gemeente Berkelland

Zaaknummer	:	822221
Raadsvergadering	:	**07-11-2023**
Onderwerp	:	**Bestemmingsplan Hof van Neede (Oudestraat-Hofmaat)**
Collegevergadering	:	19-09-2023
Portefeuillehouder	:	Wethouder A.K. van Gijssel
Steller	:	Nieuwenhuis, Coen, Team Dienstverlening omgeving B
tel.	:	0545250319

Te nemen besluit

1. Het bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Hof van Neede)" ongewijzigd vaststellen.
2. Voor het bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Hof van Neede)" geen exploitatieplan vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Voor de locatie op de hoek Hofmaat en Oudestraat (grenzend aan het busplein) in Neede, wordt een woningbouwplan ontwikkeld. De ontwikkelaar wil op deze locatie 30 gestapelde woningen (appartementen) in drie gebouwen bouwen. De appartementen zijn bij uitstek geschikt voor senioren. Hier is in Neede behoefte aan. En hiermee wordt de doorstroming op de Needse woningmarkt bevorderd.
Het bouwplan zorgt voor de gewenste stedenbouwkundige kwaliteitsimpuls op deze plek. 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. Uiteraard na verlening van de benodigde omgevingsvergunning.

Argumentatie

1.1: Plan past in huidige visie op de woningmarkt

In de door u vastgestelde lokale woonvisie Berkelland 2020-2025 bouwen we onder andere nieuwe woningen voor senioren. Dit plan geeft de kansen voor deze doelgroep.
Uw raad heeft op 7 maart 2023 ingestemd met de "Regionale Woonagenda Achterhoek 2022-2030: goed wonen in een vitale regio" en de bijbehorende "Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland". Het plan past hier ook goed binnen.
Het aanbod aan beschikbare woningen in Neede is momenteel beperkt. Voor dit plan is inmiddels een lijst met potentiële gegadigden. Vrijwel allemaal woonachtig in Neede.

1.2: Woningbouw past in ruimtelijk beeld van de locatie

De percelen met opstallen liggen aan de Oudestraat, Hofmaat en het busplein. Meewerken aan het bouwplan betekent dat de oude panden aan (vooral) de Oudestraat worden vervangen door 3 woongebouwen met voldoende groen en (eigen) parkeerplaatsen. Het plan past goed in het straatbeeld. Er is veel stedenbouwkundig overleg geweest, met als resultaat dit bouwplan. Het plan zorgt voor de gewenste stedenbouwkundige kwaliteitsimpuls. Ook is er regelmatig overleg geweest met het Loket Oudestraat.

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

1.3: Herziening van de bestemming
Een herziening van het geldende bestemmingsplan moet ervoor zorgen dat deze woningbouw aan de Hofmaat en Oudestraat ook planologisch wordt vastgelegd. De huidige bedrijfsbestemming en horeca- en detailhandelsfuncties worden herzien in een woonbestemming. Het bestemmingsplan “Neede, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Hof van Neede)” is hiervoor gemaakt.

1.4: Ter inzage van het ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 juni tot en met 9 augustus 2023 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
Het meest westelijke woonblok (grenzend aan het busplein) krijgt een geluidbelasting op de gevels van maximaal 51 dB. Dit is boven de voorkeursgrenswaarde (48 dB), maar onder de maximale grenswaarde (63 dB). Het college heeft deze hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder vastgesteld.

2.1: Geen exploitatieplan vaststellen
Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Met de initiatiefnemer (ontwikkelaar) is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

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 iedere belanghebbende dit kan doen. Voor een niet-belanghebbende geldt dat die wel een zienswijze moet hebben ingediend.
Voor eventuele planschade is een overeenkomst afgesloten met de ontwikkelaar van dit plan. Uit te keren tegemoetkomingen in schade (planschade) 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). In de realiseringsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de inrichting van de ruimte en de verschuldigde bijdrage aan kosten die door de gemeente worden gemaakt. Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan hoeft daarom geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Onderdeel van de realiseringsovereenkomst is ook de inbreng van enkele percelen die nu nog eigendom van de gemeente zijn. De ontwikkelaar koopt deze gronden (circa 2.500 m2) van de gemeente voor een prijs die mede gebaseerd is op een onafhankelijke taxatie. Voor het bepalen van de residuele grondwaarde is rekening gehouden met het specifieke woningbouwprogramma en de reeds door ontwikkelaar verrichte investeringen voor aankoop van de te slopen panden. Het voornemen tot verkoop aan de ontwikkelaar is eind juni 2023 openbaar gepubliceerd. Eventuele andere gegadigden zijn in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren (in lijn met het Didam-arrest en het zorgvuldig toepassen van het gelijkheidsbeginsel). Er hebben zich geen andere potentiële gegadigden voor deze grondaankoop gemeld.

De gemeente zal als onderdeel van de gebiedsontwikkeling ook de fietsenstalling bij het busstation herinrichten. Hiervoor is budget beschikbaar. De verkoopopbrengst van de gronden wordt via de jaarrekening in de paragraaf grondbeleid verantwoord.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking
Niet van toepassing.

Communicatie
Van 15 december 2022 tot en met 4 januari 2023 heeft een voorontwerp van het bestemmingsplan drie 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 en het Gemeenteblad (overheid.nl).
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 ontwikkelaar van de percelen. De gemeente heeft in dit proces een adviserende en 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 : 07-11-2023

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19-09-2023;

b e s l u i t :

overwegende, dat voor percelen aan de Oudestraat 11 t/m 19 op de hoek met de Hofmaat en grenzend aan het busplein in Neede geldt dat (delen van) gebruikt mogen worden voor detailhandel, bedrijven, horeca en wonen, en 30 appartementen in 3 woongebouwen met bijbehorende voorzieningen niet mogelijk is;

dat door een herziening van het geldende bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011" het mogelijk wordt om 3 woongebouwen met in totaal 30 appartementen en de bijbehorende voorzieningen te realiseren;

dat een voorontwerpbestemmingsplan hiervoor ter inzage lag van 15 december 2022 tot en met 4 januari 2023, en er tijdens deze termijn geen inspraakreactie is ontvangen;

dat met ingang van 29 juni tot en met 9 augustus 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 BerkelBericht van 28 juni 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 "Neede, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Hof van Neede)" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GMLbestand: NL.IMR0.1859.BPNDE20220001-0100.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: 08-07-2022);
2. voor het bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Hof van Neede)" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 07-11-2023

de griffier, de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Bestemmingsplan Hof van Neede (Oudestraat-Hofmaat)

1. Ontwerpbestemmingsplan “Neede, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Hof van Neede)” (toelichting met onderzoeken, regels en verbeelding).
2. Vaststellingsbesluit hogere waarden Wet geluidhinder voor de Hof van Neede.