

Zaaknummer : 234918

Raadsvergadering : 23-11-2021

Onderwerp : Bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Kooweide 1)"

Collegevergadering : 19-10-2021
 Portefeuillehouder : Wethouder M. van der Neut
 Steller : Nieuwenhuis, Coen, Team tel. : 0545250319
 Dienstverlening omgeving B

Te nemen besluit

Het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Kooweide 1)" ongewijzigd vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Vanwege de demografische ontwikkelingen is in het geldende bestemmingsplan voor de wijk Schollenkamp in 2012 een zone opgenomen waarbinnen maximaal 19 woningen mogen worden gerealiseerd. De ontwikkelaar heeft er in 2015 voor gekozen om op een plek waar een vrijstaande woning was voorzien, een tweekapper te realiseren. Het gevolg hiervan was dat uiteindelijk een andere bouwkaavel braak moest blijven liggen. Het maximum aantal woningen in die zone werd immers bereikt.

De ontwikkelaar heeft nu verzocht om op deze bouwkaavel toch een woning te mogen realiseren. Daarvoor is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Met deze herziening wordt het maximum aantal woningen binnen de zone verhoogd van 19 naar 20: één extra. Alle overige (bouw)planregels blijven onverkort van kracht. Voor de woning is al een gegadigde: jonge starters.

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 gewenste woning 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 ruimte voor extra nieuwbouw. Daarbij is ook bepaald dat bestaande plannen opnieuw getoetst worden. Via de strategische verkenningen per kern zijn nieuwe initiatieven en bestaande plannen beoordeeld aan de hand van de nieuwe criteria en de Woonvisie "Thuis in Berkelland". Er hebben zich meerdere potentiële kopers voor het perceel gemeld bij de ontwikkelaar en de gemeente. Het aanbod aan beschikbare kavels in Borculo is momenteel zeer beperkt. Het plan voldoet aan het criterium dat de behoefte moet zijn aangetoond.

1.2: Woningbouw past in ruimtelijk beeld van de locatie

Het perceel aan de Kooweide 1 ligt nu braak. Meewerken aan het verzoek betekent dat deze plek alsnog ingevuld kan worden met een vrijstaande woning, zoals dit ooit ook zo bedoeld was. Dit past geheel in het straatbeeld met rondom bestaande nieuwbouwwoningen. Het perceel oogt al enige tijd als een bouwkaavel, zonder dat er een omgevingsvergunning voor **kan** worden verleend.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering
 Afhandelingsvoorstel voor raad:
☐ hamerstuk
☐ besprekingsstuk
☐ anders, nl

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

Deze herziening geeft de mogelijkheid om dit deel van de wijk stedenbouwkundig af te ronden.

1.3: Herziening van de bestemming

Een herziening van het geldende bestemmingsplan moet ervoor zorgen dat de mogelijkheid voor een woning aan de Kooweide 1 planologisch wordt vastgelegd. Het ontwerpbestemmingsplan “Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Kooweide 1)” is hiervoor gemaakt. In dit ontwerp wordt het maximum aantal woningen binnen de zone verhoogd van 19 naar 20. De overige planregels blijven van toepassing.

1.4: Ter inzage van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 juli tot en met 25 augustus 2021 ter inzage gelegen. Wij hebben twee schriftelijke zienswijzen ontvangen. Kernpunt in de zienswijzen is dat het perceel niet bebouwd mag worden, verwijzend naar de structuurvisie uit 2017. Inmiddels is echter nieuw (woon)beleid vastgesteld.

De brieven zijn opgenomen in de bijgevoegde zienswijzennota. Ook zijn de zienswijzen hierin beoordeeld en is een reactie gegeven. De zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Kanttekeningen en risico's

Tegen een vaststellingsbesluit van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan door degenen die zienswijzen indienden tegen het ontwerpbestemmingsplan. Ook kan iemand die kan aantonen dat hij niet in staat was om tijdig een zienswijze in te dienen, alsnog beroep instellen.

Voor eventuele planschade is een overeenkomst afgesloten met de eigenaar/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

Vanwege de zeer beperkte omvang en de kleine aanpassing van een al bestaande mogelijkheid (enkel het maximum aantal woningen is met 1 verhoogd), is direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De inspraakprocedure is overgeslagen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 juli tot en met 25 augustus 2021 zes weken ter inzage gelegen. Dit is op 14 juli 2021 gepubliceerd in het BerkelBericht en Gemeenteblad (overheid.nl). Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend.

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 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 eigenaar/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.

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19-10-2021;

b e s l u i t :

overwegende, dat voor percelen aan de Kooweide en Tedinkweide in Borculo geldt dat maximaal 19 woningen gebouwd mogen worden en deze 19 woningen inmiddels zijn gebouwd, en dat een nieuwe woning aan de Kooweide 1 de 20ste zou zijn;

dat door een herziening van het geldende bestemmingsplan het mogelijk wordt om in de genoemde bouwvlakken in totaal maximaal 20 woningen te bouwen en hiermee de woning aan de Kooweide 1 dan ook (weer) mogelijk is;

dat alle andere geldende bestemmingsregelingen onverkort van kracht blijven en dat dit planologisch wordt vastgelegd met een herziening van het bestemmingsplan;

dat met ingang van 15 juli tot en met 25 augustus 2021 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Kooweide 1)" met de bijbehorende stukken;

dat van deze terinzagelegging op de wettelijk voorgeschreven wijze op 14 juli 2021 kennisgeving is gedaan langs elektronische weg en via publicaties in het Gemeenteblad en het BerkelBericht;

dat gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan twee schriftelijke zienswijzen zijn ingediend, en dat de zienswijzen zijn beoordeeld in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Kooweide 1)";

dat de zienswijzen geen aanleiding geven 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. in te stemmen met de conclusies over de ingediende zienswijzen, zoals verwoord in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Kooweide 1)" die onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. met inachtneming van het onder 1 bedoelde, het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Kooweide 1)" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.BPBCL20210008-0100.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: 01-07-2021);

3. voor het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Kooweide 1)" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 23-11-2021

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Kooweide 1)"

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Kooweide 1)", van 9 juli 2021;
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Kooweide 1), van 19 oktober 2021.