

Zaaknummer : 232228

Raadsvergadering : 21 mei 2019

Onderwerp : Bestemmingsplan "Neede, Woongebieden 2011, herziening 2019-1 (Bosstraat 22a)"

Collegevergadering : 9 april 2019

Portefeuillehouder : R.P. Hoytink-Roubos

Steller : C.D.A.M. Nieuwenhuis

tel: : 0545-250 319

Te nemen besluit:

1. Het bestemmingsplan "Neede, Woongebieden 2011, herziening 2019-1 (Bosstraat 22a)" vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

De eigenaren (tevens bewoners) van Bosstraat 22a in Neede hebben in 1985 dit pand gekocht. Een brief van de toenmalige gemeente Neede bevestigt dat hun woning onder het overgangsrecht viel van het toen geldende bestemmingsplan (Dorp Neede). Via hun verkoopmakelaar bleek dat het pand niet als woning bestemd is.

In het geldende bestemmingsplan "Neede, Woongebieden 2011" is de woning aan de Bosstraat 22a niet bestemd als woning. Het bestemmingsplan is onderdeel van de grote actualisatieslag van alle (oude) bestemmingsplannen (PAD-project). De woning had bij deze actualisatie positief bestemd moeten worden. Er is toen verzuimd dit op een juiste wijze op de kaart aan te duiden. Met het herstellen hiervan wordt de bestaande situatie bekrachtigd. Deze herstelactie heeft geen gevolgen voor de woningaantallen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Neede, Woongebieden 2011, herziening 2019-1 (Bosstraat 22a)" lag zes weken ter inzage. Tijdens de periode van terinzagelegging hebben wij geen zienswijzen ontvangen. Er is dan ook geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

De volgende stap in het planologische proces is, dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Argumentatie:

1. Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Neede, Woongebieden 2011" is de planologische situatie voor de Bosstraat 22a niet correct beoordeeld. De woning viel onder het overgangsrecht, en had in het nieuwe bestemmingsplan positief bestemd moeten worden. Met deze herziening wordt dit hersteld.

Het ontwerpbestemmingsplan "Neede, Woongebieden 2011, herziening 2019-1 (Bosstraat 22a)" is hiervoor gemaakt. Dit bestemmingsplan herstelt en actualiseert de bestaande situatie. De woning wordt positief bestemd.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering
Afhandelvingsvoorstel voor raad:
0 hamerstuk
0 besprekfstuk
0 anders, nl

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

Kanttekeningen en risico's

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 zienswijzen indienden tegen het ontwerpbestemmingsplan, tenzij iemand kan aantonen dat hij hiervoor niet in staat was.

Bij dit plan kan derhalve alleen het laatste gelden. Wij hebben namelijk geen zienswijzen binnen de termijn ontvangen.

Financiën

Dit bestemmingsplan is door de gemeente zelf opgesteld. Er zijn geen extra kosten mee gemoeid. Het betreft een herstelactie van het geldende bestemmingsplan "Neede, Woongebieden 2011".

Uw raad hoeft bij het vaststellen van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het geen bouwplan in de zin van de Grondexploitatiewet mogelijk maakt. Gelet op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet dit uitdrukkelijk worden benoemd in het raadsbesluit.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 februari tot en met 26 maart 2019 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ter inzage leggen van het ontwerp is gepubliceerd in het BerkelBericht en in de Staatscourant.

De situatie wijzigt daadwerkelijk niet en is kleinschalig van aard. De inspraakprocedure van twee weken is daarom achterwege gelaten.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het plan wederom 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan beroep worden ingesteld. Dit wordt gepubliceerd in het BerkelBericht en de Staatscourant.

Initiatief, participatie en rol gemeente

Het is een herstelactie van een eerder vastgesteld bestemmingsplan. De gemeente is in dit traject initiatiefnemer, opsteller 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 en risico's).

Na afloop van de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij een verzoek om schorsing wordt gedaan.

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

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 21 mei 2019

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 april 2019;

overwegende, dat de percelen waarop dit verzoek betrekking heeft volgens het geldende bestemmingsplan "Neede, Woongebieden 2011" weliswaar de bestemming "Wonen" heeft maar geen actueel bouwvlak voor het hoofdgebouw (de woning), en wij dit willen herstellen zodat de woning positief bestemd word;

dat het plangebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend gemeente Neede, sectie G, nummer 2451;

dat vanwege de kleinschaligheid en omdat de daadwerkelijke situatie niet wijzigt, de inspraakprocedure van twee weken achterwege is gelaten;

dat vanaf 13 februari tot en met 26 maart 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerp van het bestemmingsplan en dat van deze terinzagelegging op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgeving is gedaan langs elektronische weg en via publicaties in de Staatscourant en het BerkelBericht van 12 februari 2019;

dat gedurende de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan;

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 dit bestemmingsplan geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk maakt en een exploitatieplan of anterieure overeenkomst dan ook niet aan de orde 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 :

1. het bestemmingsplan "Neede, Woongebieden 2011, herziening 2019-1 (Bosstraat 22a)", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.BPNDE20190004-0100.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: 08-02-2019);
2. voor het bestemmingsplan "Neede, Woongebieden 2011, herziening 2019-1 (Bosstraat 22a)" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
21 mei 2019

