Raadsvoorstel

Zaaknummer	:	872999			
Raadsvergadering	:	14 mei 2024			
Onderwerp	:	Bestemmingsplan Vogelenzangstraat in Eibergen			
Collegevergadering	:	9 april 2024			
Portefeuillehouder	:	Wethouder A.K. van Gijssel			
Steller	:	Coen Nieuwenhuis Team Dienstverlening omgeving B	tel.	:	0545-250250

Te nemen besluit

1. Instemmen met de conclusies over de ingediende zienswijzen, zoals verwoord in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2022-2 (Vogelenzangstraat)".
2. Het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2022-2 (Vogelenzangstraat)" ongewijzigd vaststellen.
3. Voor het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2022-2 (Vogelenzangstraat)" geen exploitatieplan vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Wij hebben ingestemd met een principeverzoek voor 21 woningen op een terrein aan de Vogelenzangstraat in Eibergen. Het gaat hierbij om een mix van betaalbare starterswoningen, rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het verzoek is gedaan door de eigenaar van het perceel en mede namens een groep Eibergenaren, verenigd in CW Eibergen. CW staat voor een Collectief Wooninitiatief, het vroegere Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Om dit project mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. De geldende agrarische bestemming moet worden herzien in woon-, groen- en verkeers-bestemmingen, op basis van een verkavelingsplan. Hiervoor is een bestemmingsplan gemaakt. In oktober 2022 is eerst een voorontwerp voor inspraak ter inzage gelegd. Hierover is door omwonenden een reactie ingediend. Mede naar aanleiding hiervan zijn extra bevindingen en onderzoeken aan de plantoelichting toegevoegd.
Van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 heeft dit bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2022-2 (Vogelenzangstraat)" in ontwerp ter inzage gelegen. Wij hebben twee schriftelijke zienswijzen ontvangen. De brieven zijn opgenomen in de bijgevoegde zienswijzennota. Ook zijn de zienswijzen hierin beoordeeld en is er een reactie op gegeven. De zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

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

A.1: Plan past binnen woonbeleid

Op basis van de toen geldende 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland' is

In te vullen door Griffie:

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

ingestemd met het principeverzoek. Bij deze ontwikkeling moest dan wel sprake zijn van een samenwerking tussen terreineigenaar en een CW-groep. Door deze manier van ontwikkeling worden de woningen enkel gebouwd voor Eibergenaren en wordt voorzien in alle soorten woonbehoeften (woningtypes).
Op 7 maart 2023 heeft uw raad ingestemd met de "Regionale Woonagenda Achterhoek 2022-2030: goed wonen in een vitale regio". Het plan past ook hier goed binnen.

A.2: Woningbouw past in ruimtelijk beeld van de locatie

In nauwe samenwerking met elkaar (ontwikkelaar en CW-groep) is invulling gegeven aan de ruimtelijke inrichting van het gebied. Er is een passend woningprogramma voor het gebied. In gezamenlijke sessies zijn de collectieve en individuele woonwensen besproken en vertaald in een stedenbouwkundig ontwerp.
Aan de Vogelenzangstraat zijn twee rijen van elk 4 starterswoningen voorzien. In het midden van het plangebied worden 6 twee-aaneen-gebouwde woningen en 3 woningen als drie-onder-een-kapwoning gebouwd. In het zuidelijke deel van het plangebied worden 4 vrijstaande woningen gebouwd, waarvan 2 levensloopbestendig. Het plangebied krijgt daarbij een groen karakter en sluit goed aan bij de bestaande woningen aan de Vogelenzangstraat.

A.3: Herziening van de geldende bestemming is noodzakelijk

Een herziening van het geldende bestemmingsplan moet ervoor zorgen dat deze woningbouw aan de Vogelenzangstraat ook planologisch wordt vastgelegd. De huidige agrarische bestemming wordt herzien in groen-, verblijf- en woonbestemmingen. Het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2022-2 (Vogelenzangstraat)" is hiervoor gemaakt.

