gemeente Berkelland

Zaaknummer	:	307710
Raadsvergadering	:	**21-06-2022**
Onderwerp	:	**Eibergen, Centrum 2011, herziening 2021-1 (Grotestraat 37)**
Collegevergadering	:	31 – 05 – 2022
Portefeuillehouder	:	Wethouder G.P.L. ter Denge
Steller	:	Taylor - Barto, Arriënne, Team Dienstverlening omgeving B
tel.	:	0659810060

Te nemen besluit
Het bestemmingsplan " Eibergen, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Grotestraat 37)" ongewijzigd vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect
Uw raad heeft de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland' vastgesteld. Dit beleid geeft ruimte voor transformatie in (o.a.) het centrum van Eibergen. Op de locatie aan de Grotestraat 37 te Eibergen wordt een leegstaand horecapand getransformeerd naar een woonlocatie met 4 appartementen. De ontwikkelaar realiseert binnen de bestaande bebouwing 4 appartementen in de prijsklasse middenhuur. Voor deze transformatie is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De volgende stap in dit proces is nu, dat de gemeenteraad het bestemmingsplan ongewijzigd vaststelt.

Argumentatie
1.1: Plan past in huidige visie op de woningmarkt
Op basis van de eind 2019 vastgestelde regionale en lokale kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw, is er ruimte voor nieuwbouw. Het plan past hier prima binnen en voorziet in een behoefte. Het aanbod aan appartementen in de prijsklasse middenhuur in Eibergen is momenteel beperkt. Het plan voldoet daarmee aan het criterium dat de behoefte moet zijn aangetoond.
1.2: Transformatie versterkt de centrumfunctie
Met de transformatie naar wonen komt de horecafunctie te vervallen. Hiermee wordt niet alleen een leegstaand pand weer ingevuld, maar wordt er een woonfunctie toegevoegd. De functie wonen is in de (directe) omgeving al veelvuldig aanwezig. De ligging van het pand, in de kern/centrum en in de buurt van voorzieningen leent zich prima voor een woonfunctie. Daarnaast is horeca ook mogelijk binnen de bestemming 'centrum'. Deze bestemming is aanwezig op het overgrote deel van de panden in het centrum. Vanwege de centrum revitalisering en het creëren van een verblijfsruimte (plein) op de Brink is het wenselijk dat toekomstige horeca zich hier gaat vestigen. Deze transformatielocatie voldoet daarmee aan de kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw en de beleidslijn centrum Eibergen.
1.3: Herziening van de bestemming
Een herziening van het geldende bestemmingsplan moet ervoor zorgen dat deze woningbouw aan de Grotestraat 37 ook planologisch wordt vastgelegd. De huidige horecabestemming wordt herzien in woonbestemming. Het bestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Grotestraat 37)" is hiervoor gemaakt.

In te vullen door Griffie:

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

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

1.4: Ter inzage van het ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 maart 2022 tot en met 11 mei 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 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
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
Niet van toepassing.

Communicatie
Van 24 februari tot en met 9 maart 2022 heeft een voorontwerp van het bestemmingsplan twee weken voor inspraak ter inzage gelegen. Er is geen inspraakreactie ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens zes weken ter inzage gelegen. Ook tegen het ontwerpbestemmingsplan is geen zienswijze ingediend.
Zowel de inspraak als het ter inzage leggen van het ontwerp zijn gepubliceerd in BerkelBericht. Het ontwerp is ook in het Gemeenteblad gepubliceerd.
Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Dit wordt gepubliceerd in BerkelBericht en het Gemeenteblad. Tijdens die termijn kan beroep worden ingesteld.

Initiatief, participatie en rol gemeente
Het betreft een bestemmingsplanherziening op verzoek van de huidige eigenaar 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.

Raadsvergadering : 21-06-2022

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 – 05 – 2022 ;

Overwegende,
dat voor het perceel aan de Grotestraat 37 in Eibergen geldt dat alleen horecabedrijven, eventueel met een bedrijfswoning, zijn toegelaten en de transformatie van bestaande bebouwing naar 4 appartementen niet mogelijk is;
dat door een herziening van het geldende bestemmingsplan het mogelijk wordt om 4 appartementen te realiseren in de prijsklasse middenhuur;
dat een voorontwerpbestemmingsplan hiervoor ter inzage lag van 24 februari tot en met 9 maart 2022, en er tijdens deze termijn geen inspraakreactie is ontvangen;
dat met ingang van 31 maart tot en met 11 mei 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 30 maart 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, Centrum 2011, herziening 2021-1 (Grotestraat 37)“ bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GMLbestand: NL.IMRO.1859.BPEBG20210006-0100.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: 02-07-2021);
2. voor het bestemmingsplan “Eibergen, Centrum 2011, herziening 2021-1 (Grotestraat 37)” geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 21-06-2022

de griffier, de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Eibergen, Centrum 2011, herziening 2021-1 (Grotestraat 37)

Bijlagen:
1. Ontwerpbestemmingsplan “Eibergen, Centrum 2011, herziening 2021-1 (Grotestraat 37)” (toelichting met onderzoeken, regels en verbeelding).