

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 tel. : 0545250319

Dienstverlening omgeving B

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:
☐ hamerstuk
☐ besprekstuk
☐ anders, nl

Raadsvergadering

☐ zonder hoofdelijke stemming
☐ met algemene stemmen
☐ stemmen voor, ☐ stemmen tegen
☒ aangenomen
☐ 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.

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.

HOGERE WAARDE WET GELUIDHINDER

Burgemeester en wethouders van Berkelland;

gezien het verzoek van 25 juni 2021 tot vaststelling ingevolge artikel 83 van de Wet geluidhinder van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting ten behoeve van de procedure ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor het vaststellen van het bestemmingsplan "Neede, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Borculoseweg 111)";

overwegende dat het bestemmingsplan de realisatie van in totaal negen woningen mogelijk maakt op de percelen kadastraal bekend gemeente Neede, sectie C, nummers 8902 en 9508 en plaatselijk bekend Borculoseweg 111 in Neede;

dat ingevolge artikel 76 Wet geluidhinder bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden, behorende tot een zone als van een weg als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder, ter zake van de geluidsbelasting vanwege die weg, van de gevel van woningen de waarden in acht worden genomen die ingevolge de artikelen 82, 83, 85, 100 en 100a Wet geluidhinder als de ten hoogste toelaatbare worden aangemerkt;

dat de woningen liggen in de zone van de Borculoseweg in Neede;

dat ingevolge artikel 83 tweede lid van de Wet geluidhinder met betrekking tot in stedelijk gebied nog te bouwen woningen die nog niet zijn geprojecteerd, voor de verwachte geluidsbelasting vanwege een aanwezige weg een waarde van ten hoogste 63 dB kan worden vastgesteld;

dat de gevraagde waarde voor de woning gesitueerd aan de Borculoseweg van 60 dB (na aftrek van 5 dB ex artikel 110g Wet geluidhinder) die waarde niet te boven gaat;

dat de woning waarvoor een hogere waarde wordt verzocht ligt binnen de bebouwde kom en wordt, in de zin van het Besluit geluidhinder, ter plaatse gesitueerd en dat daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden die aan de toepassing van artikel 83 tweede lid Wet geluidhinder worden gesteld door het Besluit geluidhinder;

dat wij het standpunt innemen dat maatregelen in het overdrachtsgebied – het gebied tussen de geluidsbron, de weg en de gevels van de woning waarvoor een hogere waarde wordt gevraagd – stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard;

dat het voornemen tot het vaststellen van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting ingevolge artikel 83 Wet geluidhinder voor het bestemmingsplan "Neede, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Borculoseweg 111)" met ingang van 14 oktober 2021 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende voornoemde termijn tegen ons voornemen tot het vaststellen van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting ingevolge artikel 83 Wet geluidhinder geen zienswijzen zijn ingediend;

gelet op het bij en krachtens de Wet geluidhinder bepaalde op grond van artikel 83 tweede lid van de Wet geluidhinder;

BESLUITEN:

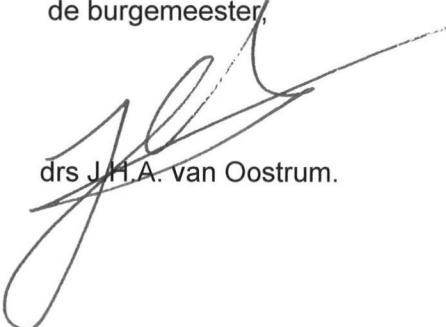
de verzochte hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor het bestemmingsplan "Neede, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Borculoseweg 111)" vast te stellen als volgt:

Betreft: Borculoseweg 111, 7161 GV Neede					
aantal woningen	vastgestelde geluidsbelasting	toegepaste aftrek (art. 110g Wgh)	meethoogte (in meters)	aanduiding gevel	geluid afkomstig van
1	60 dB	5 dB	1,5	noordgevel	Borculoseweg
	60 dB		4,5		
	56 dB		1,5	westgevel	
	56 dB		4,5		
	54 dB		1,5	oostgevel	
	55 dB		4,5		

7 december 2021,

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


M.N.J. Broers.


drs J.H.A. van Oostrum.