Raadsvoorstel

Zaaknummer	:	980784
Raadsvergadering	:	1 oktober 2024
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan Bellegoorsweg 8 Beltrum
Collegevergadering	:	10 september 2024
Portefeuillehouder	:	Wethouder A.K. van Gijssel
Steller	:	Hester Smeenk tel. : 0545-250250 Team Dienstverlening omgeving B

Te nemen besluit

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied 2020, herziening 2023-4 (Bellegoorsweg 8 Beltrum)” gewijzigd vast te stellen;
2. Voor het bestemmingsplan “Buitengebied 2020, herziening 2023-4 (Bellegoorsweg 8 Beltrum)” geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Ons college heeft op 10 oktober 2023 ingestemd met een principeverzoek voor het realiseren van een zorgboerderij op het erf aan de Bellegoorsweg 8 in Beltrum. Met het plan wordt de agrarische bedrijfsvoering omgezet naar een zorgboerderij met zowel dagbesteding en woonzorgunits voor de cliënten. Momenteel wordt op dit perceel een agrarisch bedrijf (kalverhouderij) uitgeoefend waarbij een nevenactiviteit in de vorm van een zorgboerderij aanwezig is. Er zijn voorzieningen voor dagbesteding en momenteel wonen 6 cliënten op het terrein. Het plan is om de kalverhouderij te beëindigen, de kalverstal te slopen en woonruimte voor 8 extra cliënten mogelijk te maken. De cliënten wonen hier in meerdere of mindere mate zelfstandig. Het erf wordt landschappelijk ingepast.

Omdat het geldende bestemmingsplan deze ontwikkeling niet toelaat, is een herziening van het bestemmingsplan nodig om de agrarische bestemming om te zetten naar een maatschappelijke bestemming en de gewenste extra woonruimtes mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied 2020, herziening 2023-4 (Bellegoorsweg 8 Beltrum)’ heeft van 28 december 2023 tot en 7 februari 2024 als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Argumentatie

A.1. De ontwikkeling voorziet in een behoefte.

Aan de Bellegoorsweg 8 is momenteel een zorgboerderij (‘Hasselo’) gevestigd. De zorgboerderij wil uitbreiden met acht woonzorgunits om in de groeiende behoefte naar dit soort beschermde woonplekken te kunnen voorzien.

A.2. De ontwikkeling leidt niet tot een onaanvaardbaar gezondheidsrisico.

De ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een geitenhouderij. Uit het advies van de GGD blijkt dat er een (licht) verhoogd risico is voor longontstekingen. Met dit besluit wordt het beperkte gezondheidsrisico afgewogen en aanvaard.

A.3. De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan.

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2020”. In dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ en een bouwvlak voor agrarische bedrijfsbebouwing.

In te vullen door Griffie:

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

1.1.Er is aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
Na de terinzagelegging bleek dat de regels en de verbeelding op een aantal punten niet goed op elkaar waren afgestemd. Deze punten moeten worden aangepast om tot een heldere en eenduidige regeling te komen.

2.1. Het kostenverhaal is op een andere manier geregeld.
Met de eigenaar is een realisatieovereenkomst afgesloten, waarin het kostenverhaal is geregeld. Het is daarom niet nodig om een exploitatieovereenkomst af te sluiten. Ook heeft de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst getekend.

Kanttekeningen en risico's
Tegen een vaststellingsbesluit van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Jurisprudentie geeft aan dat iedere belanghebbende dit kan doen. Voor een niet-belanghebbende geldt dat die wel een zienswijze moet hebben ingediend.

Overgangsrecht
Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op basis van de overgangsbepalingen uit de Invoeringswet Omgevingswet blijft voor deze bestemmingsplanprocedure echter het oude recht van toepassing tot dit besluit van kracht is. Dit omdat vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. De Invoeringswet Omgevingswet bevat vergelijkbare overgangsbepalingen voor een eventuele beroepsprocedure en eventueel verzoek om schadevergoeding (planschade).

