

Zaaknummer : 259345

Raadsvergadering : **08-03-2022**

Onderwerp : **Bestemmingsplan Beltrumseweg 5 (Welkoop) Eibergen (Woongebieden 2011, herziening 2021-2)**

Collegevergadering : 08-02-2022

Portefeuillehouder : Wethouder M. van der Neut

Steller : Nieuwenhuis, Coen, Team tel. : 0545250319
Dienstverlening omgeving B

Te nemen besluit

Het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2021-2 (Beltrumseweg 5)" ongewijzigd vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Stichting Estinea heeft in Neede en Eibergen twee kleine woonlocaties. De verspreiding en kleinschaligheid van deze locaties zorgen binnen Estinea al lange tijd voor een inefficiënte bedrijfsvoering. Daarnaast heeft Estinea een dagbestedingslocatie in Eibergen die onvoldoende belevingsgericht is en ligt er een concrete huisvestingsvraag voor een groep van 6 à 7 jongeren met ernstig meervoudige beperkingen (EMB).

Stichting Estinea is daarom op zoek gegaan naar één goede woonlocatie met dagbestedingsruimte voor haar cliënten in de gemeente Berkelland. In de samenwerking zorgt Promako Ontwikkeling voor de realisatie van het plan. Vervolgens wordt het gebouw overgenomen door ProWonen. ProWonen verhuurt het gebouw aan Stichting Estinea.

Op 11 mei 2021 hebben wij besloten om in principe mee te werken aan een herontwikkeling van de locatie aan de Beltrumseweg 5 (Welkoop) in Eibergen. Voor deze herontwikkeling is het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2021-2 (Beltrumseweg 5)" gemaakt. Dit plan maakt het mogelijk om in dit gebied een (zorg)woongebouw met 28 appartementen te bouwen.

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 het zorggebouw worden gebouwd.

Argumentatie

1.1 Plan past binnen het Kader Woonzorg Initiatieven Berkelland

In januari 2020 hebben wij het principebesluit genomen medewerking te verlenen aan circa 28 VG-plaatsen voor Estinea in de kern Eibergen. Er is sprake van teveel versnippering (meerdere locaties) voor een specifieke doelgroep (EMB), waardoor de bedrijfsvoering en kwaliteit onder druk komt. Dit bestemmingsplan is hier een uitwerking van op een concrete locatie. Met Estinea en ProWonen is de dialoog gevoerd en het plan zoals nu geschetst past binnen de uitgangspunten van het Kader Woonzorg Initiatieven Berkelland.

1.2 Plan past in het ruimtelijk beeld van de locatie

Het voorgestelde bouwplan is stedenbouwkundig akkoord. Vanwege de bebouwing in de directe omgeving en de historische bebouwing van de locatie, is een wat hoger accent van 4 lagen aan

In te vullen door Griffie:

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

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

de voorzijde voorstelbaar. Juist door het accent aan de voorzijde, en daar een groot deel van het programma te maken, geeft dit de mogelijkheid om meer naar achter op het terrein de bouwhoogte beperkt te houden. Het beperken van de bouwhoogte tot 1 bouwlaag aan de zuidzijde van het perceel, sluit goed aan bij de omliggende woningen aan die zijde. Door het complex iets verder van de oude spoorlijn af te positioneren dan het huidige gebouw, (ten behoeve van een besloten tuin) en de voorgestelde gelaagdheid van het gebouw, zorgt de nieuwbouw voor voldoende lucht en ruimte op het terrein. De plattegronden van de appartementen in het gebouw zijn daarbij zodanig ontworpen dat deze multifunctioneel kunnen worden ingevuld. Hiermee is de alternatieve aanwendbaarheid gewaarborgd en wordt een toekomstbestendig gebouw gerealiseerd.

1.3: Herziening van de bestemming

Een herziening van het geldende bestemmingsplan moet ervoor zorgen dat dit (zorg)woongebouw aan de Beltrumseweg ook planologisch wordt vastgelegd. De huidige bedrijvenbestemming met functieaanduiding "detailhandel-buitenleven" wordt herzien in een woonbestemming (gestapeld) met een functieaanduiding "zorgwonen". Het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2021-2 (Beltrumseweg 5)" is hiervoor gemaakt.

1.4: Ter inzage van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 december 2021 tot en met 2 februari 2022 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 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

Met de ontwikkelaar is een realiseringsovereenkomst afgesloten en een overeenkomst over het verhalen van eventueel uit te keren tegemoetkoming in schade (vroeger: planschade). Het plan heeft daardoor 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

Voldoende beschikbaarheid van woningen en woonvormen voor mensen met specifieke woonbehoeften is een actie uit de Lokale Inclusie Agenda.

Communicatie

Van 30 september tot en met 13 oktober 2021 heeft een voorontwerp van het bestemmingsplan twee weken voor inspraak ter inzage gelegen. Er is toen één inspraakreactie ingediend. Belangrijkste argumenten waren dat het gebouw te hoog wordt, waardoor uitzichtverlies en beperking van lichtinval ontstaat. Ook vreesde indiener voor overlast door de nieuwe bewoners. Wij hebben hier op gereageerd dat de verdeling van bouwhoogten een bewuste stedenbouwkundige afweging is en dat dit mede is vanwege het verleden van de plek. Uitzichtverlies doet daar niets aan af en ook is er geen onevenredige aantasting van lichtinval. Daarnaast is er geen reden om te vrezen voor overlast door toekomstige bewoners.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is geen zienswijze ingediend.

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

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.

Initiatief, participatie en rol gemeente

Het betreft een bestemmingsplanherziening op verzoek van de (toekomstige) eigenaar en de 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 08-02-2022;

overwegende, dat voor het perceel aan de Beltrumseweg 5 in Eibergen geldt dat alleen bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 en een detailhandelsbedrijf in goederen en artikelen ten behoeve van tuinaanleg en -onderhoud, diervoeding en -verzorging, agrarische activiteiten, buitenrecreatie en daarbij behorende en daarmee gelijk te stellen functies en activiteiten zijn toegelaten, en een (zorg)woongebouw met 28 wooneenheden niet mogelijk is;

dat door een herziening van het geldende bestemmingsplan het mogelijk wordt om op deze locatie een (gestapeld) woon-zorggebouw met 28 wooneenheden te bouwen;

dat een voorontwerpbestemmingsplan hiervoor ter inzage lag van 30 september tot en met 13 oktober 2021, en er tijdens deze termijn een inspraakreactie is ontvangen;

dat wij deze inspraakreactie hebben beoordeeld en dat onze reactie hierop is opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan;

dat met ingang van 23 december 2021 tot en met 2 februari 2022 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 22 december 2022;

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 2021-2 (Beltrumseweg 5)" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.BPEBG20210011-0100.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: 19-08-2021);
2. voor het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2021-2 (Beltrumseweg 5)" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 08-03-2022

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Bestemmingsplan Beltrumseweg 5 (Welkoop) Eibergen (Woongebieden 2011, herziening 2021-2)

Bijlagen:

Ontwerpbestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2021-2 (Beltrumseweg 5)"