

Zaaknummer : 339861

Raadsvergadering : 30-08-2022

Onderwerp : Bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden)

Collegevergadering : 19-07-2022

Portefeuillehouder : Wethouder

Steller : , Team tel. :

Dienstverlening omgeving B

Te nemen besluit

1. Instemmen met de reacties op de ingediende zienswijzen, zoals verwoord in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden)".
2. Het bestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden)" ongewijzigd vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Een groep inwoners van Beltrum, zowel jongere starters als ouderen, wil met een CPO-project (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) op de locatie Gaarden in Beltrum, verschillende woningtypes bouwen. Zij hebben, samen met de eigenaar tevens planontwikkelaar, een plan gemaakt dat past bij de concrete behoefte. Het plan sluit aan op onze ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Om dit project mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. De nu geldende bestemmingen, agrarisch en tuin, moeten worden herzien in woon- en verkeersbestemmingen, op basis van een verkavelingsplan. Adviesbureau SAB heeft, in opdracht van de projectontwikkelaar, een bestemmingsplan voor deze locatie gemaakt. In januari 2021 is eerst een voorontwerp voor inspraak ter inzage gelegd. Hierover zijn door omwonenden meerdere reacties (12) ingediend. Mede naar aanleiding hiervan is dat plan, dat nog bestond uit 21 woningen, aangepast. Met 2 woningen minder is er nu meer ruimte voor groen en waterberging. Ook is het blok van 6 woningen gesplitst in 2 blokken van 3 woningen.

Van 31 maart tot en met 11 mei 2022 heeft dit bestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden)" in ontwerp ter inzage gelegen. Wij hebben 4 schriftelijke zienswijzen ontvangen. De brieven zijn opgenomen in de bijgevoegde zienswijzennota. Ook zijn de zienswijzen hierin beoordeeld en is er een reactie op gegeven. De zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

De volgende stap in het planologische proces is dat het bestemmingsplan door uw raad wordt vastgesteld. Na de vaststelling en uiteindelijke inwerkingtreding van het bestemmingsplan, kunnen de woningen worden gebouwd.

Argumentatie

A.1 Actuele behoefte

Het college heeft de locatie Gaarden aangewezen voor toekomstige woningbouw (16 april 2019). In een CPO-traject is dit verder uitgewerkt. Er is, samen met de projectontwikkelaar, een

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelingsvoorstel voor raad:
☐ hamerstuk
☐ bespreekstuk
☐ anders, nl

Raadsvergadering

☒ zonder hoofdelijke stemming
☐ met algemene stemmen
☐ stemmen voor, ☐ stemmen tegen
☐ aangenomen
☐ verworpen

verkavelingsopzet en woningtypeverdeling gemaakt. Het stedenbouwkundige plan bestaat nu uit 3 vrijstaande, 10 dubbele (5x2) en 2x3 woningen in rij. De geldende bestemmingen zijn "Agrarisch" en een klein deel "Tuin". De bouw van woningen is hierbinnen niet toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk. De Raad van Overleg Beltrum kan zich vinden in de locatie en de woningtypeverdeling.

Met dit plan wordt aangesloten bij het Ontwikkelkader Beltrum en de actuele behoefte per kern. De volgende doelen worden hiermee bereikt:

- Deze 19 woningen geven een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad in Beltrum.
- Bouwen voor jongeren en starters op de woningmarkt voorziet in een (inmiddels) grote behoefte. Dit plan vult die behoefte enigszins in.
- Bouwen voor ouderen (levensloopbestendige woningen) brengt een doorstroming op gang binnen de bestaande woningvoorraad. Hierdoor ontstaat er ook weer ruimte voor jongeren en starters.
- De doelgroep is vroegtijdig betrokken bij de planvorming en het proces. Het collectief neemt onder leiding van een externe procesbegeleider intensief deel aan het ontwikkeltraject.
- De leefbaarheid in Beltrum wordt op peil gehouden en versterkt.

A.2 Bedrijfsactiviteiten Hoornhorststraat

Aan de Hoornhorststraat 16 tot en met 22 liggen percelen met een bedrijvenbestemming. Bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.1 zijn hier toegestaan. De bedrijven worden door de omliggende bestaande woningen echter al beperkt. De bedrijven worden dan ook niet onevenredig benadeeld door de beoogde woningbouw.

Een uitzondering hierop is het bedrijfsperceel aan de Hoornhorststraat 18. Een nieuwe woning aan de overzijde van de weg geeft een beperking van de milieugebruiksruimte. Daarnaast kan voor de nieuwe woning geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. In lijn met eerdere afspraken (overeenkomst met de eigenaar), vanwege de verplaatsing van het oorspronkelijk hier gevestigde veetransportbedrijf, wordt de milieucategorie verlaagd naar 2. De gecorrigeerde richtafstand tot woningen bedraagt in dat geval 10 meter. Hieraan wordt ten opzichte van de nieuwe woningen voldaan. Het woon- en leefklimaat is dan niet meer in het geding.

1.1 Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 maart tot en met 11 mei 2022 ter inzage gelegen. Wij hebben 4 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen komen van omwonenden. Kernpunten in de zienswijzen zijn: toename van verkeer zorgt voor ongewenste situaties, de buurt is te laat en niet goed betrokken bij dit plan, de woningen worden te hoog en passen niet in de omgeving en de aansluiting op de Hoornhorststraat is ongewenst.