Financiën
Met de ontwikkelaar is een realisatieovereenkomst afgesloten en een overeenkomst over het verhalen van eventueel uit te keren tegemoetkoming in schade (vroeger: planschade). In de realiseringsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling die wordt mogelijk gemaakt en de verschuldigde bijdrage aan kosten die door de gemeente worden gemaakt. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan hoeft daarom geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking
Met dit plan worden nieuwe, veilige, woonplekken voor mensen met een beperking mogelijk gemaakt. Ze kunnen hier in een beschermde omgeving en met de benodigde begeleiding wonen en werken.

Duurzaamheid
n.v.t.

Communicatie
Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. In die periode kan beroep ingesteld worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De aankondiging van deze terinzagelegging wordt gepubliceerd in Berkelbericht en het Gemeenteblad.

Initiatief, participatie en rol gemeente
Het gaat hier om een particulier initiatief. De gemeente faciliteert dit plan door de benodigde procedures te voeren. De ontwikkelaar heeft de buurt geïnformeerd over zijn plannen.

Planning en evaluatie
De volgende stap in de procedure is het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Hierna is het voor belanghebbenden mogelijk om beroep in te stellen (zie ook de kanttekeningen). Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek tot schorsing wordt gedaan.

Alternatieven
Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

drs. J. Jonker drs. J.H.A. van Oostrum

Raadsvergadering : 1 oktober 2024

De raad van de gemeente Berkeland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 september 2024

gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de artikelen 3.1. en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening:

overwegende dat voor het perceel Bellegoorsweg 8 in Beltrum, kadastraal bekend als Eibergen, sectie T, nummers 27 en 745 de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ met een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf geldt, waarbij een agrarisch bedrijf is toegestaan en de bouw van een pand met acht woonzorgunits ten behoeve van een zorgboerderij niet is toegestaan;

de agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd en de volledige bedrijfsvoering wordt omgezet naar een zorgboerderij;

door een herziening van het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Berkelland 2020’ het bestaande gebruik positief wordt bestemd, de agrarische bedrijfsbestemming komt te vervallen en het mogelijk wordt om de acht woonzorgunits te realiseren;

van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2023-4 (Bellegoorsweg 8 Beltrum)’ met de bijbehorende stukken voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

van de terinzagelegging op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgeving is gedaan langs elektronische weg, via publicaties in het Gemeenteblad en BerkelBericht van 27 december 2023;

gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

is gebleken dat er enkele omissies en onduidelijkheden in de planregels en de verbeelding zaten die om een aanpassing van de regels en de verbeelding vragen;

is gebleken dat een toets en afweging op volksgezondheid nodig was, en deze is opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan;

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;

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;

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;

b e s l u i t:

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2023-4 (Bellegoorsweg 8 Beltrum)” gewijzigd vast te stellen conform bijlage 1;
2. Voor het bestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2023-4 (Bellegoorsweg 8 Beltrum)” geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 1 oktober 2024

