

Zaaknummer : 912235
Raadsvergadering : 11 november 2025

Onderwerp : Bestemmingsplan Van Bevervoordestraat 17 in Gelselaar

Collegevergadering : 30 september 2025
Portefeuillehouder : Wethouder A.K. van Gijssel
Steller : Hester Smeenk tel. : 0545-250250
Team Dienstverlening omgeving B

Te nemen besluit:

1. Instemmen met de conclusies over de ingediende zienswijzen, zoals verwoord in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Gelselaar, Dorp 2010, herziening 2023-1 (Van Bevervoordestraat 17)";
2. Het bestemmingsplan "Gelselaar, Dorp 2010, herziening 2023-1 (Van Bevervoordestraat 17)" ongewijzigd vaststellen;
3. Voor het bestemmingsplan "Gelselaar, Dorp 2010, herziening 2023-1 (Van Bevervoordestraat 17)" geen exploitatieplan vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Het college heeft op 11 oktober 2022 ingestemd met een principeverzoek voor het realiseren van vier levensloopbestendige woningen in een leegstaand pand in Gelselaar. Met het plan wordt een, nu deels ontmantelde, karakteristieke boerderij in het beschermde dorpsgezicht Gelselaar behouden door het een nieuwe functie te geven. De boerderij wordt in oorspronkelijke stijl herbouwd en er worden vier appartementen in gerealiseerd. Omdat het geldende bestemmingsplan maximaal één woning toelaat, is een herziening van het bestemmingsplan nodig om drie extra woningen mogelijk te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gelselaar, Dorp 2010, herziening 2023-1 (Van Bevervoordestraat 17)' heeft van 21 december 2023 tot en 31 januari 2024 als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend. De periode tussen januari 2024 en nu is nodig geweest om naar aanleiding van de ingediende zienswijzen een aantal zaken rond de inrichting van het pand en omgeving te wijzigen en uit te werken met de eigenaar van het perceel.

Omdat het ontwerpbestemmingsplan in 2023 nog ter inzage heeft gelegen mag de vaststellingsprocedure op basis van het overgangsrecht nog plaatsvinden onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde Nota Zienswijzen. De zienswijzen hebben geleid tot een gewijzigd bouwplan (andere indeling van het pand om zowel binnen als buiten meer bergruimte te maken) en hebben daarnaast geleid tot een aantal aanpassingen in de toelichting bij het bestemmingsplan over onder andere de hemelwaterafvoer, de tuin en het parkeren. De verbeelding en de regels hoeven niet aangepast te worden. Het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld. Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Argumentatie**1.1 Uit de beoordeling van de zienswijzen komen geen zaken naar voren die leiden tot het aanpassen van het bestemmingsplan.**

In te vullen door Griffie:

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

In de beoordeling van de zienswijzen (zie hiervoor de “Zienswijzennota Bestemmingsplan Gelselaar, Dorp 2010, herziening 2023-1 (Van Bevervoordestraat 17)” wordt hier uitgebreid op ingegaan. De zorgen van de indieners van de zienswijzen hebben vooral betrekking op angst voor huisvesting van arbeidsmigranten of andere groepen van regelmatige wisselende bewoners via vormen van kamerbewoning. De regels van het bestemmingsplan staan dit niet toe. Daarnaast zijn er zorgen over of er voldoende ruimte is op het perceel voor onder andere parkeren en het stallen van vuilniscontainers en dergelijke. Naar aanleiding hiervan is de indeling van het pand verandert om meer inpandige bergruimte te maken. Voor het parkeren geldt dat wordt voldaan aan de parkeernorm, er zijn zes parkeerplaatsen berekend. Er worden zes parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Vanwege de doelgroep (ouderen) is er van uitgegaan dat de parkeerbehoefte in de praktijk lager is. In de nabijheid van het plangebied is in de openbare ruimte voldoende ruimte voor één of twee extra parkeerplaatsen voor eventuele extra parkeerbehoefte. Deze plaats(en) worden aangelegd als in de praktijk blijkt dat daar behoefte aan is.

1.2. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De beoordeling van de zienswijzen leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan, anders dan een aantal aanpassingen in de toelichting. De planregels en verbeelding hoeven niet aangepast te worden en daarom is het voorstel het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

2.1 De ontwikkeling is een impuls voor het beschermde dorpsgezicht.

Het gaat hier om een karakteristiek pand in het beschermde dorpsgezicht van Gelselaar. Het pand wordt al enkele jaren niet meer bewoond, staat leeg en het dak is verwijderd. Het is een fors pand, waar prima meerdere woningen in gerealiseerd kunnen worden. Door hier vier woningen (appartementen) mogelijk te maken wordt het mogelijk om het pand in de oorspronkelijke stijl te herbouwen. En zo wordt een bijdrage geleverd aan het behoud en herstel van het beschermd dorpsgezicht.

