

Zaaknummer : 155359

**Raadsvergadering** : 8 maart 2016 **agendapunt** : 11.  
**Commissie** : -

**Onderwerp** : Bestemmingsplan Rekken, Lindevoort 2015

Collegevergadering : 9 februari 2016 agendapunt : 9  
 Portefeuillehouder : M.H.H. van Haaren-Koopman

Meer informatie bij : C.D.A.M. Nieuwenhuis tel: : 0545-250 319

**Te nemen besluit:**

Het bestemmingsplan "Rekken, Lindevoort 2015" vaststellen.

**Waarom dit voorstel?**

De locatie aan de Lindevoort in Rekken is al jaren een potentiële bouwlocatie. Voorheen was hier het loon- en grondverzetbedrijf Winkelhorst gevestigd. Eerdere bouwinitiatieven zijn niet van de grond gekomen. Een plan van vier particuliere partijen (toekomstige bewoners) die in een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) opereren, lijkt nu wel succesvol te zijn.

Om te kunnen bouwen is een nieuw bestemmingsplan nodig. De (nog steeds) geldende bestemming van het loonbedrijf wordt veranderd naar een woonbestemming. Binnen de woningbouwprogrammering is met dit initiatief rekening gehouden met vier woningen.

De volgende stap in het planologische proces is, dat de gemeenteraad het bestemmingsplan ongewijzigd vaststelt. Met de aanvragers (de CPO) hebben wij een anterieure overeenkomst gesloten. Het is daarom niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

**Wat is het effect?**

Na vaststelling en goed verloop van de verdere planprocedure kunnen op het terrein aan de Lindevoort vier ruime vrijstaande woningen worden gebouwd. Hiervoor worden na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan de omgevingsvergunningen verleend.

Dit bestemmingsplan sluit volledig aan op het actuele gemeentelijke beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, wonen en andere beleidsterreinen. De basis voor dit plan is het bestemmingsplan "Rekken, Dorp 2011", waar deze locatie nog niet in was opgenomen.

**Argumentatie/onderbouwing:**

Al lange tijd worden plannen gemaakt voor deze locatie, variërend van 12 woningen tot de huidige 4. Met de CPO is er nu een partij die ook daadwerkelijk gaat bouwen. Met een informatiebijeenkomst, inspraak en het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan zijn omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd.

Bij de woningbouwprogrammering is steeds rekening gehouden met dit bouwplan. Aanvankelijk zelfs met acht woningen, wat nu dus beperkt blijft tot vier woningen. Bovendien vult het een nog open plek binnen de kern Rekken, en kunnen Rekkenaren in hun eigen dorp blijven wonen. Het bestemmingsplan tenslotte "kleurt" een nu nog "witte vlek" in het bestemmingsplan "Rekken, Dorp 2011".

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelingsvoorstel voor raad:  
 0 hamerstuk  
 0 bespreekstuk  
 0 anders, nl

Raadsvergadering

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

### **Kanttekeningen/risicoparaagraaf**

Tegen een vaststellingsbesluit van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan alleen door degenen die tijdig zienswijzen indienden tegen het ontwerpbestemmingsplan, tenzij iemand kan aantonen dat hij daartoe redelijkerwijs niet in staat was.

Bij dit plan kan derhalve alleen het laatste gelden, aangezien er geen zienswijzen binnen de termijn zijn ontvangen.

### **Financiële paragraaf**

Alle kosten voor het maken van het bestemmingsplan, voor planrealisatie, de exploitatie en planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemers (de CPO). Hiervoor zijn overeenkomsten afgesloten.

Uw raad hoeft daarom bij het vaststellen van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen. Gelet op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet dit uitdrukkelijk worden benoemd in het raadsbesluit.

### **Informatie en communicatie (in-en extern)**

Eind oktober 2015 heeft een voorontwerp twee weken voor inspraak ter inzage gelegen. Hiervoor, op dinsdag 6 oktober 2015, zijn de direct omwonenden al bijgepraat door de initiatiefnemers (CPO) tijdens een informatieavond in gemeenschapscentrum Den Hof. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 16 december 2015 tot en met 26 januari 2016 ter inzage gelegen. Ook tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

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

### **Initiatief, participatie en rol gemeente**

Het betreft een particulier initiatief in collectief opdrachtgeverschap, een zogenoemde CPO. De CPO handelt als projectontwikkelaar, met het verschil dat zij straks zelf de woningen gaan bewonen. De gemeente is in dit traject ondersteunend en faciliterend ten opzichte 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).

Na afloop van de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij een verzoek om schorsing wordt gedaan. Vanaf het moment dat het plan in werking is, kunnen de omgevingsvergunningen voor de woningen worden verleend.

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

J.A. Wildeman. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 8 maart 2016

Agendapunt : 11.

