

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 tel. : 5.1.2e
 Dienstverlening omgeving B

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:
 hamerstuk
 besprekstuk
 anders, nl

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

5.1.2e

de voorzitter,

5.1.2e

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.

HOGERE WAARDE WET GELUIDHINDER

Burgemeester en wethouders van Berkelland;

gezien het verzoek van 27 juni 2023 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, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Hof van Neede)";

overwegende dat het bestemmingsplan de realisatie van 30 gestapelde woningen (appartementen) in drie gebouwen mogelijk maakt op de percelen kadastraal bekend gemeente Neede, sectie I, nummers 328, 329, 331, 333, 389, 622, 623, 646, 647, 648, 1649 (ged.) en 1760 (ged.) en plaatselijk bekend hoek Oudestraat 11 t/m 19 en de Hofmaat 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 zones van de Stationsweg en Hofmaat/Busplein 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 woningen (appartementen) gesitueerd aan de Hofmaat/Busplein van ten hoogste 51 dB (na aftrek van 5 dB ex artikel 110g Wet geluidhinder) die waarde niet te boven gaat;

dat de woningen 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, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Hof van Neede)" met ingang van 29 juni 2023 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, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Hof van Neede)" vast te stellen als volgt:

Betreft: Bouwplan hoek Oudestraat 11 t/m 19 (en Hofmaat), 7161 GV Neede					
aantal woningen	vastgestelde geluidsbelasting	toegepaste aftrek (art. 110g Wgh)	meethoogte (in meters)	aanduiding gevel	geluid afkomstig van
1	50 dB	5 dB	1,5	zuidgevel A6	Busplein
	51 dB		1,5	westgevel A7	
	49 dB		1,5	westgevel A8	
1	50 dB		4,5	zuidgevel A6	
	51 dB		4,5	westgevel A7	
	49 dB		4,5	westgevel A8	
1	50 dB		7,5	zuidgevel A6	
	50 dB		7,5	westgevel A7	

19 september 2023,

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

5.1.2e

M.N.J. Broers.

5.1.2e

drs J.H.A. van Oostrum.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1 5 8