Raadsvoorstel

Zaaknummer	:	902372			
Raadsvergadering	:	4 juni 2024			
Onderwerp	:	Bestemmingsplan locatie hoek Barchemseweg-Heure in Borculo			
Collegevergadering	:	30 april 2024			
Portefeuillehouder	:	Wethouder A.K. van Gijssel			
Steller	:	Esther ter Hedde 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 Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-2 (Barchemseweg-Heure)”
2. Het bestemmingsplan “Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-2 (Barchemseweg-Heure)” ongewijzigd vaststellen.
3. Voor het bestemmingsplan “Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-2 (Barchemseweg-Heure)” geen exploitatieplan vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Wij hebben ingestemd met een principeverzoek voor de bouw van 12 woningen op de locatie hoek Barchemseweg-Heure in Borculo. Het gaat om 2 vrijstaande woningen en 10 twee-onder-een-kapwoningen, waarvan 4 levensloopbestendige woningen. Om dit project mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Een voorontwerpbestemmingsplan heeft hiervoor in november 2023 ter inzage gelegen. Hierover is door drie omwonenden een inspraakreactie ingediend. Dit heeft er niet toe geleid, dat het plan is aangepast.

Een ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 in ontwerp ter inzage gelegen. Wij hebben drie schriftelijke zienswijzen ontvangen. De brieven zijn opgenomen in 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 in huidige visie op de woningmarkt

Op 26 mei 2020 heeft u de “Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025” vastgesteld. Voorliggende ontwikkeling voorziet in het realiseren van vier levensloopbestendige woningen gericht op 1-2 persoonshuishoudens. Zes woningen gericht op gezinnen en twee vrijstaande woningen. De behoefte aan betaalbare woningen en levensloopgeschikte woningen in Borculo is aanwezig. Het plan sluit zowel aan bij de kwantitatieve behoefte als bij de kwalitatieve behoefte. De afgelopen jaren zijn er weinig nieuwe woningen aan de voorraad van Borculo toegevoegd. De doorstroming in de woningmarkt van Borculo krijgt met dit plan een nieuwe impuls. Het plan is in lijn met de Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025.

De voorliggende ontwikkeling is eveneens in lijn met de ‘Regionale Woonagenda 2023-2030’ die op 7 maart 2023 door u is vastgesteld.

In te vullen door Griffie:

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

40% van de woningen vallen in de categorie betaalbare woningen. Het plan omvat 12 nieuwe woningen met een gedifferentieerd woningaanbod. Het initiatief past binnen het doel om de woningvoorraad te vergroten.

A.2. Woningbouw past in ruimtelijk beeld van de locatie
In samenwerking met de ontwikkelaar is invulling gegeven aan de ruimtelijke inrichting van het gebied en is er sprake van een passend woningbouwprogramma. In samenspraak met de gemeentelijke stedenbouwkundige zijn de woningen vertaald in een passend stedenbouwkundig ontwerp.

A.3. Herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk
Een herziening van het geldende bestemmingsplan moet ervoor zorgen dat deze woningbouw aan de Barchemseweg-Heure in Borculo ook planologisch wordt vastgelegd. Het perceel heeft de bestemming “groen” en een groot deel van het perceel heeft de gebiedsaanduiding: “wro zone-wijzigingsgebied 3”. Deze aanduiding houdt in, dat dit gebied onder voorwaarden gewijzigd mag worden in een woonbestemming.
De huidige bestemming “groen” wordt herzien in een woonbestemming. Het bestemmingsplan “Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-2 (Barchemseweg-Heure)” is hiervoor gemaakt.

1.1. Ter inzage van het ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen van omwonenden ontvangen. Kernpunten in de zienswijzen zijn voornamelijk: de ontsluiting van het plan op de Heure, het kappen van bomen en het aantal woningen.

1.2. Beoordeling zienswijzen
In de beoordeling van de zienswijzen, zie hiervoor de "Zienswijzennota bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-2 (Barchemseweg-Heure)", wordt hier uitgebreid op in gegaan. Kort samengevat is aangegeven dat, diverse varianten van ontsluitingen van het plan zijn ontworpen en dat de nu gekozen variant op de Heure de beste bleek. Uitgangspunt is dat het kappen van bomen zoveel mogelijk wordt beperkt. Bij de civieltechnische uitwerking wordt bekeken welke bomen eventueel zouden moeten worden gerooid. De afgelopen jaren zijn er weinig nieuwe woningen aan de voorraad van Borculo toegevoegd. Het plan is in lijn met de Regionale Woonagenda van de Achterhoek en met de Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025.

1.3. Vaststellen hogere waarden Wet geluidhinder
Een akoestisch onderzoek toont aan dat de 6 woningen gelegen aan de Barchemseweg een geluidbelasting op de gevels krijgt van maximaal 55 dB. Dit is boven de voorkeursgrenswaarde (48 dB), maar onder de maximale grenswaarde (63 dB). Het college heeft deze hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder vastgesteld.

2.1. Ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan
Uit de beoordeling van de zienswijzen volgt, dat er geen reden is om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Daarom wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

3.1 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. Jurisprudentie geeft aan, dat iedere belanghebbende dit kan doen. Voor een niet-belanghebbende geldt dat die wel een zienswijze moet hebben ingediend.

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 afspraken gemaakt over de inrichting van de ruimte, het aantal 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 12 nieuwe woningen gebouwd. Deze moeten voldoen aan de laatste duurzaamheidseisen en aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen het Bouwbesluit). Dit betekent ook, dat de woningen gasloos worden gebouwd.

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

Raadsvergadering : 4 juni 2024

De raad van de gemeente Berkeland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 april 2024

overwegende, dat voor het perceel hoek Barchemseweg-Heure in Borculo, kadastraal bekend gemeente Borculo, sectie F, nummer 737 geldt dat deze gebruikt mag worden voor groenvoorzieningen en de bouw van 12 woningen met bijbehorende voorzieningen niet mogelijk is;

dat door een herziening van het geldende bestemmingsplan “Borculo, Woongebieden 2011” het mogelijk wordt om 12 woningen in verschillende typen en de bijbehorende voorzieningen te realiseren;

dat een voorontwerpbestemmingsplan hiervoor ter inzage lag van 2 tot en met 15 november 2023 en er tijdens deze termijn drie inspraakreacties zijn ontvangen;

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

dat met ingang van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan “Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-2 (Barchemseweg-Heure) 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 27 december 2023;

dat gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan drie zienswijzen zijn ingediend, en dat die zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-2 (Barchemseweg-Heure)" 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 Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-2 (Barchemseweg-Heure)" die onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. met inachtneming van het onder 1 bedoelde, het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-2 (Barchemseweg-Heure)" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GMLbestand: NLIMR0.1859.BPBCL20230008-0100.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: 24-10-2023);
3. voor het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-2 (Barchemseweg-Heure)" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 4 juni 2024

de griffier,	de voorzitter,
drs. J.A. Satijn	drs. J.H.A. van Oostrum

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Bestemmingsplan locatie hoek Barchemseweg-Heure in Borculo

1. Ontwerpbestemmingsplan “Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-2 (Barchemseweg-Heure)” (toelichting met onderzoeken, regels en verbeelding).

Link naar ruimtelijke plannen: NL.IMRO.1859.BPBCL20230008-0010

2. Zienswijzennota bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-2 (Barchemseweg-Heure).