

Zaaknummer : 242935

Raadsvergadering : 17 september 2019

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Diepenheimseweg 25a Neede 2019"

Collegevergadering : 16 juli 2019
 Portefeuillehouder : M. van der Neut
 Steller : G.W. Janssen tel: : 0545-250 307

Te nemen besluit:

Het bestemmingsplan "Buitengebied, Diepenheimseweg 25 a Neede 2019" ongewijzigd vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Het perceel Diepenheimseweg 25a in Neede heeft volgens het geldende bestemmingsplan een bedrijvenbestemming 'Houtzagerij'. De eigenaar heeft een verzoek voor subsidie gedaan om de bestaande bebouwing te slopen. Een voorwaarde voor toekenning van de subsidie is dat er minimaal 5 jaar niet meer gebouwd kan worden. Door de feitelijke situatie te bestemmen wordt dit geregeld. Om aan dit perceel de bestemming "Wonen" toe te kennen is het bestemmingsplan "Buitengebied, Diepenheimseweg 25a Neede 2019" opgesteld.

Van 17 april tot en met 28 mei 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens die periode van terinzagelegging hebben wij geen zienswijzen ontvangen.

De volgende stap in dit proces is dat de gemeenteraad het bestemmingsplan ongewijzigd vaststelt. Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Argumentatie:

Door de sloop van de bedrijfshallen op de Needse Berg aan de Diepenheimseweg 25 a Neede ontstaat de situatie dat de bedrijfsbebouwing voor de toenmalige houtzagerij weg is en dat er alleen nog een bedrijfswoning staat. Deze bedrijfswoning heeft niet meer de functie van een bedrijfswoning, maar van een burgerwoning. Daarnaast is een voorwaarde van de sloopsubsidieregeling dat de gesloopte bebouwing niet teruggebouwd mag worden. Dit maakt dat de huidige bestemming niet meer passend is en dat een woonbestemming wel overeenkomt met de feitelijke situatie. Verder zijn er geen ruimtelijke belemmeringen om op deze locatie de bestemming te veranderen in een bestemming 'Wonen'.

Kanttekeningen en risico's

Zie hiervoor de volgende paragraaf "Financiën".

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

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

Raadsvergadering

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

Financiën

Subsidiebeschikking

De subsidieregeling “Sloop overtollige bebouwing buitengebied Berkelland 2017” heeft ervoor gezorgd dat aan de Diepenheimseweg 25A de voormalige bebouwing van de houtzagerij is gesloopt. De eigenaar heeft hiervoor op 15 november 2017 een aanvraag ingediend. De subsidie voor de sloop van 990 m² aan bebouwing is op 7 februari 2018 toegekend. Inmiddels zijn de gebouwen gesloopt en heeft de eigenaar er beplanting neergezet.

Indirecte planschade (eventuele waardedaling percelen in de omgeving)

Met de subsidie-aanvrager is geen overeenkomst afgesloten over het verhalen van eventueel uit te keren tegemoetkoming in schade (vroeger: planschade). Dit omdat de wijziging van het bestemmingsplan voortvloeit uit subsidie-toekenning, waarbij de gemeente vervolgens ambtshalve een herziening van het bestemmingsplan in procedure brengt. Ten aanzien van de herziening van het bestemmingsplan is er dus geen verzoeker waarmee een planschadeverhaalsovereenkomst kan worden afgesloten.

Het risico voor eventuele indirecte planschade ligt dus bij de gemeente. Omdat de bestemming wijzigt naar wonen heeft dit een positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit en is de kans op indirecte planschade zeer klein.

Directe planschade (eventuele waardedaling van het perceel Diepenheimseweg 25a)

In artikel 7 lid 2 sub c van de subsidieregeling is opgenomen dat een voorwaarde voor de toekenning van de subsidie is dat de gesloopte gebouwen minimaal 5 jaar niet meer worden teruggebouwd. Verder is in de toelichting van de subsidieregeling aangegeven dat de gemeente zorg draagt voor een passende bestemming middels een bestemmingsplanherziening.

Ingevolge artikel 6.3, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, betreft het college bij de beslissing op een verzoek tegemoetkoming planschade de voorzienbaarheid van de shadeoorzaak. Gelet op het vorenstaande kon voor de eigenaar van het perceel Diepenheimseweg 25a te Neede voldoende duidelijk zijn dat een subsidie-aanvraag en -toekenning leidt tot de thans voorliggende planologische wijziging.

Communicatie

Het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan zijn op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Er zijn geen inspraakreacties of zienswijzen binnengekomen. Ook uw besluit wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd in BerkelBericht en de Staatscourant.

Initiatief, participatie en rol gemeente

Het betreft een bestemmingsplanherziening op verzoek van de eigenaren van het betrokken perceel. De gemeente heeft in dit proces een besluitvormende rol.

Planning en evaluatie

De volgende stap in het besluitvormingsproces is dat uw raad een besluit neemt over het vaststellen van het bestemmingsplan. Uw besluit wordt vervolgens gepubliceerd in BerkelBericht en de Staatscourant en zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een beroepschrift met een verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) wordt ingediend.

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

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

Raadsvergadering : 17 september 2019

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 juli 2019;

overwegende, dat de gemeente na verlening van de subsidie voor de sloop van bedrijfspanden de bestemming op het perceel Diepenheimseweg 25a in Neede wil omzetten in de bestemming “Wonen” en “Agrarisch met Waarden - Natuur- en Landschapswaarden” en dit alleen mogelijk is via een herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 1987” (Neede) dat voor het perceel Diepenheimseweg 25a in Neede voorziet in de bestemming “industriële bedrijven (houtzagerij - houthandel)’ volgens welke geldt dat de gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor houthandel en een daarbij behorende houtzagerij en bedrijfswoning;

dat naar aanleiding van deze subsidietoekenning en de daarbij behorende voorwaarde dat eventuele herbouwmogelijkheden geschrapt moeten worden het bestemmingsplan “Buitengebied, Diepenheimseweg 25a Neede 2019” is opgesteld;

dat het plangebied bestaat uit de op de verbeelding weergegeven percelen Diepenheimseweg 25a, kadastraal bekend gemeente Neede, sectie G, nummers 581, 1090, 3163 en 3798;

dat het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, Diepenheimseweg 25a Neede 2019” ter inzage lag van 20 maart tot en met 2 april 2019 en er tijdens deze termijn geen inspraakreacties zijn ontvangen;

dat met ingang van 17 april tot en met 28 mei 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, Diepenheimseweg 25a Neede 2019” 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 16 april 2019;

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 dit bestemmingsplan geen bouwplannen in de zin van de Grondexploitatiewet mogelijk maakt en geen anterieure overeenkomsten zijn gesloten over het verhalen van

eventueel uit te keren tegemoetkomingen in schade zodat in verband daarmee 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 "Buitengebied, Diepenheimseweg 25a Neede 2019" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.BPBGB20190005-0100.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: 03-2018);
2. voor het bestemmingsplan "Buitengebied, Diepenheimseweg 25a Neede 2019" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
17 september 2019

de griffier,



de voorzitter,



Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Diepenheimseweg 25a
Neede 2019"

Bijlagen

1. ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Diepenheimseweg 25 a Neede 2019"
(toelichting, regels en verbeelding).