de griffier, de voorzitter,

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

Bijlage 1: ambtshalve aanpassingen

Ontwerpbestemmingsplan ('was')	**Vast te stellen bestemmingsplan ('wordt')**
planregels	*planregels*
Artikel 1: geen definitie woonzorgunit	Aan artikel 1 is een begripsbepaling 'woonzorgunit' (een wooneenheid voor zorgdoeleinden, die gebruikt kan worden voor wonen in een groep en/of zelfstandig wonen met begeleiding) toegevoegd.
Artikel 3.1.1. onder b: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – zorgwoning´ is een zorgwoning toegestaan, met dien verstande dat in totaal ten hoogste 14 woonplekken toegestaan zijn	Artikel 3.1.1. onder b: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woonzorgunits 1´ zijn maximaal zes woonzorgunits in één pand toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woonzorgunits 2' maximaal 8 woonzorgunits in één pand zijn toegestaan.
Artikel 3.2.1. onder d: Ten behoeve van de sloop en toegestane bouwmogelijkheden geldt dat binnen 2 jaar na gereedkoming van de bouw het landschappelijke inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 5 bij de planregels, moet zijn gerealiseerd en tevens in stand moet worden gehouden.	Artikel 3.2.1. onder d: Ten behoeve van de sloop en toegestane bouwmogelijkheden voor het nieuwe pand met de te realiseren woonzorgunits geldt dat binnen 2 jaar na gereedkoming van de bouw het landschappelijke inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 5 bij de planregels, moet zijn gerealiseerd en tevens in stand moet worden gehouden. (koppeling met de nieuwe bebouwing opgenomen)
	Nieuw artikel 3.2.1. onder e toegevoegd: Een omgevingsvergunning voor de bouw van het pand met woonzorgunits ten behoeve van de bestemming 'Maatschappelijk' in het plangebied mag pas worden uitgevoerd als uit verkennend bodemonderzoek en eventueel vervolgonderzoek voortvloeit dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de bouw van de woonzorgunits.
Artikel 3.2.2 (Bedrijfsgebouwen): 3.2.2 Bedrijfsgebouwen Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende voorwaarden: a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven. b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven. c. De oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, uitgezonderd het bepaalde onder d, mag	Artikel 3.2.2. (Bedrijfsgebouwen) 3.2.2 Bedrijfsgebouwen Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende voorwaarden: a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven. b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven. c. De oppervlakte bebouwing ten dienste van de bestemming Maatschappelijk mag per bouwvlak

niet meer bedragen dan 110% van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen. d. De oppervlakte bebouwing ten dienste van de bestemming Maatschappelijk mag per bouwvlak niet meer bedragen dan op de verbeelding, ter plaatse van de maatvoering 'maximum oppervlakte (m2)' is aangegeven, met dien verstande dat de oppervlakte van de bedrijfswoning met bijbehorend bijgebouw buiten beschouwing wordt gelaten.	niet meer bedragen dan op de verbeelding, ter plaatse van de maatvoering 'maximum oppervlakte (m2)' is aangegeven, met dien verstande dat de oppervlakte van de bedrijfswoning met bijbehorend bijgebouw buiten beschouwing wordt gelaten. (lid c is vervallen, lid d wordt lid c omdat lid c en d elkaar tegenspreken en in de afwijkingsbevoegdheid ook nog een mogelijkheid tot uitbreiding van het bebouwingsoppervlak is opgenomen).
Artikel 9.5 (algemene aanduidingsregels) met regeling voor een aantal specifieke gebiedskwaliteiten)	Artikel 9.5 is vervallen omdat het niet relevant is voor dit plan (overbodige regels).
Verbeelding	*Verbeelding*
Naam functieaanduiding: ‘specifieke vorm van maatschappelijk – woon-/zorgunits’. Functieaanduiding alleen op de nieuwe woonzorgunits	Nieuwe naam functieaanduiding: ‘specifieke vorm maatschappelijk – woonzorgunits’ (met nadere specificaties 1 en 2); Functieaanduiding ook toegekend aan het bestaande pand met woonzorgunits.
In artikel 3.2.2. onder d wordt verwezen naar een aanduiding ‘maximum oppervlakte (m^2)’ die ontbreekt op de verbeelding.	De aanduiding ‘maximum oppervlakte (m^2)’ is toegevoegd, de toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing is 1.886 m^2.

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Bellegoorsweg 8 Beltrum

1. Ontwerpbestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2023-4, (Bellegoorsweg 8 Beltrum)” (toelichting met onderzoeken, regels en verbeelding)

   Link naar ontwerpbestemmingsplan: Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2023-4 (Bellegoorsweg 8 Beltrum) - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket (overheid.nl)

2. Nadere toelichting op de argumentatie:

A.1. De ontwikkeling voorziet in een behoefte.
Aan de Bellegoorsweg 8 is momenteel een zorgboerderij (‘Hasselo’) gevestigd. De zorgboerderij biedt een veilige woon- en werkplek voor mensen met een verstandelijke beperking en/of psychiatrische problemen, waarbij afhankelijk van de persoonlijke situatie meer of minder begeleiding wordt geboden. Omdat doorstromen naar een woning (met ondersteuning) voor deze bewoners door de krapte op de woningmarkt zeer moeilijk is, wil de zorgboerderij het aantal woon-zorgplekken op de zorgboerderij uitbreiden. Op deze manier kan het aantal woon-zorgplekken voor deze doelgroep worden uitgebreid. De uitbreiding sluit goed aan bij de bestaande voorzieningen voor dagbesteding op deze bestaande zorgboerderij.