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

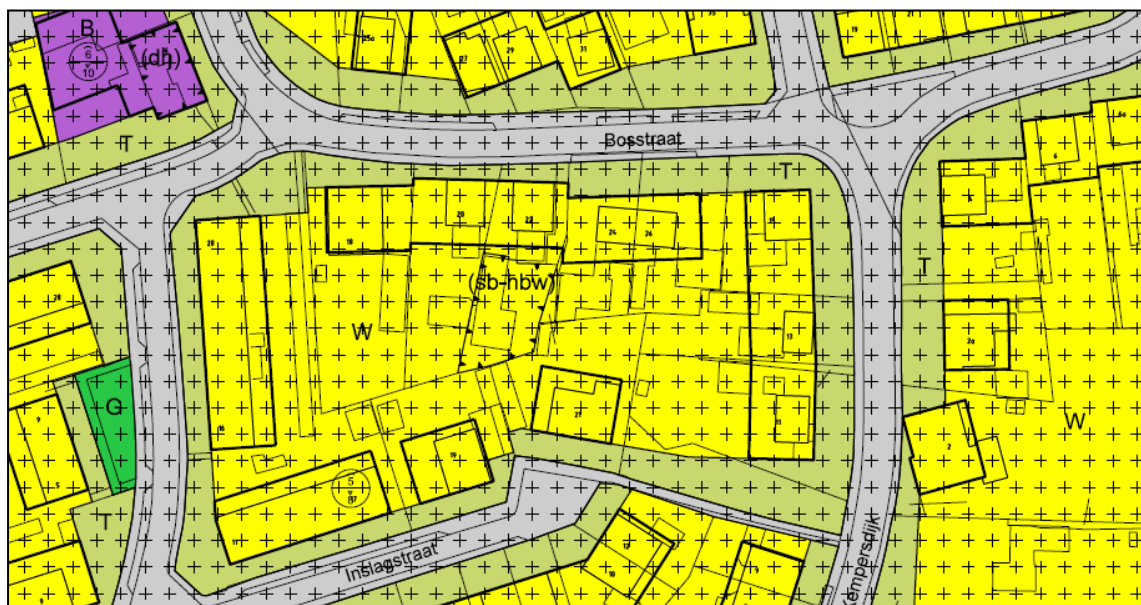
Onderwerp : Bestemmingsplan "Neede, Woongebieden 2011, herziening 2019-1 (Bosstraat 22a)"

Korte samenvatting uit de brief van eigenaren/bewoners

In 1985 hebben schrijvers de achterliggende woning en werkplaats met berging aan de Bosstraat 22/22a gekocht. Een woning met ruimte om in de toekomst een bedrijf te starten. Kort na de koop berichtte de gemeente Neede hen dat op dit adres geen woonvergunning zat. Zij hebben dit teruggelegd bij de verkoper en makelaar. Op 4 juli 1986 ontvingen zij een brief van de gemeente Neede, met daarin het volgende: *"Op gronden met deze bestemming mogen geen woningen worden opgericht. Elk bestemmingsplan kent echter een tweetal overgangsbepalingen, dat de verbouw en het gebruik van de onder het overgangsrecht vallende bouwwerken regelt"* Volgens schrijvers is dit pand in 1921 gebouwd als woning (*red: dit is niet uit ons archief te achterhalen*). Wel bekend is dat het pand vanaf 1953, met een korte onderbreking van 7 jaar, constant is bewoond (*red: correct*). In die 7 jaar is dit pand deels gebruikt als schuur en in de jaren 80 deels als magazijn. In de brief van 4 juli 1986 werd nogmaals verklaard dat het hier een bewoonde schuur betrof. En als er een volwaardige woning van gemaakt werd de overgangsbepaling gold. Het pand wordt dan als woning bestempeld. Schrijvers hebben er toen een volwaardige woning van gemaakt. Subsidie is hiervoor, hoewel mogelijk, nooit gevraagd. In 1995 is verzocht om een bedrijf te mogen opstarten vanuit de werkplaats bij de woning. Uiteindelijk is hiervoor een gedoogtoestemming verleend (*red: dit is wel in het actuele bestemmingsplan positief bestemd met de functie "houtbewerking"*). Ook het kadaster geeft als gebruiksdoel: "woonfunctie". Schrijvers zijn hier ook steeds van uitgegaan.

Geldend bestemmingsplan

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan "Neede, Woongebieden 2011". Hierin heeft het de bestemming "Wonen", echter zonder een bouwvlak. Een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd. Dit is de reden dat deze woning nog niet correct in het geldende bestemmingsplan is verwerkt, en de herziening noodzakelijk is. Ook geldt voor het perceel de functieaanduiding "houtbewerking". Hieronder is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven (niet op schaal).



BAG-registratie

Het bewuste pand is in de BAG-registratie aangeduid als verblijfsobject met een woonfunctie. Niet gekoppeld aan een ander pand, maar specifiek voor Bosstraat 22a.

Luchtfoto met kadastrale percelen

Hieronder is een fragment weergegeven van de woning (in rood) achter de Bosstraat 22. Via deze zijde (witte auto) is de woning aan de Bosstraat 22a te bereiken.



Bijlage:

- Ontwerpbestemmingsplan "Bestemmingsplan "Neede, Woongebieden 2011, herziening 2019-1 (Bosstraat 22a)" van 11 februari 2019.