

Zaaknummer : 246818

Raadsvergadering : 01-02-2022

Onderwerp : Bestemmingsplanherziening "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (J.W. Hagemanstraat 85)

Collegevergadering : 21-12-2021
 Portefeuillehouder : Wethouder M. van der Neut
 Steller : Franck, Hans, Team Dienstverlening tel. : 0545250306
 omgeving B

Te nemen besluit

Het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (J.W. Hagemanstraat 85)" ongewijzigd vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Deze bestemmingsplanherziening gaat over de locatie van voormalig restaurant Belle Fleur, J.W. Hagemanstraat 85 in Eibergen. Met deze planherziening verdwijnt de Horeca bestemming en wordt het mogelijk het bestaande pand volledig als woning te gebruiken en kunnen er op het perceel twee nieuwe woningen worden gebouwd.

Het plan past binnen de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland', vastgesteld door uw raad.

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: Het plan past in de huidige visie op de woningmarkt

Het plan voor transformatie en nieuwbouw past goed in de regionale en lokale kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw en voorziet in een behoefte.

1.2: Woningbouw past in het ruimtelijk beeld van de locatie

Het perceel met opstallen ligt aan de J.W. Hagemanstraat 85 in Eibergen. Meewerken aan het plan betekent dat de geldende bestemming 'Horeca' verdwijnt en het bestaande horecapand met inpandige bedrijfswoning volledig gebruikt mag worden als woning. Ook wordt het mogelijk om twee nieuwe woningen (tweekapper) te bouwen op het perceel. Deze twee woningen staan in de rooilijn van de Burgemeester Wilhelmweg. Het plan past goed in het straatbeeld.

1.3: Herziening van de bestemming

Een herziening van het geldende bestemmingsplan zorgt ervoor dat deze woningbouw aan de J.W. Hagemanstraat 85 ook planologisch wordt vastgelegd. De huidige horecabestemming wordt herzien in woonbestemmingen. Het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (J.W. Hagemanstraat 85)" is hiervoor gemaakt.

1.4: Ter inzage van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 21 oktober tot en met 1 december 2021 ter inzage. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen. Er is dan ook geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

1.4: Vaststellen hogere waarden Wet geluidhinder

De woningen op het perceel liggen binnen de geluidszone van de Burgemeester Wilhelmweg. De geluidbelasting op de gevels van de woningen is ten hoogste 59 dB. Dit is boven de

In te vullen door Griffie:

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

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

voorkeursgrenswaarde (48 dB), maar onder de maximale grenswaarde (63 dB). Het college heeft deze hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Kantttekeningen 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 iedereen dit kan doen. Een eerder ingediende zienswijze is hiervoor niet meer direct noodzakelijk.

Financiën

Met aanvrager is een planschade overeenkomst gesloten. De kosten voor het bestemmingsplan zijn voor rekening van aanvrager. Het plan heeft daardoor geen financiële risico's voor de gemeente.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking

Niet van toepassing.

Communicatie

Van 22 juli tot en met 4 augustus 2021 lag een voorontwerp van het bestemmingsplan twee weken voor inspraak ter inzage. Er is geen inspraakreactie ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan lag vervolgens zes weken ter inzage. Ook tegen het ontwerpbestemmingsplan is geen zienswijze ingediend.

Zowel de inspraak als het ter inzage leggen van het ontwerp zijn gepubliceerd in BerkelBericht. Het ontwerp is ook in het Gemeentebblad gepubliceerd.

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 Gemeentebblad.

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.

Aanvrager heeft laten weten dat zij alle burens vooraf hebben geïnformeerd over de woningbouwplannen en dat niemand hiermee problemen heeft. Dit door aanvrager geschetste beeld wordt bevestigd door het feit dat er naar aanleiding van de inspraak- en ontwerpprocedure niemand zienswijzen heeft ingediend.

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 21-12-2021;

overwegende, dat voor het perceel aan de J.W. Hagemanstraat 85 in Eibergen geldt dat alleen horecabedrijven, eventueel met een bedrijfswoning, zijn toegelaten en de woningbouwplannen niet mogelijk zijn;

dat door een herziening van het geldende bestemmingsplan het mogelijk wordt om het bestaande horecapand als woning te gebruiken en twee woningen (twee-onder-een-kap) te bouwen;

dat een voorontwerpbestemmingsplan hiervoor ter inzage lag van 22 juli tot en met 4 augustus 2021, en er tijdens deze termijn geen inspraakreactie is ontvangen;

dat met ingang van 21 oktober tot en met 1 december 2021 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage lag 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 20 oktober 2021;

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 2021-1 (J.W. Hagemanstraat 85)" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.BPEBG2021004-0100.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: 12-05-2021);
2. voor het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (J.W. Hagemanstraat 85)" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 01-02-2022

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Bestemmingsplanherziening "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (J.W. Hagemanstraat 85)

Bijlagen:

- Ontwerpbestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (J.W. Hagemanstraat 85" (toelichting met onderzoeken, regels en verbeelding).
- Vaststellingsbesluit hogere waarden Wet geluidhinder voor de J.W. Hagemanstraat 85 in Eibergen.