Het plan past in de Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025. En is ook in lijn met de Regionale Woonagenda 2023-2030.

A.2. De ontwikkeling leidt niet tot een onaanvaardbaar gezondheidsrisico.
De ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een geitenhouderij. De GGD is daarom om advies gevraagd. Uit het advies blijkt dat er een (licht) verhoogd risico is voor longontstekingen. In paragraaf 4.1.7 van de toelichting bij het bestemmingsplan is een gezondheidsparagraaf opgenomen waarin is afgewogen dat het risico acceptabel is in relatie tot de andere belangen die het plan dient. De belangrijkste reden om ondanks een licht verhoogde kans op longontstekingen toch mee te werken aan dit plan is dat voor alle andere omgevingsaspecten (zoals geluid, groene en veilige woon- en werkomgeving) juist een prettig, rustig en groen woon- en leefklimaat voor de cliënten van de zorgboerderij wordt gecreëerd. Met dit besluit wordt het beperkte gezondheidsrisico afgewogen en aanvaard.

A.3. De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan.
Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2020”. In dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ en een bouwvlak voor agrarische bedrijfsbebouwing. De agrarische bedrijfsvoering (de kalverhouderij) wordt beëindigd. De kalverstal wordt gesloopt. Op de plek van de bestaande stal wordt een gebouw met 8 woon-/zorgunits gerealiseerd. Deze ontwikkelingen passen niet in het geldende bestemmingsplan omdat de zorgboerderij nu de belangrijkste functie op het perceel wordt. Het bestemmingsplan moet daarom aangepast worden: het agrarisch bouwvlak komt te vervallen en wordt vervangen door een maatschappelijke bestemming.

1.1. Er is aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
Het gaat om aanpassingen waarbij duidelijk wordt waar de woonzorgunits op het perceel mogen worden gebouwd. De belangrijkste punten zijn: de regeling over het maximaal toegestane bebouwd oppervlak is verduidelijkt, een aantal voorwaarden voor de ontwikkeling (de landschappelijke inpassing, bodemonderzoek) zijn nu correct vastgelegd en een definitie van ‘woonzorgunit’ is toegevoegd. De toelichting is ook op een aantal punten aangepast.

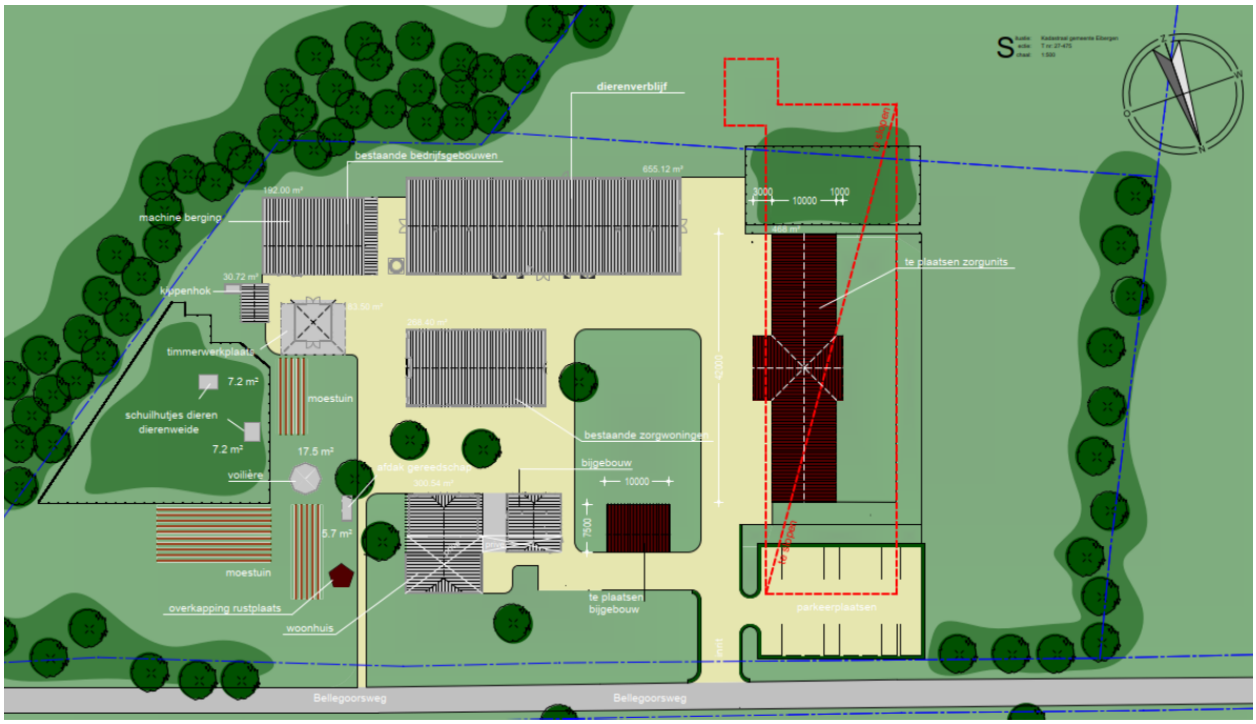
3. Huidige en nieuwe situatie.