1.1: Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen, namens in totaal 6 omwonenden. Kernpunten in de zienswijzen zijn: waterhuishoudkundige aspecten en verlies aan woongenot en vrij uitzicht.

1.2: Beoordeling zienswijzen

In de beoordeling van de zienswijzen, zie hiervoor de "Zienswijzennota bestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2022-2 (Vogelenzangstraat)", wordt hier uitgebreid op in gegaan. Kort samengevat is aangegeven dat rekening wordt gehouden met de opmerkingen over de waterhuishouding en dat het genoemde verlies aan woongenot en vrij uitzicht niet van toepassing is.

2.1: Ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan

Uit de beoordeling van de zienswijzen volgt, dat er geen reden is om het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen. Voorgesteld wordt daarom om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

3.1: Geen exploitatieplan vaststellen

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

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 (vroeger: planschade). In de realiseringsovereenkomst 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. Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan hoeft daarom geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking
Niet van toepassing.
Duurzaamheid
Op deze locatie worden 21 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.
Daarbij blijkt uit de uitgevoerde effectbeoordeling stikstofdepositie dat de realisatie en het gebruik van 21 woningen aan de Vogelenzangstraat niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden.

Communicatie
Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die termijn kan beroep worden ingesteld. Dit wordt gepubliceerd in BerkelBericht en het Gemeenteblad. Ook ontvangen de indieners van een zienswijze hierover een brief van ons.

Initiatief, participatie en rol gemeente
Het betreft een bestemmingsplanherziening op verzoek van de ontwikkelaar en de CW-groep. De gemeente heeft in dit proces vooral een adviserende, begeleidende en 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,

drs. G. Koudijs drs. J.H.A. van Oostrum

Raadsvergadering : 14 mei 2024

De raad van de gemeente Berkeland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 april 2024

overwegende, dat voor percelen aan de Vogelenzangstraat, tussen de Warfslatweg en de Willem Sluyterstraat, in Eibergen, kadastraal bekend Gemeente Eibergen, Sectie D, nummers 10651 en 9268 (ged.) geldt dat deze gebruikt mogen worden voor agrarische doeleinden en de bouw van 21 woningen met bijbehorende voorzieningen niet mogelijk is;

dat door een herziening van het geldende bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011" het mogelijk wordt om 21 woningen in verschillen typen en de bijbehorende voorzieningen, zoals wegen, parkeren en groen, te realiseren;

dat een voorontwerpbestemmingsplan hiervoor ter inzage lag van 13 tot en met 26 oktober 2022 en er tijdens deze termijn één inspraakreactie, namens meerdere omwonenden, is ontvangen;

dat deze reactie in de inspraakreactienota samengevat is weergegeven en is beoordeeld;

dat met ingang van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 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 (overheid.nl) en het BerkelBericht van 13 december 2023;

dat gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen zijn ingediend, en dat die zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2022-2 (Vogelenzangstraat)" waarin is aangegeven of en in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

dat de zienswijzen geen aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen;

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 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 Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2022-2 (Vogelenzangstraat)" die onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. met inachtneming van het onder 1 bedoelde, het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2022-2 (Vogelenzangstraat)" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GMLbestand: NL.IMRO.1859.BPEBG20220010-0100.gml met de bijbehorende bestanden vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT (versie: september 2022);
3. voor het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2022-2 (Vogelenzangstraat)" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

de griffier, de voorzitter,

drs. J.A. Satijn drs. J.H.A. van Oostrum

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Bestemmingsplan Vogelenzangstraat in Eibergen

Bijlagen:

1. Ontwerpbestemmingsplan “Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2022-2 (Vogelenzangstraat)” (toelichting, regels en verbeelding) zoals deze ter inzage heeft gelegen.
   Link naar ruimtelijkeplannen.nl: NL.IMRO.1859.BPEBG20220010-0010.
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2022-2 (Vogelenzangstraat).