

**Raadsvergadering** : 4 maart 2014  
**Commissie** : Ruimte

**Agendapunt** : 12

**Onderwerp** : Bestemmingsplan Gelselaar De Heuver 2011

Collegevergadering : 14 januari 2014 Agendapunt : 18  
 Portefeuillehouder : Wethouder L.J.H. Scharenborg  
 Meer informatie bij : Dhr. G.F.M. Ter Beke en J.M.G. Lammers Telefoon : 0545-250309/  
 0545-250318

#### **Te nemen besluit:**

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Gelselaar De Heuver 2011.

#### **Waarom dit voorstel?**

Al lange tijd bestond de wens om de locatie van het milieuhinderlijke agrarisch bedrijf Heinemans, Dorpsstraat 21 te Gelselaar te herontwikkelen voor woningbouw. Dit bedrijf kon op grond van de milieuwetgeving niet meer uitbreiden en zat op "slot".

Na veelvuldig overleg met alle partijen, waaronder de provincie Gelderland in verband met een bijdrage uit het provinciale ISV3-fonds, is het bedrijf aangekocht en zijn de bedrijfsopstallen gesloopt ten behoeve van de voorgenomen woningbouw.

Aanvankelijk zou het gebied worden bebouwd met circa 20 woningen. Op grond van het beleid demografische ontwikkelingen is gebleken, dat er geen behoefte meer bestaat aan toevoeging van een dergelijk aantal woningen aan de lokale woningvoorraad, nu ook het aantal huishoudens daalt. De behoefte aan nieuwe woningen in Berkelland en Gelselaar is de komende jaren marginaal.

Op grond hiervan is het aantal nieuwe woningen in het plangebied De Heuver uiteindelijk terug gebracht tot 5. Drie hiervan zijn nieuwbouw. De overige twee komen tot stand doordat het bestemmingsplan splitsing mogelijk maakt van de percelen Dorpsstraat 21 en 27 (beide van cultuurhistorisch belang, gemeentelijk monument respectievelijk rijksmonument). De toevoeging van dit aantal extra woningen is verantwoord, zoals is uiteengezet in hoofdstuk 4 van de plandoelstelling in de passage over de ladder van duurzame verstedelijking.

#### **Wat is het effect?**

Het effect van deze bestemmingsplanherziening is een betere milieusituatie in Gelselaar doordat een milieuhinderlijk bedrijf wordt verplaatst. Voorts wordt het laatste deel van de kern Gelselaar voorzien van een bestemmingsplan conform de standaarden van de Wet ruimtelijke ordening.

#### **Argumentatie/onderbouwing:**

Kleinschalige woningbouw wordt mogelijk door de verplaatsing van een milieuhinderlijk bedrijf. Het laatste deel van de kern Gelselaar krijgt een actueel bestemmingsplan.

#### **Kanttekeningen/risicoparagraaf**

Zie "financiële paragraaf".

In te vullen door Griffie:

#### Commissievergadering

Afhandelvingsvoorstel voor raad:

hamerstuk  
 bespreekstuk  
 anders, nl

#### Raadsvergadering

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

### **Financiële paragraaf**

De exploitatie van de drie nieuwe woningen gebeurt door de gemeente Berkelland. Het daarmee gepaard gaande negatieve resultaat wordt afgedekt door subsidie uit het ISV3-fonds van de provincie Gelderland.

De woningsplitsingen vinden plaats voor rekening en risico van de bewoners/eigenaren. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd. Een exploitatieplan is niet nodig.

### **Intern en extern**

#### Informatie en communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd conform de Wet ruimtelijke ordening. De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk bericht.

#### Inspraak en participatie

Het voorontwerpbestemmingsplan "Gelselaar, De Heuver 2011" lag van 19 oktober 2011 tot en met 29 november 2011 ter inzage. Toen zijn twee zienswijzen ingekomen. Die zijn gedeeltelijk gehonoreerd.

In het kader van het overleg artikel 3.1.1 Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Gelderland geconstateerd, dat de afspraken in het Kwalitatief WoonProgramma (KWP3) beleidsmatig goed zijn verwoord.

Het ontwerpbestemmingsplan "Gelselaar, De Heuver 2011" lag van 25 september 2013 tot en met 5 november 2013 ter inzage. Er zijn drie zienswijzen ingekomen. Twee hiervan zijn afkomstig van dezelfde indieners als bij het voorontwerp. De derde is van de provincie Gelderland in verband met de inwerkingtreding van de zogenoemde "ladder voor duurzame verstedelijking" op 1 oktober 2012.

De opmerkingen van de provincie zijn verwerkt in hoofdstuk 4 van de plantoelichting.

Op 25 november 2013 heeft overleg plaatsgehad met indiener 2. Op 6 januari 2014 is dat gevolgd door nader overleg met indieners 2 en 3. Dit overleg heeft tot gevolg, dat nog enige geringe aanpassingen (verwoord in het ontwerpraadsbesluit onder b tot en met e) van het bestemmingsplan worden voorgesteld. Die aanpassingen tasten de aard en structuur van het plan niet aan.