2.2 De ontwikkeling levert een bijdrage aan de woningbouwopgave.

Met dit plan worden feitelijk vier woningen toegevoegd in Gelselaar door planologisch drie extra woningen mogelijk te maken. Deze woningen kunnen een bijdrage leveren aan de lokale doorstroming op de woningmarkt. De eigenaar heeft toegezegd de woningen eerst en vooral lokaal, en aan ouderen, aan te bieden. Hierover is ook al contact geweest met Gelselaars Belang. De woningen vallen in het middeldure tot dure segment. Het plan past in de Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025 en de Omgevingsvisie Berkelland (vastgesteld 28 mei 2024). En is ook in lijn met de Regionale Woonagenda 2023-2030.

2.3 De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan.

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Gelselaar, Dorp 2010”. In dat bestemmingsplan heeft het perceel een woonbestemming waarbij één woning is toegestaan. Het pand maakt daarnaast onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht en is aangeduid als een karakteristiek pand. Met de bestemmingsplanherziening die nu voorligt worden de drie extra woningen mogelijk gemaakt. De nadere bepalingen die de cultuurhistorische waarden beschermen zijn ook weer overgenomen in dit bestemmingsplan.

3.1 Het kostenverhaal is op een andere manier geregeld.

Met de eigenaar is een realisatieovereenkomst afgesloten, waarin het kostenverhaal is geregeld. Het is daarom niet nodig om een exploitatieovereenkomst af te sluiten. Daarnaast is een overeenkomst over tegemoetkoming in schade (planschade) afgesloten.

Kanttekeningen en risico's

Tegen een vaststellingsbesluit van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Jurisprudentie geeft aan dat iedere

belanghebbende dit kan doen. Voor een niet-belanghebbende geldt dat die dan wel eerst een zienswijze moet hebben ingediend.

Financiën

Met de ontwikkelaar is een realiseringsovereenkomst (en later toegevoegd addendum) afgesloten en een overeenkomst over het verhalen van eventueel uit te keren tegemoetkoming in schade (vroeger: planschade). In de realiseringsovereenkomst (en later toegevoegde addendum) zijn afspraken gemaakt over het aantal en type woningen en de verschuldigde bijdrage aan kosten die door de gemeente worden gemaakt. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan hoeft daarom geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking

De vier nieuwe woningen worden levensloopbestendig en zijn geschikt (of met eenvoudige aanpassingen geschikt te maken) voor mensen die bijvoorbeeld afhankelijk zijn van hulpmiddelen zoals een rollator. De woningen worden eerst aangeboden aan ouderen.

Duurzaamheid

n.v.t.

Communicatie

Op het perceel Van Bevervoordestraat 17 in Gelselaar staat een karakteristieke voormalige boerderij die al enkele jaren leeg staat, in verval is geraakt en waarvan het dak al is verwijderd. De eigenaar is van plan om hier vier woningen (appartementen) in te realiseren. Het gaat hier om de herbouw van een bestaand pand waarbij geen vergroting van het bebouwd oppervlak plaatsvindt. Het pand wordt in de oorspronkelijke stijl herbouwd.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. In die periode kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden aangetekend. De aankondiging van deze terinzagelegging wordt gepubliceerd in Berkelbericht en het Gemeenteblad. De indieners van de zienswijzen ontvangen een brief.

Initiatief, participatie en rol gemeente

Het gaat hier om een particulier initiatief. De gemeente faciliteert dit plan door de benodigde procedures te voeren. De ontwikkelaar heeft de buurt geïnformeerd over zijn plannen.

Planning en evaluatie

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. In die periode kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden aangetekend. De aankondiging van deze terinzagelegging wordt gepubliceerd in Berkelbericht en het Gemeenteblad. De indieners van de zienswijzen ontvangen een brief.

Alternatieven

Niet van toepassing.

