

Zaaknummer : 243901

Raadsvergadering : 17 september 2019

Onderwerp : Bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011, herziening 2019-1 (Bergstraat 7-9a)"

Collegevergadering : 23 juli 2019

Portefeuillehouder : M. van der Neut

Steller : C.D.A.M. Nieuwenhuis tel. : 0545-250 319

Te nemen besluit:

Het bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011, herziening 2019-1 (Bergstraat 7-9a)" vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

De eigenaar van Bergstraat 7 en 9a in Neede, wil zijn perceel met beide panden te koop zetten. Hij bewoont samen met zijn partner Bergstraat 9a en Bergstraat 7 wordt verhuurd. Hij kan geen taxatie van de makelaar krijgen, omdat Bergstraat 9a niet als zelfstandige woning is geregistreerd. Het pand met nummer 9a is niet als woning bestemd, maar als dubbele bewoning met Bergstraat 9.

Voor de Bergstraat 9a geldt het bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011". Dat plan is onderdeel van de actualisatie van alle (oude) bestemmingsplannen (PAD-project). Bij die actualisatieslag is de woning aan de Bergstraat 9a niet als zelfstandige woning bestemd. Het bestemmingsplan laat alleen bestaande woningen toe. Deze "woning" wordt formeel nog steeds dubbel bewoond (samen met nummer 9). Voor dit pand is op 26 maart 1985 een bouwvergunning verleend voor een woning zonder (deur)opening.

Met het herbestemmen van deze situatie wordt de bestaande situatie vastgelegd. Voor zowel de Bergstraat 7 als de Bergstraat 9a is een afzonderlijke bouwvlak getekend. Elk met de aanduiding dat 1 woning is toegestaan. Deze herstelactie heeft geen gevolgen voor de bestaande woningaantallen. Beide woningen zijn via de BAG al als woonfunctie geregistreerd.

Het ontwerpbestemmingsplan "Neede, Centrum 2011, herziening 2019-1 (Bergstraat 7-9a)" lag zes weken ter inzage. Tijdens de periode van terinzagelegging hebben wij geen zienswijzen ontvangen. Er is dan ook geen aanleiding om het ontwerpplan te wijzigen.

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

Argumentatie:

1. Aan de Bergstraat 9a wordt de helft van een voormalige (dorps)boerderij al sinds 1979 zelfstandig bewoond. Een op het perceel aanwezige verbouwde schuur (Bergstraat 7) wordt sinds 1983 bewoond. De eigenaar (zelf wonend op nummer 9a) verhuurt dit. De woning aan de Bergstraat 9a valt grotendeels buiten het geldende bouwvlak. Het pand had met de actualisatie van onze plannen binnen het bouwvlak moeten liggen. Ook

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

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

Raadsvergadering

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

blijkt uit een bouwvergunning uit 1985 al dat de woning op nummer 9a als zelfstandig kan worden beschouwd. Met een herziening van het geldende bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011" kan dit hersteld worden.

Het ontwerpbestemmingsplan "Neede, Centrum 2011, herziening 2019-1 (Bergstraat 7-9a)" is hiervoor gemaakt. Dit bestemmingsplan herstelt en actualiseert de bestaande situatie. De woning wordt positief bestemd.

Kantttekeningen 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, Centrum 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 24 april tot en met 4 juni 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 : 17 september 2019

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 juli 2019;

overwegende, dat de percelen waarop dit verzoek betrekking heeft volgens het geldende bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011" weliswaar de bestemming "Wonen" heeft maar geen actueel bouwvlak voor het hoofdgebouw (de woning), en wij dit willen herstellen zodat de woning aan de Bergstraat 9a positief bestemd word;

dat het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend gemeente Neede, sectie C, nummers 8162 en 8666;

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

dat vanaf 24 april tot en met 4 juni 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 23 april 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;

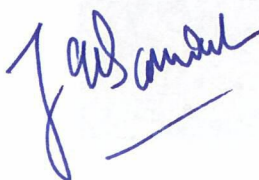
gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de artikelen 3.1 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

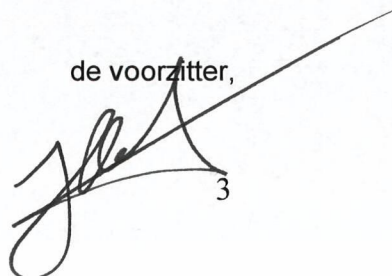
1. het bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011, herziening 2019-1 (Bergstraat 7-9a)", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.BPNDE20190006-0100.gml met de bijbehorende bestanden vast te stellen zoals het als ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN (versie: 18-04-2019);
2. voor het bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011, herziening 2019-1 (Bergstraat 7-9a)" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
17 september 2019

