gemeente Berkelland

Zaaknummer	:	861836
Raadsvergadering	:	**02-04-2024**
Onderwerp	:	**Bestemmingsplan Zwilbroekseweg 1a en 1b in Eibergen**
Collegevergadering	:	05-03-2024
Portefeuillehouder	:	Wethouder A.K. van Gijssel
Steller	:	Nieuwenhuis, Coen, Team Dienstverlening omgeving B tel. : 0545250250

Te nemen besluit

1. Het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-4 (Zwilbroekseweg 1a-1b)" ongewijzigd vaststellen.
2. Voor het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-4 (Zwilbroekseweg 1a-1b)" geen exploitatieplan vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Op basis van de Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 zijn op deze locatie aan de Zwilbroekseweg 2 woningen toegestaan. Op deze locatie is nu nog een latente bouwmogelijkheid voor 8 woningen.

Inmiddels zijn op deze locatie twee vrijstaande woningen gebouwd. De omgevingsvergunningen hiervoor zijn met een afwijking van het bestemmingsplan verleend. De beide woningen passen derhalve niet (volledig) in het geldende bestemmingsplan. Met deze herziening wordt dit weer passend gemaakt. Daarbij is het fysiek en vanwege eigendommen al vrijwel onmogelijk om de genoemde 8 woningen nog te bouwen. Met deze herziening is dit planologisch ook bijgewerkt.

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 hebben de beide woningen een passende planologische regeling.

Argumentatie

1.1: Plan past in huidige visie op de woningmarkt

In de Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 is voor de locatie aan de Zwilbroekseweg beschreven dat hier 2 woningen gebouwd konden worden. Op basis van die structuurvisie zijn deze 2 woningen gebouwd en worden ook bewoond. De (oorspronkelijke) mogelijkheid om 8 woningen te bouwen is planologisch nog steeds aanwezig. Feitelijk kunnen er fysiek en vanwege eigendommen geen 8 woningen (meer) worden gebouwd. Met deze herziening van het bestemmingsplan wordt dit verwerkt.

1.2: Woningbouw past in ruimtelijk beeld van de locatie

De twee percelen liggen aan de Zwilbroekseweg, met de achtertuin grenzend aan de Rekkenseweg. De twee vrijstaande woningen passen goed in het open straatbeeld grenzend aan het buitengebied. Het is hiermee een goede overgang van de bebouwde kom van Eibergen naar het minder bebouwde en meer open buitengebied.

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

1.3: Herziening van de bestemming actualiseert het bestaande
Een herziening van het bestemmingsplan moet ervoor zorgen dat de beide woningen aan de Zwilbroekseweg ook planologisch weer passend zijn. De latente mogelijkheid om (alsnog) 8 woningen te bouwen wordt hiermee verwijderd. Het bestemmingsplan “Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-4 (Zwilbroekseweg 1a-1b)” is hiervoor gemaakt.

1.4: Ter inzage van het ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen. Er is dan ook geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

2.1: Geen exploitatieplan vaststellen
Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Het betreft hier geen bouwplan in de zin van de Grondexploitatiewet.

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
Dit bestemmingsplan is door de gemeente zelf geïnitieerd en opgesteld. Er zijn geen extra kosten. Het betreft een herstel- en actualiseringsactie van het geldende bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011".
Uw raad hoeft bij het vaststellen van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het geen bouwplan in de zin van de Grondexploitatiewet mogelijk maakt. Gelet op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet dit uitdrukkelijk worden benoemd in het raadsbesluit.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking
Niet van toepassing.

Communicatie
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is geen zienswijze ingediend.
Het ter inzage leggen van het ontwerp is gepubliceerd in BerkelBericht en het Gemeenteblad (overheid.nl). Ook is dit schriftelijk meegedeeld aan de direct omwonenden.
De situatie wijzigt daadwerkelijk niet en is kleinschalig van aard. De inspraakprocedure van twee weken is daarom achterwege gelaten.
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. De stukken zijn dan in het gemeentehuis te bekijken of te benaderen via een link (naar ruimtelijkeplannen.nl) op onze gemeentelijke website.

Initiatief, participatie en rol gemeente
Het is een herstel- en actualiseringsactie van een eerder vastgesteld bestemmingsplan. De gemeente is in dit traject opsteller en faciliterend ten opzichte van het volgen en doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

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 : 02-04-2024

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 05-03-2024;

b e s l u i t :

overwegende, dat voor percelen aan de Zwilbroekseweg 1a en 1b en de Rekkensweg in Eibergen, kadastraal gemeente Eibergen, sectie K, nummers 1603, 1606 en 1607, geldt dat 8 woningen in twee rijen van 4 kunnen worden gebouwd, en de 2 nieuwe vrijstaande woningen niet volledig binnen een bouwvlak liggen;

dat door een herziening van het geldende bestemmingsplan het niet meer mogelijk is om 8 woningen in twee rijen van 4 te bouwen, en de 2 nieuwe vrijstaande woningen een actuele passende bestemmingsregeling met bijbehorend bouwvlak krijgen;

dat met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 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 20 december 2023;

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 2023-4 (Zwilbroekseweg 1a-1b)“ bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.BPEBG20230017-0100.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: 01-12-2023);
2. voor het bestemmingsplan “Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-4 (Zwilbroekseweg 1a-1b)” geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 02-04-2024

de griffier, de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Bestemmingsplan Zwilbroekseweg 1a en 1b in Eibergen

Bijlage:
Ontwerpbestemmingsplan “Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-4 (Zwilbroekseweg 1a-1b)” (toelichting, regels en verbeelding) zoals deze ter inzage heeft gelegen.

Link naar ruimtelijkeplannen.nl: NL.IMRO.1859.BPEBG20230017-0010.