende ontwikkeling niet benoemd staat in het NIBM dient te worden nagegaan of een project leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Met de voorgestane ontwikkeling worden commerciële ruimten en circa 50 appartementen gerealiseerd. In paragraaf 4.6 (Verkeer en parkeren) is de verkeersgeneratie van deze ontwikkelingen berekend. Het aantal verkeersbewegingen op de Nieuwe Kerkstraat en Stationsstraat neemt in totaal maximaal met circa 850 voertuigbewegingen per dag toe.

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Conform het DHV-rapport "Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten", Ministerie van VROM (december 2006) heeft een woning een verkeersaantrekkende werking van 2,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent dat een plan met minder dan 1.300 motorvoertuigbewegingen (500 woningen * 2,6 motorvoertuigbewegingen) niet in betekende mate aan de luchtkwaliteit bijdraagt.

De ontwikkelingen die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, genereren minder dan 1.300 voertuigbewegingen. Dit betekent dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van een bepaalde stof.

Daarnaast is de achtergrondconcentratie voor de Stationsstraat berekend. In de bijlagen zijn de resultaten van deze berekening weergegeven. De achtergrondwaarde voldoet aan de grenswaarden zoals gesteld in meetregeling luchtkwaliteit, waardoor er geen belemmering ontstaat.

Een luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Conform de Wet luchtkwaliteit 2007 kan het initiatief dan ook doorgang vinden.

4.3.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁹ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

⁹ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants¹⁰.

Conclusie

De ontwikkeling van woningen is een (beperkt) kwetsbaar object en is daarom getoetst aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Bron: risicokaart provincie Overijssel

¹⁰ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart van de Provincie Overijssel¹¹ zijn in de directe omgeving van het projectgebied een tweetal bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan. Dit zijn Self Service Station Bekenhorst B.V. aan de Bekenhorst 35 en Doeland Braakhuis V.O.F. aan de Grotestraat 214.

De inrichting aan de Bekenhorst 35 betreft een LPG tankstation. De afstand van het plangebied tot het LPG tankstation bedraagt ruim 300 meter. Gezien deze afstand vormt deze inrichting geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

De Doeland aan de Grotestraat 214 is een detailhandelsvestiging waar consumentenvuurwerk wordt verkocht. Deze inrichting valt hiermee onder het Vuurwerkbesluit. In het Vuurwerkbesluit zijn regels opgenomen voor de opslag, bewerking of verkoop van vuurwerk. Ook zijn hierin standaard veiligheidsafstanden opgenomen. Deze veiligheidsafstanden worden bepaald door het effect van scherfwerking bij een explosie. Het bedrijf aan de Grotestraat 214 heeft maximaal 10.000 kilo vuurwerk in bewaring. De veiligheidsafstand voor een inrichting tot 10.000 kg vuurwerk bedraagt minimaal 8 meter van de bewaarplaats/de bufferbewaarpplaats tot kwetsbare objecten. De Doeland is gesitueerd op een afstand van circa 115 meter van het plangebied. Gezien deze afstand vormt deze inrichting geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van risicovolle bedrijven.

Transport gevaarlijke stoffen

De Intercitylijn Almelo-Enschede bevindt zich op een afstand van 390 meter van het plangebied. Gezien deze afstand kan geconcludeerd worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van transportroutes.

Buisleidingen

Op een afstand van circa 370 meter bevindt zich een buisleiding van Gasunie. Gasunie heeft laten weten¹² dat het groepsrisico en plaatsgebonden risico niet aan de orde zijn bij de voorgenomen planontwikkeling. Er zijn ten aanzien van buisleidingen dan ook geen belemmeringen aanwezig.

¹¹ Provincie Overijssel, Risicokaart

¹² Mail d.d. 22 december 2008.

4.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie

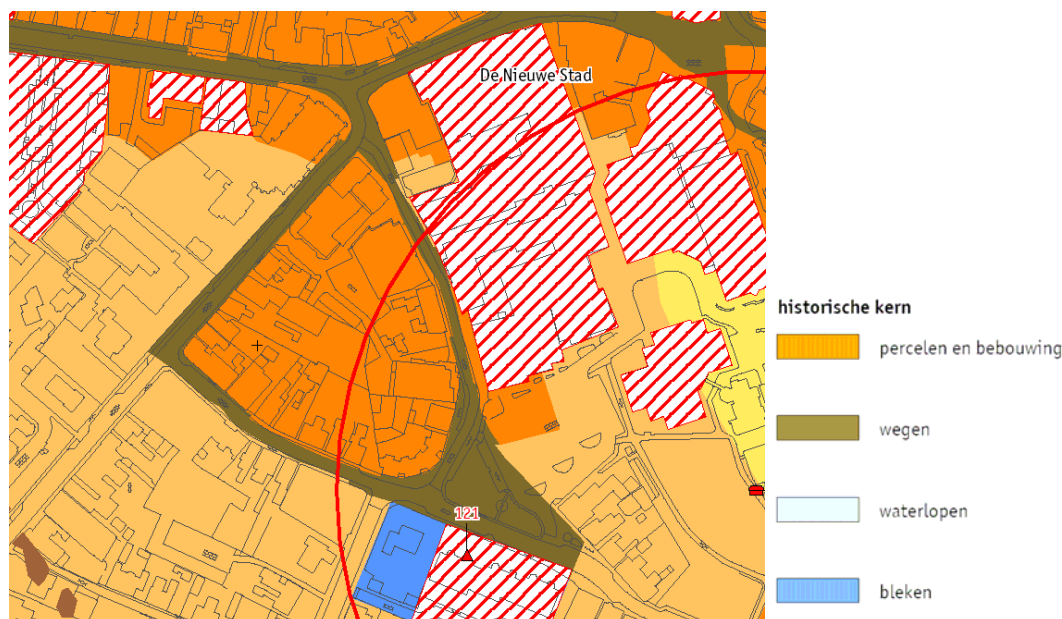
In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich een drietal rijksmonumenten:

- St. Stephanuskerk (Stationsstraat 1);
- Pastorie St. Stephanus (Stationsstraat 1);
- Voormalig St. Johanneschool annex klooster (Stationsstraat 5).

Binnen het plangebied zelf zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

Archeologie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Borne is de kans op het aantreffen van archeologische resten aangegeven. Voor het plangebied wordt aangegeven dat er sprake is van een hoge verwachtingswaarde voor archeologische resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd, die in verband staan met bewoning in een historische kern. Daarnaast is een gedeelte van het plangebied gesitueerd binnen de bufferzone rond een oud erf. Het is wenselijk bij bouwwerken groter dan 100 m² en bij bodemingrepen dieper dan 40 cm archeologisch onderzoek uit te voeren. Een archeologisch onderzoek is dan ook uitgevoerd.



Archeologische verwachtings- en advieskaart Historische kern Borne (gemeente Borne)

Conclusie

Er is door Synthebra BV een archeologisch bureauonderzoek en karterend veldonderzoek d.m.v. boringen uitgevoerd.¹³ Hieronder worden enkel de conclusies uit het rapport van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het plangebied gold op basis van het bureauonderzoek een middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de Romeinse tijd. Voor de middeleeuwen en de nieuwe tijd gold een hoge verwachting. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen.

De middelhoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de Romeinse tijd en de hoge verwachting voor de middeleeuwen en de nieuwe tijd, kunnen op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Mochten tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden aangetroffen worden dan geldt conform artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een meldingsplicht bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap of het door hem vertegenwoordigd bevoegd gezag, de gemeente Borne.

4.5 Waterparagraaf

Water is een essentieel onderdeel van onze leefomgeving. Sinds 2003 is het in het kader van de watertoets verplicht om bij ruimtelijke plannen het aspect water mee te nemen.

De watertoets dient hoofdzakelijk voor de locatiekeuze van nieuwbouwplannen, waar het waterbelang groot is. Ook wanneer er veel grondwateroverlast of sprake is van bestaande waterproblemen is het belang voor het waterschap groter. Kleinere projecten kunnen zonder verdere bemoeienis van het waterschap worden uitgevoerd.

¹³ Bureauonderzoek en karterend veldonderzoek d.m.v. boringen, Plangebied De Driehoek te Borne (S090084). Synthebra bv, 20 maart 2009.

Dit plan betreft een nieuw inrichtingsplan zonder extreme wateropgaven. Het plangebied bevindt zich in het centrum van Borne en ligt waterhuishoudkundig 'hoog en droog genoeg' voor het realiseren van woningen. In het plangebied vraagt de manier waarop hemelwater wordt afgevoerd wel de nodige aandacht, aangezien de omgeving tamelijk 'versteend' is. Het plan, en daarmee ook de watertoets van dit plan, richt zich op de inrichting.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water en het Waterbeheersplan van Waterschap Regge en Dinkel.

Het belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn hierbij leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

In de *Visie op duurzaam Waterbeheer Borne* heeft de gemeente haar visie neergelegd voor het aspect water. Uitgangspunt voor de visie is het gedachtegoed van de Vierde Nota Waterhuishouding en Waterbeheer 21^e eeuw. De belangrijkste principes voor duurzaam waterbeheer die hieruit naar voren komen, zijn:

- het aanpakken van problemen bij de bron;
- zo min mogelijk afwenteling van lokale problemen op (boven)regionale systemen;

Naast duurzaamheid worden voor de toekomstvisie waterketen de sleutelwoorden dienstverlening, doelmatigheid en samenwerking gehanteerd. Dit sluit aan bij doelstellingen van de watertoets.

Overleg met de waterbeheerder

Voor het plangebied de Driehoek is in de *Nota van Uitgangspunten* ten aanzien van de waterhuishouding de volgende uitgangspunten opgesteld:

- duurzaam waterbeheer voor de grondwaterstand;
- (geohydrologisch) bodemonderzoek voor eventuele infiltratie van hemelwater;

- gescheiden inzameling van het hemelwater en het huishoudelijk afvalwater.

De waterparagraaf zal in het kader van het wettelijke vooroverleg door de gemeente Borne worden voorgelegd aan het waterschap Regge en Dinkel.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Algemeen

Het plangebied licht in het stedelijk gebied van de kern Borne. Stedelijke gebieden kenmerken zich door een relatief hoog percentage verhard oppervlak. Stedelijke gebieden lenen zich over het algemeen slecht voor het infiltreren en/ of oppervlakkig bergen/ afvoeren van hemelwater. Nieuwe technieken zoals waterpasserende verhardingen en groene daken zijn oplossingen die juist in stedelijke gebieden toch voor een goede waterbalans kunnen zorgen.