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 februari 2016;

overwegende, dat de percelen waarop deze aanvraag betrekking heeft volgens de geldende bestemmingsplannen "Rekken" en "Rekken, herziening 1983" vooral de bestemmingen "Industriële bebouwing (L)", "Woningbouw (LV2)" en "Openbaar Groen" heeft en deze bestemmingen alleen gebouwen voor de agrarische industrie en op een beperkt deel vrijstaande en/of gekoppelde woningen toestaat, en het huidige bouwplan voor vier ruime vrijstaande woningen derhalve niet (volledig) toelaat;

dat het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend gemeente Eibergen, sectie M, nummers 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1520 en 1521 (ged.);

dat een voorontwerpbestemmingsplan voor dit initiatief ter inzage lag van 21 oktober tot en met 3 november 2015, en tevens op 6 oktober 2015 door de initiatiefnemers een informatiebijeenkomst voor de direct omwonenden is georganiseerd hierover;

dat de resultaten van deze inspraakprocedure zijn verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan "Rekken, Lindevoort 2015";

dat met ingang van 16 december 2015 tot en met 26 januari 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerp van het bestemmingsplan met de bijbehorende stukken;

dat van deze terinzagelegging op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgeving is gedaan langs elektronische weg, via publicaties in de Staatscourant en het BerkelBericht van 15 december 2015;

dat gedurende de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan geen mondelinge of schriftelijke zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp van het bestemmingsplan;

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;

dat de gemeente met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst is aangegaan, waardoor het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is, zodat daarvoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld;

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 "Rekken, Lindevoort 2015", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.BPRKN20150007-0100.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 GBKN (versie: 2015-09-15);
2. voor het bestemmingsplan "Rekken, Lindevoort 2015" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van  
8 maart 2016

de griffier,

de voorzitter,



## **Toelichting raadsvoorstel**

**Onderwerp** : Bestemmingsplan Rekken, Lindevoort 2015

### **De locatie en het initiatief**

Aan de Lindevoort 6, in de kom van Rekken, was tot het begin van deze eeuw het loon- en grondverzetbedrijf Winkelhorst gevestigd. Bij het vertrek van dit bedrijf naar de Rekkense Binnenweg 22 (buitengebied) kwam bouwbedrijf Morssinkhof uit Enschede in het bezit van de ruim 4.000 m<sup>2</sup> grond aan de Lindevoort. Daarvoor ontwikkelde dit bouwbedrijf een bouwplan voor 10 woningen. Met een vrijstelling artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) hebben wij hiervoor in 2006 een bouwvergunning verleend. De woningen zijn daarna niet gebouwd vanwege een gebrek aan belangstelling voor dit (projectmatige) bouwplan. Daarna volgden van de kant van het bouwbedrijf meerdere voorstellen voor een andere invulling. Deze waren alle gebaseerd op méér dan 10 woningen en kregen om die reden geen medewerking.

Eind 2012 vormde een groep van zeven (oud-)Rekkenaren de Vereniging CPO De Lindevoort. CPO staat hierbij voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Op 19 december 2012 hebben zij aan de portefeuillehouder RO het voorstel gedaan om als vereniging een plan te ontwikkelen voor de bouw van maximaal acht woningen. Dat kon, omdat bouwbedrijf Morssinkhof inmiddels afzag van verdere pogingen om hier een projectmatig bouwproject van de grond te krijgen. Het bouwbedrijf was bereid de grond aan de leden van de vereniging te verkopen. De vereniging gaf na het bestuurlijk overleg aan uiterlijk op 31 december 2013 duidelijkheid te kunnen verschaffen over het al dan niet doorgaan van het initiatief. Omdat het hier gaat om een bouwlocatie die in de gemeentelijke woningbouwplanning voorkomt, is met het voorstel ingestemd.

Nadien hebben wij de nog geldende bouwvergunning ingetrokken. De vereniging is aan de slag gegaan, waaronder met pogingen van de deelnemers om hun woning te verkopen. Dat was lastig in een stroeve woningmarkt. In gesprekken met de portefeuillehouders RO en volkshuisvesting heeft de vereniging twee keer uitstel gekregen van de termijn van voorbereiding. Uiteindelijk liep deze op 31 december 2015 af. De definitieve voorbereidingen en uitwerkingen zijn ruim voor deze "deadline" gestart.

### **Actuele situatie**

Een complicerende factor was het faillissement van het bouwbedrijf in 2014. De vereniging heeft echter afgelopen zomer met de curator overeenstemming bereikt over de aankoop van de grond. De omvang van de vereniging is geslonken tot vier deelnemers, die gezamenlijk alle grond willen afnemen en individueel bebouwen.

Met de leden vinden sindsdien gesprekken plaats over een nieuw bestemmingsplan en over de civieltechnische zaken die men als ontwikkelende partij zelf moet verzorgen. Er is een inrichtingsschets gemaakt (zie toelichting bestemmingsplan) voor het gebied en op basis hiervan is een (voor)ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Met de leden van de vereniging is een realiseringsovereenkomst aangegaan die de verplichtingen over en weer van de gebiedsontwikkeling vastlegt. Daarnaast ook de gebruikelijke overeenkomst voor verhaal van eventueel toe te kennen (plan)schadebedragen.

### **Bijgevoegde bijlage:**

Ontwerpbestemmingsplan "Rekken, Lindevoort 2015" (december 2015)