Raadsvoorstel

Zaaknummer	:	896564
Raadsvergadering	:	28 mei 2024
Onderwerp	:	Bestemmingsplan Haaksbergseweg 106 in Neede (de Vijfsprong)
Collegevergadering	:	30 april 2024
Portefeuillehouder	:	Wethouder A.K. van Gijssel
Steller	:	Esther ter Hedde Team Dienstverlening omgeving B

tel. : 0545-250250

Te nemen besluit
1. Het bestemmingsplan “Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2023-1 (Haaksbergseweg 106)” ongewijzigd vaststellen.
2. Voor het bestemmingsplan “Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2023-1 (Haaksbergseweg 106)” geen exploitatieplan vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect
Wij hebben ingestemd met een principeverzoek voor de bouw van 4 woningen op de locatie Haaksbergseweg 106 in Neede. Hierbij gaat het om de herontwikkeling van een voormalige horecalocatie waarbij de bestaande leegstaande bebouwing wordt vervangen door vier vrijstaande woningen. Om dit project mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Een voorontwerpbestemmingsplan heeft hiervoor in november 2023 ter inzage gelegen. Hierover is door 4 omwonenden een inspraakreactie ingediend. Dit heeft er mede toe geleid, dat het plan is aangepast met 2 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Een ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen.

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 omgevingsvergunningen.

Argumentatie
1.1: Plan past in huidige visie op de woningmarkt
Op 26 mei 2020 heeft u de “Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025” vastgesteld. Voorliggende ontwikkeling sluit aan bij de beleidsambitie voor het toevoegen van duurzame nieuwe woningen die passen bij de lokale behoefte van de kern. Op deze locatie in Neede (aan een van de invalswegen van het dorp) is bewust gekozen om geen levensloopbestendige woningen of starterswoningen te realiseren. We kiezen ervoor om dit type woning op locaties te plaatsen waar de behoefte van de doelgroepen beter passen. Tevens draagt de ontwikkeling bij aan het creëren van een aantrekkelijke leefomgeving. Door een verouderd en leegstaand horecapand te slopen en in de plaats daarvoor nieuwbouwwoningen te realiseren wordt qua uitstraling en kenmerken beter aangesloten bij de huidige kwalitatieve en kwantitatieve marktvraag.

De voorliggende ontwikkeling is eveneens in overeenstemming met de ‘Regionale Woonagenda 2023-2030’ die op 7 maart 2023 door u is vastgesteld. Er wordt voorzien in de realisatie van vier vrijstaande koopwoningen, deze worden gasloos gerealiseerd en voldoen aan de hedendaagse eisen en standaarden van duurzaamheid. Hiermee zal gebouwd worden voor een concrete en actuele behoefte. Dit plan geeft aan de ene kant kansen voor de doelgroep uit de

In te vullen door Griffie:

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

bovenregionale vraag. Aan de andere kant wordt met deze ontwikkeling de doorstroming op de woningmarkt van Neede bevorderd.

1.2: Woningbouw past in ruimtelijk beeld van de locatie
Op de locatie Haaksbergseweg 106 in Neede staat een verouderd, leegstaand horecagebouw met een bijgebouw. Meewerken aan het bouwplan betekent, dat deze gebouwen worden gesloopt en worden vervangen door vier grondgebonden vrijstaande woningen. De woningen sluiten goed aan bij de omgeving van het plangebied.

1.3: Herziening van de geldende bestemming is noodzakelijk
Een herziening van het geldende bestemmingsplan moet ervoor zorgen dat deze woningbouw aan de Haaksbergseweg 106 ook planologisch wordt vastgelegd. De huidige bestemming ‘horeca’ met de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ wordt herzien in een woonbestemming. Het bestemmingsplan “Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2023-1 (Haaksbergseweg 106)” is hiervoor gemaakt.

1.4: Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er is dan ook geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

1.5: Vaststellen hogere waarden Wet geluidhinder
De vier woningen krijgen een geluidbelasting op de gevels van maximaal 62 dB. Dit is boven de voorkeurswaarde (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 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. Jurisprudentie geeft aan, dat iedere belanghebbende dit kan doen. Voor een niet-belanghebbende geldt dat die wel een zienswijze moet hebben ingediend.

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 onder andere afspraken gemaakt over de inrichting van de openbare ruimte, het woningbouwprogramma 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.

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

Duurzaamheid
Op deze locatie worden 4 vrijstaande koopwoningen gebouwd. Deze moeten voldoen aan de laatste duurzaamheidseisen en aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen het Bouwbesluit). Dit betekent ook, dat de woningen gasloos worden gebouwd.

Communicatie
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 het perceel. 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,
drs. G. Koudijs	drs. J.H.A. van Oostrum

Raadsvergadering : 28 mei 2024

De raad van de gemeente Berkeland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 april 2024;

overwegende, dat voor het perceel aan de Haaksbergseweg 106 in Neede, kadastraal bekend gemeente Neede, sectie C, nummer 9779, geldt dat deze gebruikt mag worden voor horeca, en de bouw van vier woningen met bijbehorende voorzieningen niet mogelijk is;

dat door een herziening van het geldende bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011" het mogelijk wordt om vier vrijstaande woningen en de bijbehorende voorzieningen te realiseren;

dat een voorontwerpbestemmingsplan hiervoor ter inzage lag van 16 tot en met 29 november 2023 en er tijdens deze termijn vier inspraakreacties van omwonenden zijn ontvangen;

dat deze reactie in de inspraakreactienota samengevat is weergegeven en is beoordeeld;

dat met ingang van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan “Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2023-1 (Haaksbergseweg 106)” 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 27 december 2023;

dat gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend en er geen aanleiding is om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen;

dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijnde 1 januari 2024, en dat daardoor het overgangsrecht hiervoor van toepassing is en de procedure onder de Wet ruimtelijke ordening kan worden afgerond;

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, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2023-1 (Haaksbergseweg 106)" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GMLbestand: NL.IMR0.1859.BPNDE20230006-0100.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: 18-4-2023);
2. voor het bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2023-1 (Haaksbergseweg 106)" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 28 mei 2024

de griffier,	de voorzitter,
drs. J.A. Satijn	drs. J.H.A. van Oostrum

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan Haaksbergseweg 106 in Neede (de Vijfsprong)

Bijlagen:

1. Ontwerpbestemmingsplan “Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2023-1 (Haaksbergseweg 106)” (toelichting, regels en verbeelding) zoals deze ter inzage heeft gelegen.
   Link naar ruimtelijkeplannen.nl: NL.IMRO.1859.BPNDE20230006-0010