gemeente Berkelland

Zaaknummer	:	259035
Raadsvergadering	:	**08-03-2022**
Onderwerp	:	**Bestemmingsplan Meester Heuvelstraat Gelselaar (Van Bevervoordestraat 20 2012, herziening 2021-1)**
Collegevergadering	:	08-02-2022
Portefeuillehouder	:	Wethouder M. van der Neut
Steller	:	Nieuwenhuis, Coen, Team Dienstverlening omgeving B

tel. : 0545250319

Te nemen besluit
Het bestemmingsplan "Gelselaar, Van Bevervoordestraat 20 2012, herziening 2021-1 (Meester Heuvelstraat)" ongewijzigd vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect
In Berkelland is vraag naar nieuwbouwwoningen. Uw raad heeft hiervoor de ‘Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland’ vastgesteld. Dit geeft ook aanleiding voor de bouw van woningen in Gelselaar.
Bij het verplaatsen van Bosbouw- en Caravanbedrijf Mensink naar Neede in 2013 zijn in Gelselaar mogelijkheden ontstaan voor transformatie. In eerste instantie is de bestemming gewijzigd naar “Maatschappelijk - Zorginstelling 2” voor een woonzorginstelling. Dit is uiteindelijk niet gerealiseerd. In overleg met ons zijn de plannen voor de woonzorginstelling nu vervangen door een woningbouwplan. Invulling met woningbouw is op deze locatie ruimtelijk en stedenbouwkundig wenselijk en voorziet in de woningbehoefte in Gelselaar.
De ontwikkelaar heeft verzocht om op deze locatie 11 woningen te mogen bouwen. Voor dit bouwplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.
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.

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 vraag naar nieuwbouw. Het plan past hier prima binnen en voorziet in een behoefte. Het aanbod aan beschikbare woningen in Gelselaar is momenteel beperkt. Inmiddels heeft elke woning in dit plan een potentiële koper. Daarbij zijn dit bovendien allemaal inwoners van Gelselaar of directe omgeving. Het plan voldoet daarmee ook ruim aan het criterium dat de behoefte moet zijn aangetoond.

1.2: Woningbouw past in ruimtelijk beeld van de locatie
De percelen liggen aan de Meester Heuvelstraat in Gelselaar, op het terrein van het voormalige bosbouw- en caravanbedrijf Mensink, achter de bebouwing aan de Van Bevervoordestraat. Meewerken aan het bouwplan betekent dat dit, al enige tijd lege terrein, een invulling krijgt met woningen. De woningbouwontwikkeling bestaat uit de bouw van elf woningen: 5 woningen in rij, 4 twee-onder-één-kapwoningen en 2 vrijstaande woningen. De vrijstaande en dubbele woningen zijn gegroepeerd op een binnenterrein ten zuiden van de Meester Heuvelstraat. De rijwoningen liggen in het oostelijk deel van het plangebied ten noorden van de basisschool en ten zuiden van

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

de aan te leggen wadi.

1.3: Herziening van de bestemming
Een herziening van het geldende bestemmingsplan moet ervoor zorgen dat deze woningbouw aan de Meester Heuvelstraat ook planologisch wordt vastgelegd. De huidige maatschappelijke bestemming wordt herzien in woonbestemmingen. Het bestemmingsplan “Gelselaar, Van Bevervoordestraat 20 2012, herziening 2021-1 (Meester Heuvelstraat)” is hiervoor gemaakt.

1.4: Ter inzage van het ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 december 2021 tot en met 19 januari 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 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 23 september tot en met 6 oktober 2021 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 het BerkelBericht en het Gemeenteblad.
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.

Initiatief, participatie en rol gemeente
Het betreft een bestemmingsplanherziening op verzoek van de eigenaar en ontwikkelaar 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 : 08-03-2022

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 08-02-2022;

overwegende, dat voor percelen aan de Meester Heuvelstraat in Gelselaar geldt dat alleen maatschappelijke voorzieningen zijn toegelaten, en een woningbouwplan met 11 woningen niet mogelijk is;

dat door een herziening van het geldende bestemmingsplan het mogelijk wordt om 11 woningen te bouwen, waarvan 2 vrijstaande, 4 halfvrijstaande (twee-onder-een-kap) en 5 rijwoningen;

dat een voorontwerpbestemmingsplan hiervoor ter inzage lag van 23 september tot en met 6 oktober 2021, en er tijdens deze termijn geen inspraakreactie is ontvangen;

dat met ingang van 9 december 2021 tot en met 19 januari 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 8 december 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 “Gelselaar, Van Bevervoordestraat 20 2012, herziening 2021-1 (Meester Heuvelstraat)“ bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.BPGSL20210003-0100.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: 22-01-2021);
2. voor het bestemmingsplan “Gelselaar, Van Bevervoordestraat 20 2012, herziening 2021-1 (Meester Heuvelstraat)” geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 08-03-2022

de griffier, de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Bestemmingsplan Meester Heuvelstraat Gelselaar (Van Bevervoordestraat 20 2012, herziening 2021-1)

Bijlagen:
Ontwerpbestemmingsplan “Gelselaar, Van Bevervoordestraat 20 2012, herziening 2021-1 (Meester Heuvelstraat)”