de griffier,



de voorzitter,



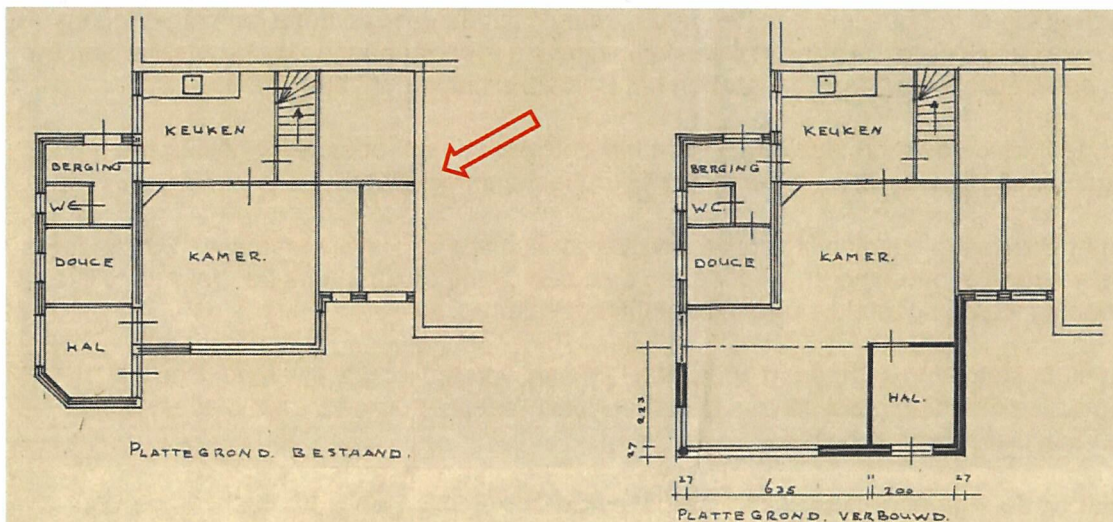
3

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011, herziening 2019-1 (Bergstraat 7-9a)"

Korte samenvatting van de situatie

In 1979 heeft de huidige eigenaar het perceel met opstallen aan de Bergstraat 7 en 9a in Neede gekocht. Bergstraat 9a bewoont hij sindsdien met zijn gezin. De woning werd dubbel bewoond (samen met nummer 9). In de notariële koopakte staat dat de tussendeur op kosten van de koper wordt dichtgemetseld. In 1982 heeft de toenmalige gemeente Neede bouwvergunning verleend voor de verbouw van de voormalige timmerwerkplaats (Bergstraat 7) tot woning. Deze woning wordt door de eigenaar verhuurd. Op 26 maart 1985 is vervolgens een bouwvergunning verleend voor het uitbreiden van de woning op 9a. Op de bijbehorende bouwtekening is de scheidingsmuur met de woning op nummer 9 geheel dicht ingetekend. Dit impliceert dat sprake is van een volledig zelfstandige woning. De gemeente Neede heeft hier destijds in haar besluit om de vergunning te verlenen geen opmerkingen over gemaakt. Hieronder is een fragment van de bouwtekening weergegeven waarop de dichte muur is te zien.



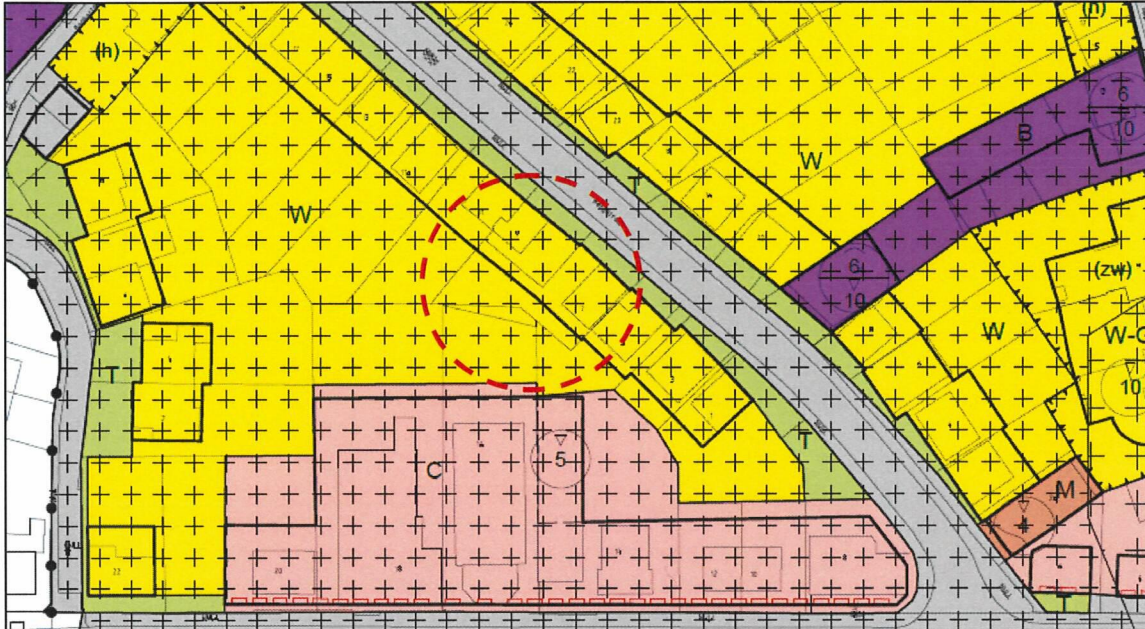
Luchtfoto met kadastrale percelen

Hieronder is een fragment van de luchtfoto (2018) met kadastrale percelen weergegeven van de woningen (in rood) aan de Bergstraat 7 en 9a. Via de ruimte tussen de nummers 7 en 9 is de woning aan de Bergstraat 9a te bereiken.



Geldend bestemmingsplan

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011" (vastgesteld op 26 juni 2013). Hierin heeft het de bestemming "Wonen", echter zonder een volledig bouwvlak. Een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd. Dit is mede een reden dat de woning aan de Bergstraat 9a niet volledig in het geldende bestemmingsplan is verwerkt, en de herziening noodzakelijk is. Hieronder is een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven (niet op schaal).



BAG-registratie

Beide bewuste panden (7 en 9a) zijn in de BAG-registratie aangeduid als verblijfsobject met een woonfunctie. Ditzelfde geldt ook voor Bergstraat 9 (blijft buiten het voorgenomen plangebied). Er wordt derhalve geen woning aan de bestaande voorraad toegevoegd

Bijlage:

- Ontwerpbestemmingsplan "Bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011, herziening 2019-1 (Bergstraat 7-9a)" van 23 april 2019.