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ons voorstel daartoe is verwoord in de bijgaande zienswijzennota. Er is één ambtshalve correctie. Nu moet besluitvorming plaatshebben over de vaststelling van het bestemmingsplan.

#### Planning en evaluatie

Vaststelling bestemmingsplan 4 maart 2014. Publicatie conform Wet ruimtelijke ordening daarna.

### **Voorstel**

Wij stellen voor:

- a. in te stemmen met de conclusies uit de zienswijzennota gedateerd 4 maart 2014;
- b. het bestemmingsplan "Gelselaar, De Heuver 2011" met inachtneming hiervan gewijzigd vast te stellen;
- c. geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,  
De secretaris, de burgemeester,

J.A. Wildeman. mr. H.L.M. Bloemen.

Raadsvergadering : 4 maart 2014

Agendapunt: : 12

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Berkelland 14 januari 2014;

overwegende dat het bestemmingsplan "Gelselaar, De Heuver 2011" voorziet in een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "Gelselaar" uit 1978 voor de herontwikkeling van het perceel Dorpsstraat 21 met kleinschalige woningbouw. Daardoor wordt het laatste gedeelte van de kern Gelselaar voorzien van een bestemmingsplan ingevolge de standaarden van de Wet ruimtelijke ordening;

dat de gemeenteraad van Berkelland op 1 juli 2008 heeft besloten om ter uitvoering van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toepassing te geven aan de gemeentelijke Inspraakverordening en de uniforme voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

dat gelet daarop het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de Inspraakverordening na kennisgeving voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 19 oktober 2011 november 2011 tot en met 29 november 2011. Over dit voorontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg plaatsgehad met gedeputeerde staten van Gelderland, de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed en het Waterschap Rijn en IJssel;

dat tegen het voorontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen (inspraakreacties) zijn ingediend;

dat de resultaten van de inspraakprocedure en het overleg volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 3.1.6, lid 1, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan "Gelselaar, De Heuver 2011";

dat het ontwerpbestemmingsplan "Gelselaar, De Heuver 2011" met de bijbehorende stukken ter inzage lag van 25 september 2013 tot en met 5 november 2013;

dat die terinzagelegging bekend is gemaakt langs elektronische weg en via publicaties in de Staatscourant en BerkelBericht van 24 september 2013 en aanplakking op het gemeentelijk publicatiebord;

dat tijdens die inzagetermijn drie zienswijzen zijn ingediend;

dat die zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan;

dat voorts 1 ambtshalve wijziging nodig is;

dat het bestemmingsplan "Gelselaar, De Heuver 2011" is voorbereid overeenkomstig 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 de gemeenteraad kan besluiten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

dat in het kader van het bestemmingsplan "Gelselaar, De Heuver 2011" overeenkomsten zijn afgesloten voordat het bestemmingsplan is vastgesteld en er een bijdrage uit het provinciale ISV3-fonds is toegekend, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd en een exploitatieplan niet nodig is;

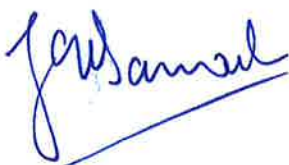
gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de artikelen 3.1 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

**b e s l u i t :**

- I. in te stemmen met de conclusies ten aanzien van de zienswijzen en ambtshalve wijziging zoals verwoord in de zienswijzennota gedateerd 4 maart 2014 die deel uitmaakt van dit besluit;
- II. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Gelselaar, De Heuver 2011", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.BPGSL20090008-0100 met de bijbehorende bestanden waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN versie 2009-06-15 en waarbij de wijzigingen in dit besluit betrekking hebben op:
  - a. Aanvulling hoofdstuk 4 van de toelichting in verband met de ladder voor duurzame verstedelijking;
  - b. Wijziging in de regels (artikel 7.2.1), dat de maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter is tenzij anders is aangegeven. Voor het bouwvlak ten zuiden van Dorpsstraat 21 geldt als maximale goothoogte en nokhoogte 5 en 8 meter. Op de verbeelding wordt dit aangeduid;
  - c. Aanpassing bestemming "Wonen" door verschuiving van de zuidelijke bestemmingsgrens in noordelijke richting met 5 meter. Het meest zuidelijke bouwvlak wordt daarbij met 5 meter ingekort;
  - d. De bestemming "Groen" verschuift 5 meter in noordelijke richting als gevolg van punt c;
  - e. het zuidelijke deel van de ontwerpbestemming "Groen" wordt over een breedte van 17 meter gewijzigd in "Agrarisch met waarden – landschap" het noordelijke deel behoudt over een breedte van 5 meter de bestemming "Groen";
  - f. Staat van Bedrijfsactiviteiten ook in digitale plan opnemen;
- III. voor het bestemmingsplan "Gelselaar, De Heuver 2011" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van  
4 maart 2014

de griffier,



de voorzitter,

