gemeente Berkelland

Zaaknummer	:	242902
Raadsvergadering	:	**18-01-2022**
Onderwerp	:	**Neede, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Borculoseweg 111)**
Collegevergadering	:	07-12-2021
Portefeuillehouder	:	Wethouder M. van der Neut
Steller	:	Nieuwenhuis, Coen, Team Dienstverlening omgeving B tel. : 0545250319

Te nemen besluit
Het bestemmingsplan "Neede, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Borculoseweg 111)" ongewijzigd vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect
In Berkelland is weer ruimte voor nieuwbouw van woningen. Uw raad heeft hiervoor de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland' vastgesteld. Dit geeft ruimte voor de bouw van woningen in Neede.
De locatie van het voormalige Partycentrum 't Haantje aan de Borculoseweg 111 is een locatie waar transformatie van de bestaande bestemming 'Horeca' naar 'Wonen' gewenst is. De locatie ligt aan een belangrijke invalsweg van Neede. Het pand staat al jaren leeg en heeft in de huidige staat een negatieve invloed op het straatbeeld. Invulling met woningbouw is een stedenbouwkundige verbetering en er wordt voorzien in een deel van de (kwalitatieve) woningbehoefte in Neede.
De ontwikkelaar heeft nu verzocht om op deze locatie 9 woningen te mogen bouwen, 1 vrijstaande en 8 twee-onder-één-kapwoningen. 4 tweekappers worden ingericht als starterswoning en de andere 4 tweekappers worden zodanig ingericht dat deze ook als levensloopbestendige woning te gebruiken zijn. Voor dit bouwplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.
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: 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. Het plan past hier prima binnen en voorziet in een behoefte. Het aanbod aan beschikbare woningen in Neede is momenteel beperkt. Inmiddels heeft elke woning in dit plan al een potentiële koper. Daarbij zijn dit bovendien allemaal Needenaren. Het plan voldoet daarmee ook aan het criterium dat de behoefte moet zijn aangetoond.

1.2: Woningbouw past in ruimtelijk beeld van de locatie
Het perceel met opstallen ligt aan de Borculoseweg in Neede. Meewerken aan het bouwplan betekent dat het oude pand wordt vervangen door woningen. De nieuwe vrijstaande woning staat in de rooilijn van de Borculoseweg en de 8 tweekappers in een hofje daarachter.

In te vullen door Griffie:

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

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

Dit deel van de Borculoseweg bestaat vooral uit woningen. Het plan past dan ook prima in het straatbeeld.

1.3: Herziening van de bestemming
Een herziening van het geldende bestemmingsplan moet ervoor zorgen dat deze woningbouw aan de Borculoseweg 111 ook planologisch wordt vastgelegd. De huidige horecabestemming wordt herzien in woonbestemmingen. Het bestemmingsplan “Neede, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Borculoseweg 111)” is hiervoor gemaakt.

1.4: Ter inzage van het ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 oktober tot en met 24 november 2021 ter inzage gelegen. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen. Er is dan ook geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

1.5: Vaststellen hogere waarden Wet geluidhinder
De (nieuwe) vrijstaande woning aan de Borculoseweg ligt binnen de geluidzone van die weg. De geluidbelasting op de voorgevel is 60 dB. Dit is boven de voorkeursgrenswaarde (48 dB), maar onder de maximale grenswaarde (63 dB). Het college heeft deze hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Kanttekeningen 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.
Voor eventuele planschade is een overeenkomst afgesloten met de 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
Van 22 juli tot en met 18 augustus 2021 heeft een voorontwerp van het bestemmingsplan vier weken voor inspraak ter inzage gelegen. Er is geen inspraakreactie ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens zes weken ter inzage gelegen. 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 Gemeenteblad 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 Gemeenteblad.

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.

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.

Raadsvergadering : 18-01-2022

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 07-12-2021;

b e s l u i t :

overwegende, dat voor het perceel aan de Borculoseweg 111 in Neede geldt dat alleen horecabedrijven, eventueel met een bedrijfswoning, zijn toegelaten en een woningbouwplan met 9 woningen niet mogelijk is;

dat door een herziening van het geldende bestemmingsplan het mogelijk wordt om 9 woningen te bouwen, waarvan 1 vrijstaande en 8 halfvrijstaande (twee-onder-een-kap) woningen;

dat een voorontwerpbestemmingsplan hiervoor ter inzage lag van 22 juli tot en met 18 augustus 2021, en er tijdens deze termijn geen inspraakreactie is ontvangen;

dat met ingang van 14 oktober tot en met 24 november 2021 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 13 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 “Neede, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Borculoseweg 111)“ bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.BPNDE20210007-0100.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: 02-07-2021);
2. voor het bestemmingsplan “Neede, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Borculoseweg 111)” geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 18-01-2022

de griffier, de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Neede, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Borculoseweg 111)

Bijlagen:
1. Ontwerpbestemmingsplan “Neede, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Borculoseweg 111)” (toelichting met onderzoeken, regels en verbeelding).
2. Vaststellingsbesluit hogere waarden Wet geluidhinder voor de Borculoseweg 111 in Neede.