

Zaaknummer : 856835

Raadsvergadering : 05-03-2024

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-3 (Patrimoniumbuurt)"

Collegevergadering : 06-02-2024

Portefeuillehouder : Wethouder A.K. van Gijssel

Steller : Hoogervorst, Vincent, Team tel. :
Dienstverlening omgeving B

Te nemen besluit

1. Het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-3 (Patrimoniumbuurt)" vaststellen;
2. Voor het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-3 (Patrimoniumbuurt)" geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

ProWonen is in 2019 gestart met een toekomstverkenning van sociale huurwoningen in Eibergen. ProWonen verzoekt de gemeente om medewerking te verlenen aan het verduurzamen van een deel van haar woningvoorraad in de Patrimoniumbuurt in Eibergen (Thorbeckestraat en omgeving). Dit door 43 verouderde, energie-onzuinige woningen te slopen in de ruil voor 38 levensloopgeschikte, gasloze, energiezuinige en sociale huurwoningen. Om het verduurzamingsplan uit te voeren, is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Argumentatie

1.1 Planinhoud

ProWonen verzoekt de gemeente om medewerking te verlenen aan het verduurzamen van een deel van haar woningvoorraad in de Patrimoniumbuurt in Eibergen (Thorbeckestraat en omgeving). De aanvraag heeft betrekking op de volgende adressen:

- Huenderstraat 8-18 te Eibergen;
- Prins Bernhardstraat 16-22 te Eibergen;
- Prins Bernhardstraat 17-23 te Eibergen;
- Koningin Julianastraat 25-31 te Eibergen;
- Koningin Julianastraat 32-40 te Eibergen;
- Koningin Wilhelminastraat 23-33 te Eibergen;
- Thorbeckestraat 1-17 te Eibergen;
- Karel Doormanstraat 2-10 te Eibergen.

Op bovengenoemde locaties zijn 43 verouderde, energie-onzuinige woningen aanwezig. ProWonen wilt deze woningen slopen in de ruil voor 38 nieuwe woningen. Na herbouw zijn er 38 levensloopgeschikte, gasloze, energiezuinige en sociale huurwoningen gerealiseerd op deze (gedeeltelijke) locaties.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering
Afhandelvingsvoorstel voor raad:
0 hamerstuk
0 besprekfstuk
0 anders, nl

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

Op enkele onderdelen is het plan in strijd met de ter plaatse geldende bestemmingen. Om vorenstaande planvoornemen mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien.

1.2 Participatie, Groeninvulling en levensloopgeschikt

In november 2021 zijn bewoners en omwonenden op de hoogte gebracht van de voorgenomen sloop en sindsdien actief betrokken bij de uitwerking van de plannen. Met de invulling van de openbare ruimte is, in samenspraak met bewoners, voor een deel tegemoet gekomen aan de klimaat adaptieve doelstellingen om meer groen in de wijk te realiseren en hemelwater zoveel mogelijk ter plaatse in de bodem te infiltreren.

Door de veranderende huishoudenssamenstelling zijn meer levensloopgeschikte woningen noodzakelijk. Deze woningen hebben een grotere footprint dan de eengezinswoningen. Hierdoor is in dit herstructureringsproject (mede in combinatie met verduurzaming) het totaal aanbod aan woningen verminderd.

1.3 Beeldkwaliteitsplan

In het bestemmingsplan is als bijlage een beeldkwaliteitsplan opgenomen. Hieraan zullen de nieuw te realiseren woningen worden getoetst. Zo borgen we dat de nieuw te bouwen woningen passend zijn in de Patrimoniumbuurt van Eibergen.

1.4 Ter inzage van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 oktober 2023 tot en met 29 november 2023 ter inzage gelegen. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen. Er is dan ook geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen

Er is een anterieure overeenkomst opgesteld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Kanttekeningen en risico's

In de raadsbrief d.d. 24-11-2021 was cluster 6 (monumentaal waardevolle bebouwing) opgenomen in de planvorming. In voorliggend raadsvoorstel is cluster 6 geen onderdeel meer. Momenteel vindt overleg plaats met ProWonen over sloop/nieuwbouw of behoud/verduurzamen van deze woningen. Cluster 6 is opgenomen in de prestatieafspraken tussen de gemeente Berkelland en ProWonen. In 2024 nemen gemeente en ProWonen een besluit over dit cluster. Vervolgens zal er dan een separaat traject doorlopen worden.

Tegen een vaststellingsbesluit van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voor eventuele planschade is een overeenkomst afgesloten met de ontwikkelaar van deze percelen. 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. 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 27 juli tot en met 6 september 2023 heeft een voorontwerpbestemmingsplan zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. Er is geen inspraakreactie ingediend. Vervolgens heeft het

ontwerpbestemmingsplan van 19 oktober tot en met 29 november 2023 zes weken ter inzage gelegen. Ook tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen zienswijzen ontvangen. Zowel de inspraak als het ter inzage leggen van het ontwerp zijn gepubliceerd in BerkelBericht. Het ontwerp is ook in het Gemeenteblad gepubliceerd. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Dit wordt gepubliceerd in BerkelBericht en het Gemeenteblad. Tijdens die termijn kan beroep worden ingesteld

Initiatief, participatie en rol gemeente

De gemeente heeft aan de voorkant een faciliterende rol voor het tot stand komen van het stedenbouwkundig plan en de ontwikkeling van de woningen. De ontwikkelende partij levert de onderzoeken en het bestemmingsplan. De gemeente is in het traject voor het herzien van het bestemmingsplan beoordelaar, verantwoordelijk en faciliterend ten opzichten 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.

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 06-02-2024;

b e s l u i t :

overwegende, dat ProWonen voornemens is om 43 woningen in de Patrimoniumbuurt in Eibergen te slopen in ruil voor de herbouw van 38 levensloopgeschikte, gasloze, energiezuinige en sociale huurwoningen op deze (gedeeltelijke) locaties, en de bouw hiervan op enkele onderdelen in strijd is met de ter plaatse geldende bestemmingen.

dat door een herziening van het geldende bestemmingsplan het mogelijk wordt om 38 levensloopgeschikte, gasloze, energiezuinige en sociale huurwoningen te herbouwen;

dat een voorontwerpbestemmingsplan hiervoor ter inzage lag van 27 juli 2023 tot en met 6 september 2023, en er tijdens die termijn geen inspraakreactie is ontvangen;

dat met ingang van 19 oktober 2023 tot en met 29 november 2023 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 18 oktober 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 2023-3 (Patrimoniumbuurt)" vaststellen;
2. Voor het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-3 (Patrimoniumbuurt)" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 05-03-2024

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-3 (Patrimoniumbuurt)"

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp: "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-3 (Patrimoniumbuurt)"

Bijlagen:

- Ontwerpbestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-3 (Patrimoniumbuurt)" (toelichting met onderzoeken, regels en verbeelding).
 - A. Getekende realisatieovereenkomst en planschadeovereenkomst;
 - B. Landschappelijk inpassingsplan