In de huidige situatie is het plangebied op de aanwezigheid van enkele bomen na geheel versteend. Voor deze watertoets is het plangebied in de huidige situatie geheel verhard verondersteld.

Bodem en grondwater

Uit de Bodemkaart van Nederland is niet af te leiden welke bodemtype in het plangebied voorkomt. Stedelijke gebieden zijn namelijk witte vlekken op de bodemkaart. In Stedelijke gebieden is de van origine aanwezige bodemtypologie tevens vaak verstoord door bijvoorbeeld ophogingen. Uit het voor dit initiatief uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de bodem in het plangebied bestaat uit matig tot zeer fijn zand. De bodem is op enkele plaatsen zwak humeus.

Oppervlaktewater

In het plangebied, alsook in de directe omgeving van het plangebied, is geen oppervlaktewater aanwezig.

Riolering

In en om het plangebied ligt een gemengd rioleringsstelsel. Huishoudelijk afvalwater en afvloeiend hemelwater worden via hetzelfde stelsel afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

In de huidige situatie en de toekomstige situatie is het plangebied volledig verhard. Er vindt derhalve geen toename van het verhard oppervlak plaats. Bij nieuwbouw heeft de gemeente het uitgangspunt geformuleerd dat het afvloeiend hemelwater zoveel mogelijk wordt afgekoppeld.

In opdracht van te Kieft Architecten is een Advies Afkoppelen Centrumplan te Borne¹⁴ opgesteld. Hierin is de geohydrologische gesteldheid van de bodem onderzocht en wordt een voorstel voor het afkoppelen van hemelwater gedaan.

In het Advies afkoppelen is geconcludeerd dat de bodem in het plangebied geschikt is voor infiltratie. Mede op basis van deze conclusie worden bij het initiatief de volgende afkoppeltechnieken toegepast:

- bergen van hemelwater op mos-sedum daken. Hemelwater dat niet kan worden geborgen op de daken, wordt via een overstort afgevoerd naar de (waterpasserend aan te leggen) terreinverhardingen alwaar het kan infiltreren in de bodem;
- terreinverhardingen (gedeeltelijk) waterpasserend aanleggen. Via dit type verhardingen kan hemelwater dat valt op de verhardingen via een ondergrond van gebroken rots tijdelijk worden geborgen en geïnfiltreerd in de bodem. Dit systeem heeft tevens een zuiverende werking.

De wijze van afkoppelen wordt nader beschreven in het Advies afkoppelen Centrumplan te Borne, welke een separate bijlage vormt bij dit bestemmingsplan. De wijze van afkoppelen, zoals voorgesteld in dit advies, is geheel conform de uitgangspunten van de waterbeheerders.

Het huishoudelijk afvalwater van de beoogde appartementen wordt aangesloten op de bestaande riolering in het gebied.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van een goede waterhuishouding stuit het initiatief niet op belemmeringen. Hemelwater dat valt op het plangebied wordt niet via de riolering afgevoerd, maar binnen het plangebied geborgen en/of geïnfiltreerd in de bodem. De ontwikkelingen worden derhalve 'hydrologisch neutraal' gerealiseerd.

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

De herontwikkeling van plangebied De Driehoek laat nieuwe verkeersbewegingen ontstaan. Maar ook in de bestaande situatie hebben de functies in het gebied een verkeersaantrekkende werking. Het is belangrijk het uiteindelijke effect van de herontwikkeling op het verkeer in beeld te brengen.

¹⁴ Advies Afkoppelen Centrumplan te Borne, rapportnummer 09.9113, Koop & Romeijn Grondmechanica, maart 2009

Huidige situatie

In de huidige situatie zijn in het plangebied een meubelzaak, een winkel in tweewielers en 15 woningen gevestigd. Van het totaal van 15 woningen liggen 5 woningen boven de winkel in tweewielers. Deze woningen worden gehandhaafd in de toekomstige situatie. Deze woningen zijn inmiddels (gedeeltelijk) gesloopt, maar vanwege de bestaande bestemming wonen op die locatie is de verkeersgeneratie van deze woningen wel in de berekeningen verwerkt. Ditzelfde geldt voor de leegstaande winkelruimte aan de Stationsstraat waarin voorheen een winkel in confectie was gevestigd.

In de situatie waarin alle functies in het plangebied nog functioneerden werden op een gemiddelde werkdag ongeveer 490 motorvoertuigbewegingen per etmaal genereerd. Voor een zaterdag ligt dit hoger, ongeveer 770 mvtgbew/etm. In tabel 1 is de verkeersaantrekkende werking weergegeven. Er is onderscheid gemaakt tussen functies die aan de Nieuwe Kerkstraat gelegen zijn en functies aan de Stationsstraat. Dit om inzichtelijk te maken aan welke zijde van het plangebied de verkeersgeneratie van de betreffende functies geconcentreerd is. De berekeningen zijn gebaseerd op kengetallen van het CROW¹⁵ en opgenomen in de bijlagen.

Toekomstige situatie

Woonbeheer Borne is van plan in het plangebied een combinatie van nieuwe commerciële ruimtes en nieuwe woningen te realiseren. Dit wordt in twee gedeelten gerealiseerd. In het gedeelte aan de Nieuwe Kerkstraat wordt nieuwe winkelruimte gerealiseerd (1.171 m² wvo en 176 m² wvo). Op een gemiddelde werkdag genereert dit ongeveer 580 mvtgbew/etm en daarmee een toename van 580-490 = 140 mvtgbew/etm.

