

Zaaknummer : 814985

Raadsvergadering : **07-11-2023**

Onderwerp : **Bestemmingsplanherziening voor de Hondevoort 11 in Eibergen**

Collegevergadering : 19-09-2023

Portefeuillehouder : Wethouder A.K. van Gijssel

Steller : Hoogervorst, Vincent, Team tel. :
Dienstverlening omgeving B

Te nemen besluit

1. Het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-2 (Hondevoort 11)" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.BPEBG20220002-0100.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: oktober 2022);
2. Voor het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-2 (Hondevoort 11)" geen exploitatieplan vast te stellen

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Het perceel met gebouw van de voormalige dierenartsenpraktijk aan de Hondevoort 11 in Eibergen, is een locatie waar transformatie van de bestaande bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' gewenst is. De locatie ligt in een overwegend woongebied. Het gebouw wordt niet meer gebruikt voor maatschappelijke activiteiten, staat leeg en heeft in de huidige staat een negatieve invloed op het straatbeeld.

Een ontwikkelaar wil op deze locatie twee levensloopbestendige twee-onder-een kapwoningen en een vrijstaande woning bouwen. Voor dit bouwplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

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 kan de omgevingsvergunning worden verleend en de woningen worden gebouwd.

Argumentatie

Plan past in huidige visie op de woningmarkt

De raad stelde de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 vast. Dit plan voorziet in kansen voor met name levensloopbestendig wonen. Het plan past hier prima binnen en voorziet in die behoefte. Het plan bestaat uit de realisatie van twee levensloopbestendige woningen en een riante vrijstaande woning, in een bestaande woonwijk. Daarmee wordt ingespeeld op de behoefte aan nieuwe woningen voor 1-2 persoons huishoudens en wordt met de realisatie van een vrijstaande woning doorstroming gecreëerd op de woningmarkt.

Woningbouw past in ruimtelijk beeld van de locatie

Het perceel ligt aan de Hondevoort 11 in Eibergen. Meewerken aan het bouwplan betekent dat het oude pand wordt vervangen door woningen. Hiermee wordt voorzien in een passende nieuwe functie die bijdraagt aan de kwaliteit van de omgeving. Dit past binnen het programma voor Eibergen voor de komende jaren. De twee levensloopbestendige twee-onder-een

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering
Afhandelingsvoorstel voor raad:
0 hamerstuk
0 besprekstuk
0 anders, nl

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

kapwoningen hebben de voorgevel aan de Hondevoort en de vrijstaande woning heeft de voorgevel aan de Mallumse Molenweg en maakt de verspringende rooilijn met woningen aan de Mallumse Molenweg af. Het plan past dan ook prima in het straatbeeld en de omgeving.

Herziening van de bestemming

Een herziening van het geldende bestemmingsplan moet ervoor zorgen dat deze woningbouw ook planologisch wordt vastgelegd. De huidige bestemming wordt herzien in een woonbestemming. Het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-2 (Hondevoort 11)" is hiervoor gemaakt.

Ter inzage van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 mei tot en met 5 juli 2023 ter inzage gelegen. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen. Er is dan ook geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Kanttekeningen 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 iedere belanghebbende dit kan doen. 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 ontwikkelaar is een realiseringsovereenkomst afgesloten en een overeenkomst over het verhalen van eventueel uit te keren tegemoetkoming in schade. Het plan heeft daarmee geen financiële risico's voor de gemeente. Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan hoeft dan ook geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking

Niet van toepassing.

Communicatie

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die termijn kan beroep worden ingesteld.

Initiatief, participatie en rol gemeente

Het betreft een bestemmingsplanherziening op verzoek van de eigenaar en tevens ontwikkelaar van het perceel. De gemeente heeft in dit proces een besluitvormende rol.

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,

M.N.J. Broers.

drs. J.H.A. van Oostrum.

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19-09-2023;

b e s l u i t :

overwegende, dat voor het perceel aan de Hondevoort 11 in Eibergen geldt dat alleen maatschappelijke voorzieningen zijn toegelaten, en een woningblok met twee levensloopbestendige twee-onder-een kapwoningen en een vrijstaande woning niet toegestaan is;

dat door een herziening van het geldende bestemmingsplan het mogelijk wordt om een blok van twee levensloopbestendige twee-onder-een kapwoningen en een vrijstaande woning te bouwen;

dat een voorontwerpbestemmingsplan hiervoor ter inzage lag van 2 tot en met 15 maart 2023, en er tijdens die termijn geen inspraakreactie is ontvangen;

dat met ingang van 24 mei tot en met 5 juli 2023 gedurende 6 weken voor iedereen 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 23 mei 2023;

dat gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend en er geen aanleiding is 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. het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-2 (Hondevoort 11)" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.BPEBG20220002-0100.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: oktober 2022);
2. voor het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-2 (Hondevoort 11)" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 07-11-2023

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Bestemmingsplanherziening voor de Hondevoort 11 in Eibergen

Onderwerp : Bestemmingsplanherziening voor de Hondevoort 11 in Eibergen

Bijlage:

Ontwerpbestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-2 (Hondevoort 11)"
(toelichting met onderzoeken, regels en verbeelding).