Luchtfoto van de bestaande situatie

De grote stal aan de rechterkant van de foto wordt gesloopt. Rest van het erf is al ingericht als zorgboerderij. Achter de woning staat het gebouw met bestaande woonzorgunits.



Nieuwe inrichting van het erf.



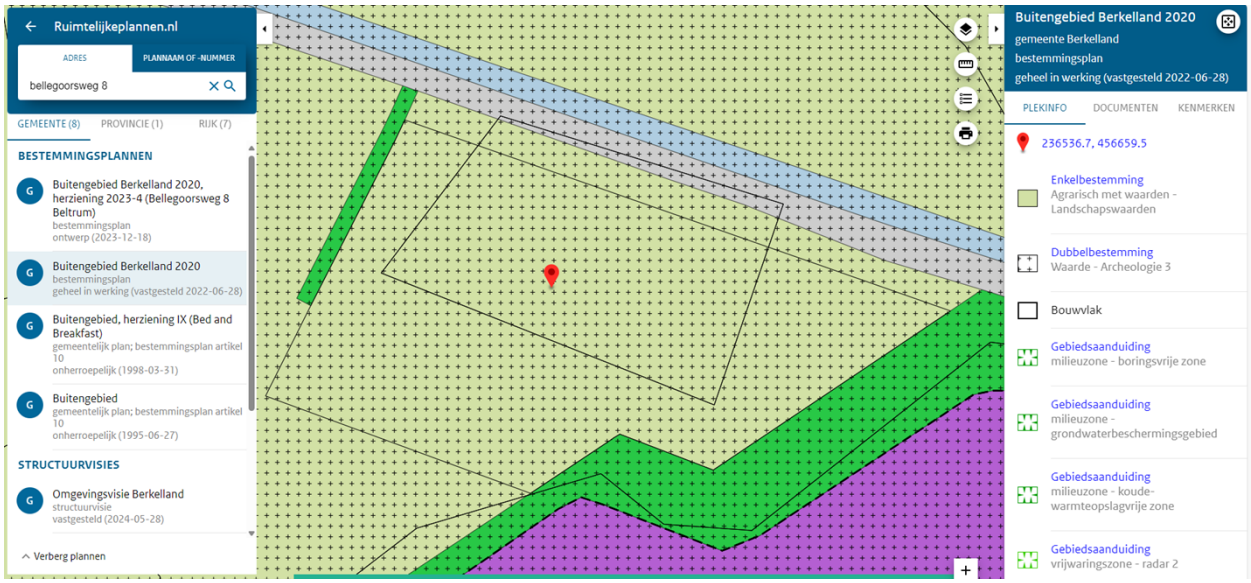
Landschappelijke inpassing.

Nummer 2 is het nieuwe gebouw met 8 woonzorgunits.