De huidige winkelruimte van de winkel in tweewielers (Nieuwe Kerkstraat nr. 19) wordt uitgebreid en de entree verplaatst naar andere zijde (430 m² wvo). Daarbij zijn de parkeerplaatsen en parkeergarage voor de 35 appartementen toegankelijk vanaf de Stationsstraat. Dit betekent dat verkeer van en naar deze bestemmingen voornamelijk via de Stationsstraat afwikkelt. Het gedeelte van de ontwikkeling aan de Stationsstraat (13 appartementen en 335 m² wvo commerciële ruimte) ontsluit op de Stationsstraat en genereert tezamen ongeveer 700 mvtgbew/etm op een gemiddelde werkdag, en daarmee een toename van 700-50 = 650 mvtgbew/etm. In tabel 1 worden de resultaten van de berekeningen overzichtelijk weergegeven.

¹⁵ CROW en Goudappel Coffeng, www.verkeersgeneratie.nl, januari 2009
CROW publicatie 256, Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, oktober 2007

Tabel 1 Verkeersgeneratie huidige en toekomstige situatie

	omvang	Werkdag (mvtgbew/etm)	Zaterdag (mvtgbew/etm)
Huidige situatie			
Nieuwe Kerkstraat			
Woningen	6 woningen	48	53
Detailhandel	901 m ² (wvo)	386	642
Stationsstraat			
Woningen (inmiddels gesloopt)	4 woningen	30	33
Detailhandel (inmiddels leegstand)	53 m ² (wvo)	23	38
Totaal Nieuwe Kerkstraat		434	695
Totaal Stationsstraat		53	71
Toekomstige situatie			
Nieuwe Kerkstraat			
Detailhandel/comm. ruimte	1171 m ² (wvo)	577	961
Stationsstraat			
Woningen	35 en 13 appartementen	336	370
Detailhandel/comm. ruimte	430 en 335 m ² (wvo)	373	621
Totaal Nieuwe Kerkstraat		577	961
Totaal Stationsstraat		709	658
Toename Nieuwe Kerkstraat		143	266
Toename Stationsstraat		656	587

Recent zijn door de gemeente tellingen verricht op de straten in de directe omgeving van de planlocatie. De tellingen geven de volgende intensiteiten op een werkdag (2009):

- Nieuwe Kerkstraat: 1718 mvt/etm
- Stationsstraat: 3280 mvt/etm
- Hofstraat (eenrichtingsverkeer): 1762 mvt/etm

In de huidige situatie bedraagt de maximumsnelheid op deze wegen 50 km/u. Wel is in de gemeentelijke visie opgenomen dat een groot deel van deze straten in de toekomst worden ingericht als 30km-zone. Voor wegen binnen de bebouwde kom met een toegestane snelheid van 30 km/u zijn intensiteiten van 3.500 mvt/etm acceptabel. De ontwikkelingen op de planlocatie zullen voor de Nieuwe Kerkstraat en de Hofstraat niet tot onacceptabele intensiteiten leiden. Op de Stationsstraat ligt de huidige intensiteit en het verwachte extra verkeer als gevolg van ontwikkeling van De Driehoek, hoger. Echter, letkend op de functie die de Stationsstraat vervult binnen de verkeersstructuur is een intensiteit van 5.000 à 6.000 mvt/etm hier acceptabel.¹⁶ De verwachte intensiteit op de Stationsstraat blijft hier onder.

¹⁶ CROW ASVV 2004, Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom

Parkeren

De woningen en commerciële ruimtes die met dit project gerealiseerd worden, zorgen voor een vraag naar parkeerplaatsen. De berekening van de parkeerbehoefte van de functies in de ontwikkeling is gebaseerd op parkeerkcijfers van het CROW¹⁷, zoals deze ook gehanteerd worden door de gemeente (zie voor de berekeningen de bijlagen).

Huidige situatie

Al in de huidige situatie hebben de aanwezige functies in het plangebied een parkeerbehoefte. In onderstaande tabel is deze theoretische parkeerbehoefte opgenomen, in de bijlage zijn de berekeningen terug te vinden. In de huidige situatie is de bruto parkeerbehoefte 44,9 plaatsen. Deze behoefte wordt voor een deel opgevangen op de 35 parkeerplaatsen in het midden van het plangebied. De rest van de theoretische parkeerbehoefte, $44,9 - 35 = 9,9$ plaatsen, verspreidt zich over de verschillende parkeergelegenheden in de omgeving.

Tabel 2 Theoretische bruto parkeerbehoefte huidige situatie

Woningen goedkoop	19,5
Commerciële ruimten:	
Showroom	4,9
Opslag- werkplaats	3,3
Winkel	17,2
Totaal	44,9

Toekomstige situatie

In de volgende tabel is weergegeven wat de parkeervraag van de geplande functies per pand in de toekomstige situatie zal zijn. Hierbij is onderscheid gemaakt in parkeervraag in de openbare ruimte en in de garages onder de panden. Uitgangspunt daarbij is dat de parkeerkelders alleen toegankelijk zullen zijn voor de bewoners van de appartementen en werknemers van de detailhandel in de commerciële ruimtes.

