

Zaaknummer : 903457
Raadsvergadering : 4 juni 2024

Onderwerp : Bestemmingsplan "Haarlo, Dorp 2011, herziening 2023-1 (Bakkersweide)"

Collegevergadering : 21 mei 2024
Portefeuillehouder : Wethouder A.K. van Gijssel
Steller : Marion Wiggers - Hesselink tel. : 0545-250250
Team Dienstverlening omgeving B

Te nemen besluit

1. Instemmen met de conclusies over de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, zoals verwoord in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Haarlo, Dorp 2011, herziening 2023-1 (Bakkersweide)";
2. Het bestemmingsplan "Haarlo, Dorp 2011, herziening 2023-1 (Bakkersweide)" ongewijzigd vaststellen;
3. Geen exploitatieplan vaststellen voor het bestemmingsplan "Haarlo, Dorp 2011, herziening 2023-1 (Bakkersweide)".

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Initiatiefnemer wil (een deel van) de locatie Eibergseweg 13 (HCR Prinsen) en Eibergseweg 8 in Haarlo transformeren naar woningbouw. Het café-restaurant, terras, hotel en kleine zaal aan de Eibergseweg 13 blijven bestaan. Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling worden de feestzalen aan de achterzijde gesloopt en de midgetgolfbaan en een deel van het parkeerterrein verwijderd. Vervolgens worden naast en achter de horecagelegenheid 21 grondgebonden woningen met openbare voorzieningen gerealiseerd. Het gaat om een mix van vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. Aan de overzijde, ter hoogte van Eibergseweg 8, worden drie vrijstaande woningen gerealiseerd. De totale ontwikkeling bestaat daarmee uit 24 grondgebonden woningen.

Om dit planvoornemen mogelijk te maken, is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan geeft daar invulling aan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Hierop zijn vijf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen, de beoordeling daarvan en de reacties daarop zijn opgenomen in bijgevoegde zienswijzennota (zie bijlage 2 bij dit voorstel). De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

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. Uiteraard na verlening van de benodigde omgevingsvergunningen.

Argumentatie**1.1 Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen.**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er vijf zienswijzen ingediend. Kernpunten in de zienswijzen zijn onder andere: aantasting van het woongenot, het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, de verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling op de Scholtenweg, waterhuishoudkundige aspecten, de Aerius-berekening en de situering van parkeerplaatsen.

In te vullen door Griffie:

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

1.2 De ingediende zienswijzen of andere redenen geven geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

In bijgevoegde "Zienswijzennota bestemmingsplan Haarlo, Dorp 2011, herziening 2023-1 (Bakkersweide)" wordt nader ingegaan op de ingediende zienswijzen, de beoordeling daarvan en de reacties daarop. De beoordeling van de zienswijzen geeft aanleiding om bijlage 3 (akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï) en bijlage 7 (AERIUS-berekening) bij de toelichting van het bestemmingsplan te vervangen door recentere onderzoeksrapporten en paragraaf 5.1.2.1 'Wegverkeerslawaaï' van de plantoelichting aan te passen op de resultaten van het nieuwe akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Deze aanpassingen van de (bijlagen bij de) plantoelichting betreffen geen inhoudelijke wijzigingen in het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan (zijnde de regels en verbeelding) en leidt daarmee niet tot wijziging van het bestemmingsplan. Er zijn ook geen redenen het bestemmingsplan anderszins te wijzigen. Daarom stellen wij u voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

2.1 De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders van de gemeente Berkelland en dat van andere overheden (voor nadere motivering, zie hoofdstuk 4 van de plantoelichting). Uit de verdere toetsing (opgenomen in hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten en hoofdstuk 6 Wateraspecten van de plantoelichting) en met inachtneming van het genoemde onder argument 1.2 over het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en de aangepaste AERIUS-berekening, blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en dat met het plan geen ruimtelijke, milieu-, verkeers- of andere belangen in het geding zijn.

2.2 Het vaststellen van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid.

Volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is uw raad bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen.

3.1 Het kostenverhaal van het voorgenomen plan is anderszins verzekerd.

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Met de initiatiefnemer (ontwikkelaar) is een realiseringsovereenkomst afgesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Kanttelingen en risico's

Tegen een vaststellingbesluit van een bestemmingsplan kan door iedere belanghebbende beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor een niet-belanghebbende geldt dat die wel een zienswijze moet hebben ingediend.

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

Financiën

Met de initiatiefnemer (ontwikkelaar) is een realiseringsovereenkomst afgesloten. Hierin zijn onder andere afspraken gemaakt over de inrichting van de ruimte, het aantal en de woningtypen en de verschuldigde bijdrage aan kosten die door de gemeente worden gemaakt. Hierdoor is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Vaststelling van een exploitatieplan kan daardoor achterwege blijven.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Op deze locatie worden 24 nieuwe woningen gebouwd. Deze moeten voldoen aan de laatste duurzaamheidseisen en aan het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving, voorheen het Bouwbesluit). Dit betekent ook, dat de woningen gasloos worden gebouwd.

Communicatie

Na uw besluit wordt initiatiefnemer daarover geïnformeerd evenals betrokken overleginstanties, indieners van zienswijzen en Haarlo's Belang.

