gemeente Berkelland

Zaaknummer	:	749875
Raadsvergadering	:	**07-11-2023**
Onderwerp	:	**Bestemmingsplan Grolse Steeg 7 in Borculo (woning i.p.v. rietdekkersbedrijf)**
Collegevergadering	:	19-09-2023
Portefeuillehouder	:	Wethouder A.K. van Gijssel
Steller	:	Nieuwenhuis, Coen, Team Dienstverlening omgeving B tel. : 0545250319

Te nemen besluit

1. Instemmen met de conclusies over de ingediende zienswijzen, zoals verwoord in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-1 (Grolse Steeg 7)".
2. Het ontwerpbestemmingsplan wijzigen, zodanig dat de maximale bouwhoogte (artikel 5.2.1, lid c) op de verbeelding wordt gewijzigd van 9 meter naar **8 meter.**
3. Met inachtneming van het onder 1 en 2 bedoelde, het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-1 (Grolse Steeg 7)" gewijzigd vaststellen.
4. Voor het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-1 (Grolse Steeg 7)" geen exploitatieplan vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Wij hebben een verzoek ontvangen om aan de Grolse Steeg 7 in Borculo, een woning te bouwen. Als voorwaarde hiervoor hebben wij aangegeven dat dan de bestaande bedrijfsfunctie (rietdekkersbedrijf) moet verdwijnen. Met het wegbestemmen van de functie "rietdekkersbedrijf" kan dit verzoek enigszins geclassificeerd worden als transformatie van bestaand vastgoed. De nieuwe woning wordt geplaatst in een (nog) open ruimte in de bestaande lintbebouwing met alleen woningen.

Het effect van dit voorstel is dat het geldende bestemmingsplan voor deze locatie wordt herzien. De bestaande functieaanduiding voor een rietdekkersbedrijf wordt verwijderd. Daarmee verdwijnt de bedrijfsfunctie uit een overwegend woongebied. Daarnaast wordt een bouwvlak opgenomen in de rooilijn van de bestaande woningen aan de Grolse Steeg. De bouw van een woning kan daarmee worden gerealiseerd.

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 woning worden gebouwd. Uiteraard na verlening van de benodigde omgevingsvergunning.

Argumentatie

A.1 Plan past in huidige visie op de woningmarkt

Uw raad heeft op 7 maart 2023 ingestemd met de "Regionale Woonagenda Achterhoek 2022-2030: goed wonen in een vitale regio” en de kwalitatieve toetsingscriteria. Het plan past hier binnen en voorziet in een behoefte. Het verzoek komt direct van de toekomstige bewoner. Hij wil hier met zijn gezin gaan wonen. Het gaat hier enigszins om een transformatie van (deels)

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

leegstaand vastgoed in de kern van Borculo. Het bedrijfsgebouw zelf wordt weliswaar niet getransformeerd naar een woning, maar wel wordt de bedrijfsfunctie verwijderd uit een woongebied.

A.2 Woningbouw past in ruimtelijk beeld van de locatie

Met het verwijderen van de bedrijfsfunctie voor een rietdekkersbedrijf wordt een wooneenheid toegevoegd. De functie wonen is in de omgeving overwegend aanwezig. De ligging van het nieuwe pand, in de kern aan een woonstraat, leent zich prima voor een woonfunctie. Ook wordt op deze manier voorkomen dat nieuwe bedrijvigheid zich vestigt met mogelijk overlast voor de belendende woningen.

A.3 Herziening van de bestemming

Een herziening van het geldende bestemmingsplan moet ervoor zorgen dat de bouw van een woning aan de Grolse Steeg 7 en het wegbestemmen van de bedrijfsfunctie planologisch wordt vastgelegd. Het bestemmingsplan “Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-1 (Grolse Steeg 7)” is hiervoor gemaakt.

1.1 Ter inzage van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 juni tot en met 12 juli 2023 ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ontvangen. De zienswijzen komen van omwonenden. Kernpunten in de zienswijzen zijn: een verwachte waardedaling van de eigen woning, de vrees dat de bedrijfsactiviteiten blijven bestaan en de maximale bouwhoogte van de nieuwe woning is hoger dan de bestaande woningen.