In de parkeergarage onder het pand aan de Stationsstraat zijn 18 parkeerplaatsen beschikbaar, in de garage onder het pand aan de Nieuwe Kerkstraat zijn 45 plaatsen beschikbaar. De parkeerbehoefte van bewoners en werknemers kan op de planlocatie voldoende worden opgevangen, met uitzondering van de totale parkeerbehoefte van werknemers van functies aan de Nieuwe Kerkstraat. Hiervan zal $50,8 - 45 = 5,8$ in de openbare ruimte moeten worden opgevangen.

¹⁷ Parkeerkcijfers – Basis voor parkeernormering, publicatie 182, CROW, juni 2003

Tabel 3 Bruto parkeerbehoefte per dagdeel toekomstige situatie

Stationsstraat	
Bewoners	12,0
Werknemers	4,5
Bezoekers	7,6
Nieuwe Kerkstraat	
Bewoners	36,2
Werknemers	14,6
bezoekers	34,2
Parkeervraag garage (pand Stationsstraat)	12,0+4,5 = 16,5
Parkeervraag garage (pand Nieuwe Kerkstraat)	36,2+14,6 = 50,8
Parkeervraag openbare ruimte	7,6+34,2 = 41,8

In het ontwerp van het plangebied De Driehoek zijn 30 parkeerplaatsen in de openbare ruimte opgenomen. Dit betekent dat op de parkeergelegenheden in de omgeving van het plangebied de resterende parkeerbehoefte van $(41,8+5,8)-30 = 17,6$ plaatsen dient te worden opgevangen. Ten opzichte van de huidige situatie is dit een toename van $17,6-9,9 = 7,7$ plaatsen.

Op en rond de planlocatie zijn de openbare parkeerplaatsen voorzien van parkeerduurbeperking door middel van een parkeerschijfzone. Recent parkeeronderzoek¹⁸ dat in opdracht van de gemeente is uitgevoerd, toont aan dat de parkeerdruk in die blauwe zone in de huidige situatie hoog te noemen is op piekmomenten. Vanuit de gemeente bestaat de wens om in de toekomst handhaving van de parkeerduurbeperking in het centrum te intensiveren. Dit vergroot de capaciteit van de bestaande parkeergelegenheden. Daarnaast biedt op parkeerterrein De Bolshoek (tegenover nieuwbouw aan Nieuwe Kerkstraat) ruimte voor het opvangen van extra parkeerbehoefte. Op een piekmoment op een zaterdag (14.00u) is daar een bezetting 64% gemeten, op een koopavond op vrijdag (20.00u) een bezetting van 77%.

Verwacht wordt dat de toenemende parkeervraag als gevolg van de ontwikkeling van de planlocatie in beperkte mate invloed heeft op de parkeersituatie in het centrum van Borne. Vooralsnog kan de toename van de parkeerbehoefte van 7,7 plaatsen op basis van de parkeerbalans in de omgeving worden opgevangen.

¹⁸ Royal Haskoning, Parkeerbalans centrum Borne (i.o.v. gemeente Borne), juni 2008

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Wro, moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan is voorgenomen. Indien in de beginfase van een project een eerdere overeenkomst is afgesloten, hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Initiatiefnemer heeft met de gemeente een eerdere overeenkomst gesloten. Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en de ontwikkeling betreft een particulier initiatief.

De gemeente heeft inzicht gehad in de exploitatieopzet van de bouwplannen. Daaruit blijkt, dat het plan economisch uitvoerbaar is.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart (de verbeelding) en regels, vergezeld van een toelichting. De plankaart en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De plankaarten hebben de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de plankaart en regels.

In de paragraaf 5.1 zal kort worden ingegaan op de digitalisering en in paragraaf 5.2 en paragraaf 5.3 wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

5.2 Digitalisering van het bestemmingsplan

Met het project DURP (Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen) is in de afgelopen jaren ervaring opgedaan met de digitale toegankelijkheid van bestemmingsplannen. Inmiddels is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verankerd dat bestemmingsplannen in elektronische vorm worden vastgelegd. In het Bro is namelijk opgenomen dat het bestemmingsplan gelijktijdig in papieren vorm en elektronische vorm wordt vastgelegd en vastgesteld. Waaraan een 'digitaal bestemmingsplan' moet voldoen, is bepaald in de 'RO Standaarden 2008'.

De Wro bepaalt dat een ontwerp bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Hiervoor is een landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) waar het ontwerpbestemmingsplan kan worden geraadpleegd. Op deze manier is het voor belanghebbenden mogelijk om informatie betreffende het bestemmingsplan via Internet te raadplegen.

5.3 Systematiek van de regels

De opbouw van het bestemmingsplan is conform het Handboek Actualisering Bestemmingsplannen van de gemeente Borne.¹⁹ De regels van het bestemmingsplan 'De Driehoek' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

¹⁹ Handboek actualisering bestemmingsplannen gemeente Borne.

5.3.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

5.3.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een bouwvergunning hebben verleend. Een bouwvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit²⁰:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- ontheffing van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- ontheffing van de gebruiksregels;
- aanlegvergunning;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

²⁰ Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zinsnede 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ontheffing van de bouwregels

Door het opnemen van een ontheffingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Voor elke ontheffing wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend, de maximale afwijking die met de ontheffing kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend.