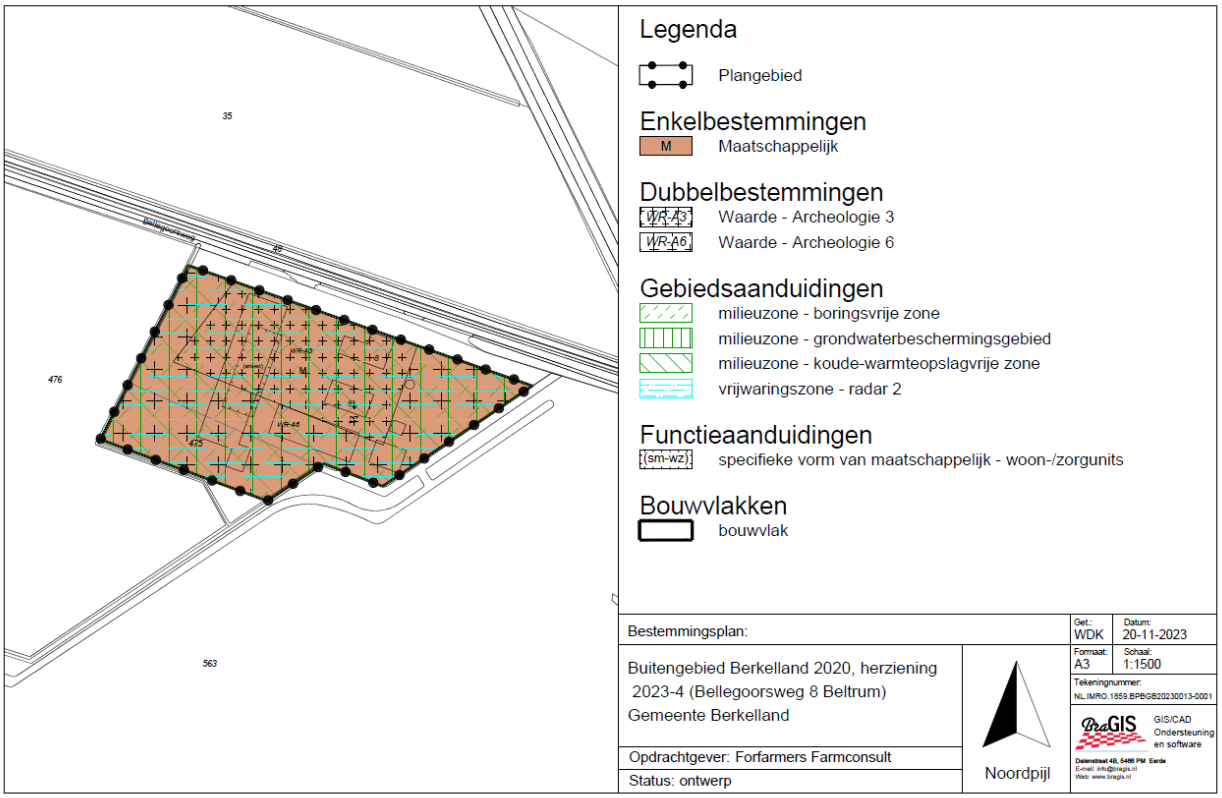


4. Geldende bestemmingsplan, ontwerpbestemmingsplan en vast te stellen bestemmingsplan.

Geldende bestemmingsplan (Buitengebied Berkelland 2020): bouwvlak voor een agrarisch bedrijf.



Ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2023-4 (Bellegoorsweg 8 Beltrum)’ (agrarische bestemming met bouwvlak wordt een bestemming ‘Maatschappelijk’ en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – woon-/zorgunits’ op de plek van de beoogde nieuwbouw. Grootte van het bouwvlak is niet veranderd.



Vast te stellen bestemmingsplan ‘Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2023-4 (Bellegoorsweg 8 Beltrum): de (functieaanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – woonzorgunits (1 en 2)’ op de bestaande en nieuwe gebouwen met woonzorgunits. De aanduiding ‘maximum oppervlakte (m2)’ wordt toegevoegd aan de verbeelding.