Initiatief, participatie en rol gemeente

Voorliggend plan betreft een bestemmingsplanherziening op verzoek van de ontwikkelaar. De gemeente heeft in dit proces vooral een adviserende, begeleidende en besluitvormende rol.

Planning en evaluatie

Wanneer u instemt met dit voorstel wordt het vaststellingsbesluit bekendgemaakt in het (digitale) Gemeenteblad en BerkelBericht en het vastgestelde bestemmingsplan beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl / Omgevingsloket. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die termijn kan tegen het vaststellingsbesluit beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens een dag na afloop van de beroepstermijn in werking, mits geen beroep in combinatie met een verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening is ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval treedt het bestemmingsplan niet eerder in werking nadat de voorzieningenrechter op dat verzoek heeft beslist.

Alternatieven

Niet van toepassing.

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

drs. J. Jonker

drs. J.H.A. van Oostrum

Raadsvergadering : 4 juni 2024

De raad van de gemeente Berkeland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2024,

overwegende dat:

voor percelen aan de Eibergseweg 8 en 13 in Haarlo – kadastraal bekend gemeente Geesteren, sectie D, nummers 3185, 3452 (ged.) en 3455 – het bestemmingsplan “Haarlo, Dorp 2011” geldt;

deze percelen volgens dit bestemmingsplan onder andere mogen worden gebruikt voor horeca, parkeren, tuin/erf, groen en wonen;

het volgens dit bestemmingsplan niet mogelijk is op deze percelen in totaal 24 woningen met bijbehorende voorzieningen te realiseren, omdat daarvoor zowel de gebruiks- als bouwmogelijkheden ontbreken;

door een herziening van het geldende bestemmingsplan “Haarlo, Dorp 2011” het mogelijk wordt deze 24 woningen in verschillende typen en de bijbehorende voorzieningen, zoals wegen, parkeren en groen, te realiseren;

een voorontwerpbestemmingsplan hiervoor ter inzage lag van 2 tot en met 15 november 2023 en er tijdens deze termijn zeven inspraakreacties zijn ontvangen;

deze reacties in de inspraaknota samengevat zijn weergegeven en zijn beoordeeld;

met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 gedurende 6 weken het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

van deze terinzagelegging op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgeving is gedaan langs elektronische weg, via publicaties in het Gemeenteblad (overheid.nl) en het BerkelBericht van 20 december 2023;

gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vijf zienswijzen zijn ingediend;

deze zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in de “Zienswijzennota bestemmingsplan Haarlo, Dorp 2011, herziening 2023-1 (Bakkersweide)” waarin is aangegeven of en in hoeverre de zienswijzen aanleiding geven tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

de zienswijzen geen aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen;

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

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;

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 op het ontwerpbestemmingsplan, zoals verwoord in de “Zienswijzennota bestemmingsplan Haarlo, Dorp 2011, herziening 2023-1 (Bakkersweide)”;
2. Met inachtneming van het onder 1. genoemde, het bestemmingsplan “Haarlo, Dorp 2011, herziening 2023-1 (Bakkersweide)” ongewijzigd vast te stellen ten opzicht van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan, een en ander zoals vervat in de bestandenset met na vaststelling de planidentificatiecode NL.IMRO.1859.BPHLO20230001-0100, met bijbehorende bestanden waarbij gebruik gemaakt is van een ondergrond ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2023-06-01);
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan “Haarlo, Dorp 2011, herziening 2023-1 (Bakkersweide)”.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 4 juni 2024

de griffier,

de voorzitter,

drs. J.A. Satijn

drs. J.H.A. van Oostrum

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Bestemmingsplan “Haarlo, Dorp 2011, herziening 2023-1 (Bakkersweide)”

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op basis van de overgangsbepalingen uit de Invoeringswet Omgevingswet blijft voor deze bestemmingsplanprocedure echter het oude recht van toepassing tot dit besluit van kracht is. Dit omdat vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. De Invoeringswet Omgevingswet bevat vergelijkbare overgangsbepalingen voor een eventuele beroepsprocedure en eventueel verzoek om schadevergoeding (planschade).

Bijlagen:

1. Analooog ontwerpbestemmingsplan “Haarlo, Dorp 2011, herziening 2023-1 (Bakkersweide)” zoals deze ter inzage heeft gelegen.

Het digitale ontwerpbestemmingsplan kan worden geraadpleegd op het Omgevingsloket via de link: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/locatie> (daarbij doorklikken op het tabblad ‘Document zoeken’ en in het zoekveld ‘Titel of identificatienummer’ het identificatienummer van het ontwerpbestemmingsplan NL.IMRO.1859.BPHLO20230001-0010 overnemen. Onder het zoekveld verschijnt dan het ontwerpbestemmingsplan. Door hierop te klikken, kan vervolgens het ontwerpbestemmingsplan worden ingezien).

2. Zienswijzennota bestemmingsplan Haarlo, Dorp 2011, herziening 2023-1 (Bakkersweide)
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï d.d. 25 juli 2023
4. Rapportage stikstofdepositie (AERIUS-berekening) d.d. 26 februari 2024