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

drs. J. Jonker

drs. J.H.A. van Oostrum

Raadsvergadering : 11 november 2025

De raad van de gemeente Berkeland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 september 2025

overwegende dat voor het perceel Van Bevervoordestraat 17 in Gelselaar, kadastraal bekend als Geesteren, sectie I, nummer 155 en 723 de bestemming wonen geldt, waarbij één woning is toegestaan en de bouw van een pand met vier woningen (appartementen) niet is toegestaan;

dat door een herziening van het geldende bestemmingsplan 'Gelselaar, Dorp 2010' het mogelijk wordt om vier woningen te realiseren en daarmee een karakteristiek pand in het beschermde dorpsgezicht in de oorspronkelijke bouwstijl kan worden hersteld;

dat met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan 'Gelselaar, Dorp 2010, herziening 2023-1 (Van Bevervoordestraat 17)' met de bijbehorende stukken;

dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijnde 1 januari 2024, en dat daardoor het overgangsrecht hiervoor van toepassing is en de procedure onder de Wet ruimtelijke ordening kan worden afgerond;

dat van de terinzagelegging op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgeving is gedaan langs elektronische weg, via publicaties in het Gemeenteblad en BerkelBericht van 20 december 2023;

dat gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vijf zienswijzen zijn ingediend, en dat die zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Gelselaar, Dorp 2010, herziening 2023-1 (Van Bevervoordestraat 17)" waarin is aangegeven of en in hoeverre de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot het aanbrengen van wijzigingen in de planregels en op de verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

dat de zienswijzen geen aanleiding geven om de regels of verbeelding van 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 Gelselaar, Dorp 2010, herziening 2023-1 (Van Bevervoordestraat 17)”;
2. Het bestemmingsplan “Gelselaar, Dorp 2010, herziening 2023-1 (Van Bevervoordestraat 17)” ongewijzigd vast te stellen;
3. Voor het bestemmingsplan “Gelselaar, Dorp 2010, herziening 2023-1 (Van Bevervoordestraat 17)” geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 11 november 2025.

de griffier,

de voorzitter,

drs. J.A. Satijn

drs. J.H.A. van Oostrum

Toelichting op het raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Van Bevervoordestraat 17, Gelselaar.

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Gelselaar Dorp 2010, herziening 2023-1 (Van Bevervoordestraat 17)'

Link naar ontwerpbestemmingsplan: [Gelselaar, Dorp 2010, herziening 2023-1 \(Van Bevervoordestraat 17\) - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#)