1.2 Beoordeling zienswijzen

In de beoordeling van de zienswijzen, zie hiervoor de "Zienswijzennota bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-1 (Grolse Steeg 7)", wordt hier uitgebreid op in gegaan. Kort samengevat is aangegeven dat voor een tegemoetkoming in schade (vanwege waardedaling van de woning) te zijner tijd een verzoek kan worden ingediend en dat eventuele toekomstige bedrijfsactiviteiten strijdig zijn met het nieuwe bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte wordt aangepast naar die van de omgeving (zie ook 2.1).

2.1 Wijziging van de bouwhoogte

In het ontwerpbestemmingsplan is een maximale bouwhoogte voor de nieuwe woning opgenomen van 9 meter. Het geldende bestemmingsplan voor de bestaande woningen in de Grolse Steeg geeft een maximale bouwhoogte van 8 meter. Voorstel is daarom om de maximale bouwhoogte voor de nieuwe woning planologisch ook op 8 meter vast te leggen.

3.1 Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan

Uit de beoordeling van de zienswijzen volgt, dat er reden is om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Zie onder 2.1. Mede daarom wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

4.1 Geen exploitatieplan vaststellen

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Met de initiatiefnemer 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.

Financiën

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst over het verhalen van eventueel uit te keren tegemoetkoming in schade (vroeger: planschade) afgesloten. De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, die worden verhaald met de gemeentelijke leges. 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
Vanwege de minimale herziening van het bestemmingsplan is direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 juni tot en met 12 juli 2023 zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beschreven en beoordeeld in de bijbehorende zienswijzennota.
Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in het BerkelBericht en het Gemeenteblad (overheid.nl).
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. 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 initiatiefnemer en eigenaar van de percelen. De gemeente heeft in dit proces een adviserende en besluitvormende rol.

Planning en evaluatie
De volgende stap in dit planologische proces is, dat de raad het bestemmingsplan gewijzigd 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 : 07-11-2023

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 percelen aan de Grolse Steeg 7 in Borculo, kadastraal gemeente Borculo, sectie F, nummers 1874, 1875 en 1876 (ged.), gebruikt mogen worden voor wonen, agrarisch en een rietdekkersbedrijf, en een nieuwe (zelfstandige) woning niet mogelijk is;

dat door een herziening van het geldende bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011" het mogelijk wordt om een woning in de bestaande rooilijn van de Grolse Steeg te realiseren en dat gelijktijdig de functieaanduiding voor een rietdekkersbedrijf wordt verwijderd;

dat met ingang van 1 juni tot en met 12 juli 2023 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-1 (Grolse Steeg 7)" 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 BerkelBericht van 31 mei 2023;

dat gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vier zienswijzen zijn ingediend, en dat die zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-1 (Grolse Steeg 7)" waarin is aangegeven of en in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

dat de zienswijzen aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen zodanig dat de maximale bouwhoogte van een hoofdgebouw **8 meter** wordt (in plaats van 9 meter);

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 Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-1 (Grolse Steeg 7)" die onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen, zodanig dat de maximale bouwhoogte (artikel 5.2.1, lid c) op de verbeelding wordt gewijzigd van 9 meter naar **8 meter**;
3. met inachtneming van het onder 1 en 2 bedoelde, het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-1 (Grolse Steeg 7)" bestaande uit de geometrisch

bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GMLbestand: NLIMR0.1859.BPBCL20220006-0100.gml met de bijbehorende bestanden gewijzigd 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: 20-09-2022);
4. voor het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-1 (Grolse Steeg 7)" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 07-11-2023

de griffier, de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Bestemmingsplan Grolse Steeg 7 in Borculo (woning i.p.v. rietdekkersbedrijf)

1. Ontwerpbestemmingsplan “Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-1 (Grolse Steeg 7)” (toelichting met onderzoeken, regels en verbeelding).
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-1 (Grolse Steeg 7).