Het gaat hier om ontheffingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien ontheffingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdig gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Ontheffing van de gebruiksregels

Een ontheffing van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel ontheffing kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via ontheffing kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de ontheffingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Aanlegvergunning

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een aanlegvergunning gebonden te worden. Het gaat daarbij om gevallen waarbij er geen noodzaak bestaat om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

geheel uit te sluiten, maar waarbij de toelaatbaarheid afhangt van de omstandigheden in een concreet geval. Een aanlegvergunningstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke bestemming waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, of de groen en/of waterstructuur.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen.

Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene bepalingen). Een gebiedsgebonden wijzigingsbevoegdheid is op de plankaart aangegeven door middel van een aanduiding.

5.3.3 Algemene regels

Anti-dubbelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen

Er is een algemene regeling met betrekking tot ondergronds ruimtegebruik opgenomen, waarbij kelderruimten e.d. in één bouwlaag onder gebouwen direct mogelijk worden gemaakt. Daar waar bovengronds gebouwd mag worden zijn ook ondergrondse bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat er in verband met daglichttoetreding ondergronds 15 m² extra is toegestaan ten opzichte van bovengronds.

Voor ondergronds bouwen dat dieper gaat dan één bouwlaag onder de grond dient een afwegingsmoment plaats te vinden (via een binnenplanse ontheffing). Dit om eventuele negatieve neveneffecten (bijvoorbeeld wat betreft waterstromen en aantasting van archeologische waarden) te voorkomen.

Algemene ontheffingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een ontheffings-, wijzigingsbevoegdheid, dan wel bij het toepassen van nadere eisen. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze bepalingen zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotbepaling

Als laatste is de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

5.4 Beschrijving per bestemming

Centrum

Een groot gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'Centrum'. In de 'Structuurvisie Centrum Borne' is bepaald dat het plangebied valt binnen het zogenaamde kernwinkelgebied. Binnen het kernwinkelgebied zijn de functies detailhandel, horeca en zakelijke dienstverlening (kantoren en dienstverlening) toegestaan, waarbij bij zakelijke dienstverlening wordt aangegeven dat voorkomen moet worden dat de winkelwanden in het kernwinkelgebied worden verstoord door niet-detailhandels- en horecafuncties. Tevens wordt aangegeven dat wonen uitsluitend op de verdieping is toegestaan. Dit bestemmingsplan sluit aan bij deze structuurvisie.

Gebruik

Binnen de bestemming 'Centrum' zijn de functies detailhandel (met uitzondering van een supermarkt), horeca en dienstverlening toegestaan. Deze functies zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan. Daarnaast is wonen op de verdieping en

aan de Stationsstraat eveneens op de begane grond mogelijk. Horeca is ter plaatse van de Stationsstraat uitsluitend mogelijk via een ontheffing. Hierbij is onder andere opgenomen dat de detailhandelsfunctie hierdoor niet verstoord mag worden.

Kantoren (categorie A of B) worden tevens via een ontheffing mogelijk gemaakt, waarbij als voorwaarde is opgenomen dat detailhandels- en horecafuncties hierdoor niet verstoord mogen worden. Daarnaast dient door onderzoek aangetoond te worden dat de categorie B activiteiten een goed woon- en leefklimaat voor woningen en andere gevoelige functies niet in de weg staan. Het onderscheid tussen kantoren en dienstverlening in de vorm van een ontheffing is gemaakt omdat dienstverlening meer 'winkelondersteunend' is dan kantoren.

Categorie B activiteiten worden tevens via ontheffing mogelijk gemaakt, waarbij als voorwaarde is opgenomen dat door onderzoek aangetoond dient te worden dat de categorie B activiteiten een goed woon- en leefklimaat voor woningen en andere gevoelige functies niet in de weg staan. Het onderscheid tussen deze activiteiten en de activiteiten die direct zijn toegestaan, is gemaakt omdat categorie B activiteiten alleen onder bepaalde voorwaarden passend zijn in de omgeving.

Een supermarkt wordt in de planregels uitgesloten omdat er aan de Grotestraat reeds een supermarktlocatie is.

Bouwen

Op de plankaart zijn de bouwvlakken weergegeven waarbinnen de gebouwen mogen worden gebouwd. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. De maximale hoogtes van de bebouwing zijn tevens op de plankaart weergegeven.

Verkeer – Verblijf

Gebruik

Alle wegen in het plangebied zijn bestemd voor 'Verkeer - Verblijf'. Het betreft hier zowel wijkontsluitingswegen als verblijfsgebied. Binnen de bestemming zijn voor de verkeers/verblijfsfunctie benodigde bouwwerken zoals speeltoestellen en straatmeubilair toegestaan. Daarnaast zijn voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en afvalcontainers toegestaan.

Bouwen

Kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut met een beperkt oppervlak zijn binnen deze bestemming toegestaan.

6. OVERLEG EN INSPRAAK

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

6.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. De gemeente heeft besloten voor dit bestemmingsplan geen inspraakprocedure te doorlopen. Ter kennisgeving zal bekend worden gemaakt dat dit bestemmingsplan in voorbereiding is.