1.2 Beoordeling zienswijzen

In de beoordeling van de zienswijzen, zie hiervoor de "Zienswijzennota bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden)", wordt hier uitgebreid op ingegaan. Kort samengevat is aangegeven dat het hier een 30 km/uur gebied betreft, en dat de (beperkte) toename van verkeer eenvoudig opgevangen kan worden door de bestaande straten. De omwonenden zijn op het juiste moment en naar onze inschatting voldoende bij dit plan betrokken. De nieuwe woningen passen, zowel qua type als qua hoogte, bij de bestaande omgeving. De aansluiting op de Hoornhorststraat is aanvaardbaar.

2.1 Ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan

Uit de beoordeling van de zienswijzen volgt dan ook, dat er geen reden is om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Mede daarom wordt voorgesteld om het ongewijzigd vast te stellen. Daarbij hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat met de ontwikkelaar een realiseringsovereenkomst is afgesloten.

Kanttelingen en risico's

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

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

Financiën

Omdat de ontwikkelaar de gebiedsontwikkeling voor eigen rekening en risico exploiteert heeft het plan geen financiële effecten voor de gemeente. Met de ontwikkelaar is zowel een (anterieure) realiseringsovereenkomst afgesloten als een overeenkomst over het verhalen van eventueel uit te keren tegemoetkoming in schade (vroeger: planschade). Daarmee is langs de privaatrechtelijke weg voldaan aan het verplichte kostenverhaal. Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan hoeft dan ook geen (publiekrechtelijk) exploitatieplan vastgesteld te worden.

De ontwikkelaar draagt zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied. Het gescheiden rioolstelsel wordt aangesloten op de Hoornhorststraat. Daar ligt echter nog geen gescheiden stelsel dat voorziet in de afvoer van hemelwater via een zogenaamd IT-riool (infiltratie). De gemeente stelt hiervoor nog een investeringsplan op, waarvoor via het vaststellen van de begroting 2023 krediet zal moeten worden verleend. Ook bestaande percelen worden hierop aangesloten. In de anterieure overeenkomst is bepaald dat de ontwikkelaar naar rato een bijdrage gaat leveren in de noodzakelijke investering in het IT-riool.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking

Niet van toepassing.

Communicatie

In januari 2021 heeft een voorontwerp van het bestemmingsplan twee weken voor inspraak ter inzage gelegen. Over het voorontwerp zijn 12 inspraakreacties ontvangen. Die zijn beschreven en beoordeeld in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 7.2 en bijlage 10). Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen en argumenten zijn redelijk identiek aan de inspraakreacties.

Zowel de inspraak als het ter inzage leggen van het ontwerp zijn gepubliceerd in het BerkelBericht. Het ontwerp is ook in het Gemeenteblad gepubliceerd.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die termijn kan beroep worden ingesteld. Dit wordt gepubliceerd in het BerkelBericht en het Gemeenteblad. Ook ontvangen de indieners van een zienswijze hierover een brief van ons.

Initiatief, participatie en rol gemeente

Het betreft een initiatief van een ontwikkelaar, tevens eigenaar van de grond, samen met een CPO-groep; de toekomstige eigenaren en bewoners van de woningen. De groep maakt het bouwplan samen en met begeleiding van de ontwikkelaar. Zij vragen uiteindelijk ook de omgevingsvergunning aan. De gemeente begeleidt en ondersteunt dit traject. Wij zijn uiteindelijk wel verantwoordelijk voor de bestemmingsplanprocedure.

Planning en evaluatie

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

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

Alternatieven

Niet van toepassing.

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

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19-07-2022;

overwegende, dat voor een weiland aan de Hoornhorststraat en Gaarden in Beltrum, kadastraal gemeente Eibergen, sectie H, nummers 2244, 2246, 2247, 2249, 2250 en 2251, planologisch wordt vastgelegd dat de bouw van 19 woningen mogelijk wordt met een nieuw en actueel bestemmingsplan;

dat een voorontwerpbestemmingsplan hiervoor ter inzage lag van 21 januari tot en met 3 februari 2022, en er tijdens deze termijn 12 inspraakreacties zijn ontvangen;

dat deze inspraakreacties in de toelichting (bijlage 10) van het bestemmingsplan samengevat zijn weergegeven en beoordeeld;

dat met ingang van 31 maart tot en met 11 mei 2022 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken;

dat van deze terinzagelegging op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgeving is gedaan langs elektronische weg, via publicaties in het Gemeenteblad en het BerkelBericht van 30 maart 2022;

dat gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 4 schriftelijke zienswijzen zijn ingediend en dat die zienswijzen zijn beoordeeld in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden)" waarin is aangegeven of en in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

dat de zienswijzen geen aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen;

dat het bestemmingsplan is voorbereid overeenkomstig artikel 3.1 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en voldoet aan de eisen die bij of krachtens de Wet ruimtelijke ordening worden gesteld aan een bestemmingsplan;

dat artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening onder meer bepaalt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is of deze er niet zijn;

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

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de conclusies over de ingediende zienswijzen, zoals verwoord in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden)" die onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. met inachtneming van het onder 1 bedoelde, het bestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden)" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.BPBTM20200002-0100.gml met de bijbehorende bestanden vast te stellen zoals het als ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT (versie: 04-01-2021);

3. voor het bestemmingsplan “Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden)” geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 30-08-2022

de griffier,



de voorzitter,



Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden)

Bijlagen:

1. Ontwerpbestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden)" van 21 maart 2022;
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden) van 19 juli 2022.

Link naar ruimtelijkeplannen.nl: [Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 \(Gaarden\)](#)