2. Huidige en nieuwe situatie (perceel 155):

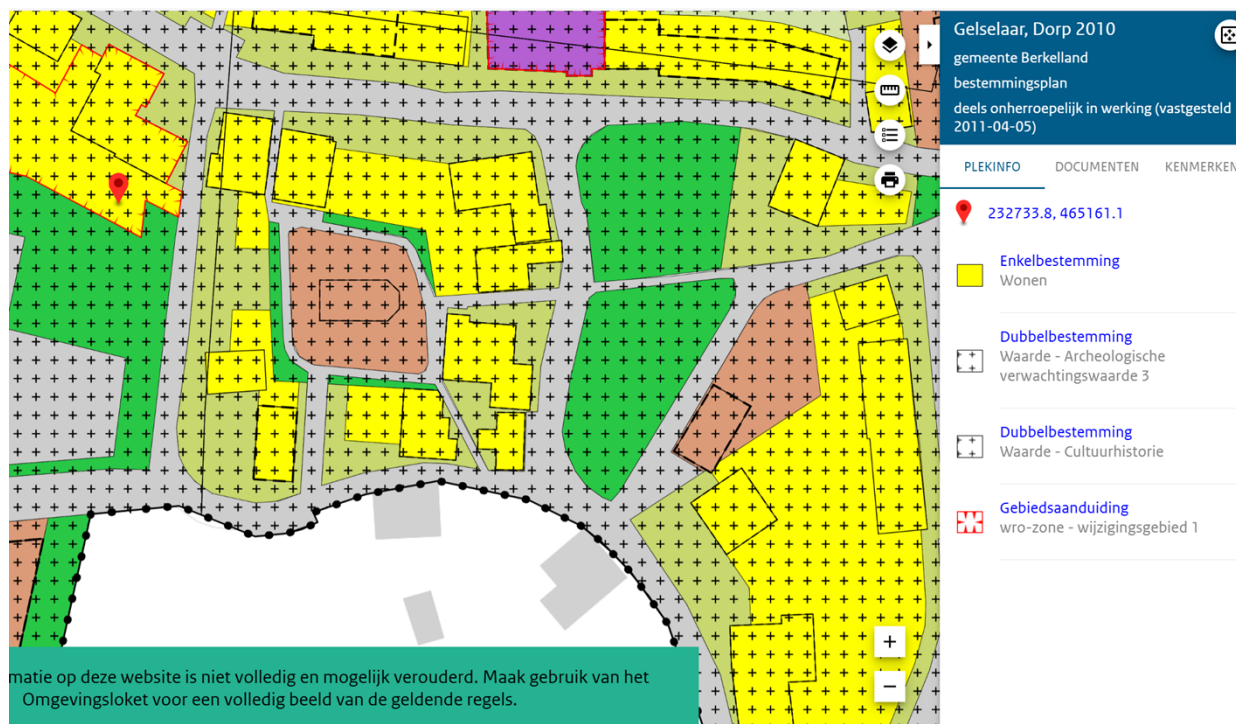




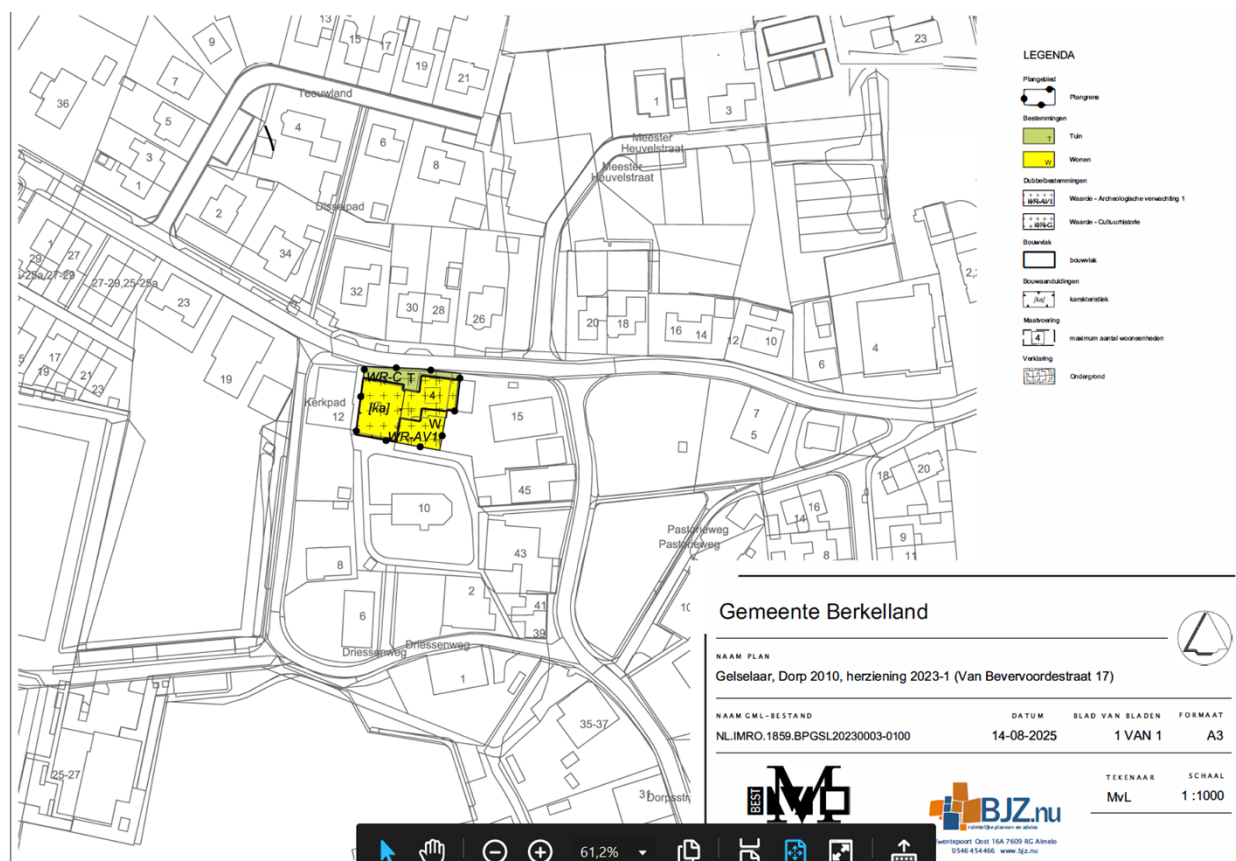
Impressie van het bouwplan, voorzijde aan de Van Bevervoordestraat:



3: Geldende en vast te stellen bestemmingsplan.



Afbeelding: geldende bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).



Afbeelding: vast te stellen bestemmingsplan. Met de toegevoegde '4' is aangegeven dat hier vier woningen mogelijk worden gemaakt.