6.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De reacties van deze instanties zijn in dit plan verwerkt en als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

BIJLAGEN

Bijlage 1
Achtergrondconcentratie luchtkwaliteit

3 bestanden (bijlage 1.1 t/m 1.3) uit de map BP Toelichting/Bijlagen invoegen

Bijlage 2
Verkeersgeneratie en parkeren

Algemene uitgangspunten:

- Type woonmilieu Borne is centrum-dorps (matig stedelijk)
- Het plangebied ligt in het centrum (binnensteden en hoofdwinkelcentra, 20.000-30.000 inwoners)
- winkelvloeroppervlak (wvo) = 80% van het bruto vloer oppervlak (bvo)
- Verkeersgeneratie volgens CROW/Goudappel Coffeng, www.verkeersgeneratie.nl en CROW publicatie 256, Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden
- Parameters bij gebruik www.verkeersgeneratie.nl:
 1. Autogebruik klanten/bezoekers: 51%
 2. Autobezetting klanten/bezoekers: 1,25 pers.
 3. Autogebruik werknemers: 51%
 4. Autobezetting werknemers: 1,0 pers.
- Parkeerbehoefte volgens CROW publicatie 182, Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering:
 - kencijfer showroom 1,0 pp per 100 m² bvo
 - kencijfer opslag- werkplaats 0,5 pp per 100 m² bvo
 - kencijfer winkel (wijk-, buurt- en dorpscentra) 2,5 per 100 m² bvo
 - kencijfer woning goedkoop 1,2 pp per woning
 - kencijfer woning midden 1,3 pp per woning

Detailhandel huidige situatie²¹

	type detailhandel	m ² wvo	m ² bvo
Nieuwe Kerkstraat			
Henk Brama	auto & fiets	450	563
Kikado	wonen	451	564
Flink	ambacht (schoenmakerij)		
Stationsstraat			
Pompidoe	overig (confectie)	53	66

Detailhandel/commerciële ruimte toekomstige situatie²²

	m ² bvo	m ² wvo
Nieuwe Kerkstraat		
winkelruimte	1464	1171
winkelruimte	220	176
Stationsstraat		
commerciële ruimte (nader in te delen)	419	335
winkel in tweewielers	538	430

²¹ Bron: Locatus Verkenner, december 2008

²² Bron: Centrumplan Driehoek Borne, VO, 26 augustus 2008

Verkeersgeneratie huidige situatie

Nieuwe Kerkstraat

Aantal woningen: 6 rijwoningen

Oppervlakte detailhandel: 901 m² wvo

Kengetallen woningen (mvtgbew/woning)		
	werkdagetmaal	
Woningen (rijwoningen)	8,0	

Verkeersgeneratie (mvtgbew)	werkdagetmaal	zaterdagetmaal
Woningen	6*8 = 48	48*1,1 = 53
Detailhandel	386	642
Totaal	434	695

Stationsstraat

Aantal woningen: 3 rijwoningen en 1 appartement (inmiddels gesloopt)

Oppervlakte detailhandel: 53 m² wvo (inmiddels leegstand)

Kengetallen woningen (mvtgbew/woning)		
	werkdagetmaal	
Woningen (rijwoningen)	8,0	
Woningen (appartementen)	6,4	

Verkeersgeneratie (mvtgbew)	werkdagetmaal	zaterdagetmaal
Woningen	(3*8)+(1*6,4) = 30	30*1,1 = 33
Detailhandel	23	38
Totaal	53	71

Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Nieuwe Kerkstraat

Oppervlakte detailhandel/commerciële ruimte: 1171+176 m² wvo

Verkeersgeneratie (mvtgbew)	werkdagetmaal	zaterdagetmaal
Detailhandel	577	961

Stationsstraat

Aantal woningen: 35 en 13 appartementen

Oppervlakte detailhandel/commerciële ruimte: 335+430 m² wvo

Kengetallen woningen (mvtgbew/woning)		
	werkdagetmaal	
Woningen (appartementen met garage)	6,4+0,6 = 7	
Verkeersgeneratie (mvtgbew)		
	werkdagetmaal	zaterdagetmaal
Woningen	(35*7)+(13*7) = 336	336*1,1 = 370
Detailhandel	373	621
Totaal	709	991

Theoretische parkeerbehoefte huidige situatie

Parkeervraag per functie			
	omvang	parkeerkcijfer	parkeervraag
Woningen middel	15 woningen	1,3	19,5
Commerciële ruimten:			
Showroom	494 m ² bvo	1	4,9
Opslag- werkplaats	669 m ² bvo	0,5	3,3
Winkel	686 m ² bvo	2,5	17,2
Totale bruto parkeerbehoefte			44,9

Parkeerbehoefte toekomstige situatie

Parkeervraag per functie

	omvang	parkeerkcijfer	parkeervraag
Pand aan Stationsstraat			
Appartementen goedkoop (bewoners)	10 woningen	0,9	9,0
Appartementen goedkoop (bezoekers)	10 woningen	0,3	3,0
Appartementen middel (bewoners)	3 woningen	1	3,0
Appartementen middel (bezoekers)	3 woningen	0,3	0,9
Commerciële ruimten:			
Winkel (werknemers)	126 m ² bvo	0,38	0,5
Winkel (bezoekers)	126 m ² bvo	2,13	2,7
Dienstverlening met balie (werknemers)	293 m ² bvo	1,36	4,0
Dienstverlening met balie (bezoekers)	293 m ² bvo	0,34	1,0
Bruto parkeerbehoefte:			
Bewoners			9,0+3,0 = 12,0
Werknemers			0,5+4,0 = 4,5
Bezoekers			3,0+0,9+2,7+1,0 = 7,6

Pand aan Nieuwe Kerkstraat

Appartementen goedkoop (bewoners)	38 woningen	0,9	34,2
Appartementen goedkoop (bezoekers)	38 woningen	0,3	11,4
Appartementen middel (bewoners)	2 woningen	1	2,0
Appartementen middel (bezoekers)	2 woningen	0,3	0,6
Commerciële ruimten:			
Showroom (werknemers)	538 m ² bvo	0,65	3,5
Showroom (bezoekers)	538 m ² bvo	0,35	1,9
Opslag- werkplaats (werknemers)	225 m ² bvo	0,48	1,1
Opslag- werkplaats (bezoekers)	225 m ² bvo	0,03	0,1
Winkel (werknemers)	875 m ² bvo	0,38	3,3
Winkel (bezoekers)	875 m ² bvo	2,13	18,6
Dienstverlening met balie (werknemers)	492 m ² bvo	1,36	6,7
Dienstverlening met balie (bezoekers)	492 m ² bvo	0,34	1,7
Bruto parkeerbehoefte:			
Bewoners			34,2+2,0 = 36,2
Werknemers			3,5+1,1+3,3+6,7 = 14,6
Bezoekers			11,4+0,6+1,9+18,6+1,7 = 34,2

Bijlage 3
Commerciële functies de driehoek

Naam	Straat	HuisNr	Hoofdbranche	Groep
Andre Tijhuis	Nw Kerkstr	33	11.010-Levensmiddelen	11-Dagelijks
Kids & Co	Nw Kerkstr	22	22.040-Kleding & Mode	22-Mode & Luxe
Coccinelle	Nw Kerkstr	30	22.040-Kleding & Mode	22-Mode & Luxe
Diva Mode	Nw Kerkstr	29	22.040-Kleding & Mode	22-Mode & Luxe
Prègno positiemode	Nw Kerkstr	34	22.040-Kleding & Mode	22-Mode & Luxe
Wereldwinkel Borne	Nw Kerkstr	27	22.070-Huishoudelijke- & Luxe Ar	22-Mode & Luxe
Henk Brama	Nw Kerkstr	19	37.160-Auto & Fiets	37-In/Om Huis
Kikado	Nw Kerkstr	9	37.180-Wonen	37-In/Om Huis
't IJs en Koffiehuuske	Nw Kerkstr	32	59.210-Horeca	59-Leisure
Nazareth	Nw Kerkstr	26	59.210-Horeca	59-Leisure
Flink	Nw Kerkstr	31	65.260-Ambacht	65-Diensten
Mills	Stationsstr	40	22.040-Kleding & Mode	22-Mode & Luxe
Burgunde Antiek & Klassiek	Stationsstr	38	22.080-Antiek & Kunst	22-Mode & Luxe
Eurosport	Stationsstr	62	35.100-Sport & Spel	35-Vrije Tijd
Havo Foto	Stationsstr	4	35.110-Hobby	35-Vrije Tijd
Ten Voorde	Stationsstr	8	35.120-Media	35-Vrije Tijd
Dierenwereld Borne	Stationsstr	32	37.130-Plant & Dier	37-In/Om Huis
De Boer	Stationsstr	44	37.180-Wonen	37-In/Om Huis
Pompidoe	Stationsstr	12	38.200-Detailhandel Overig	38-Detailh Overig
Heden	Stationsstr	34	38.200-Detailhandel Overig	38-Detailh Overig
Het Station	Stationsstr	42	59.210-Horeca	59-Leisure
Dionysos	Stationsstr	70	59.210-Horeca	59-Leisure
kunstgalerie Artjan	Stationsstr	72	59.220-Cultuur	59-Leisure
Het Zonnepaleis	Stationsstr	24	59.230-Ontspanning	59-Leisure
Ster Videotheek	Stationsstr	64	65.250-Verhuur	65-Diensten
Annet's Schoonheidssalon	Stationsstr	58	65.260-Ambacht	65-Diensten
Andre Kevelham	Stationsstr	50	65.280-Financiële Instelling	65-Diensten
Leegstand	Hofstr	3	00.000-Leegstand	00-Leegstand
Leegstand	Hofstr	16	00.000-Leegstand	00-Leegstand
Gerrit Rensink	Hofstr	14	11.010-Levensmiddelen	11-Dagelijks
Scapino	Hofstr	19	22.050-Schoenen & Lederwaren	22-Mode & Luxe
La Casa de Guitarras	Hofstr	11	35.110-Hobby	35-Vrije Tijd
S & S Computers	Hofstr	20	37.150-Bruin & Witgoed	37-In/Om Huis
PC Oost	Hofstr	7	37.150-Bruin & Witgoed	37-In/Om Huis
Alkoof Interieurs	Hofstr	23	37.180-Wonen	37-In/Om Huis
Levi	Hofstr	10	59.210-Horeca	59-Leisure
PTB	Hofstr	18	65.260-Ambacht	65-Diensten
Gerard Alink	Hofstr	15	65.260-Ambacht	65-Diensten
MACC	Hofstr	19A	65.260-Ambacht	65-Diensten
Demirtex	Hofstr	12	65.260-Ambacht	65-Diensten

Bron: Locatus Verkenner, december 2008

Bijlage 4
Overlegreacties

bestand (bijlage 4) uit de map BP Toelichting/Bijlagen invoegen