

Zaaknummer : 896564
Raadsvergadering : 28 mei 2024

Onderwerp : Bestemmingsplan Haaksbergseweg 106 in Neede (de Vijfsprong)

Collegevergadering : 30 april 2024
Portefeuillehouder : Wethouder 5.1.2e
Steller : 5.1.2e tel. : 0545-250250
Team Dienstverlening omgeving B

Te nemen besluit

1. Het bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2023-1 (Haaksbergseweg 106)" ongewijzigd vaststellen.
2. Voor het bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2023-1 (Haaksbergseweg 106)" geen exploitatieplan vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Wij hebben ingestemd met een principeverzoek voor de bouw van 4 woningen op de locatie Haaksbergseweg 106 in Neede. Hierbij gaat het om de herontwikkeling van een voormalige horecalocatie waarbij de bestaande leegstaande bebouwing wordt vervangen door vier vrijstaande woningen. Om dit project mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Een voorontwerpbestemmingsplan heeft hiervoor in november 2023 ter inzage gelegen. Hierover is door 4 omwonenden een inspraakreactie ingediend. Dit heeft er mede toe geleid, dat het plan is aangepast met 2 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Een ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen.

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 omgevingsvergunningen.

Argumentatie**1.1: Plan past in huidige visie op de woningmarkt**

Op 26 mei 2020 heeft u de "Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025" vastgesteld. Voorliggende ontwikkeling sluit aan bij de beleidsambitie voor het toevoegen van duurzame nieuwe woningen die passen bij de lokale behoefte van de kern. Op deze locatie in Neede (aan een van de invalswegen van het dorp) is bewust gekozen om geen levensloopbestendige woningen of starterswoningen te realiseren. We kiezen ervoor om dit type woning op locaties te plaatsen waar de behoefte van de doelgroepen beter passen. Tevens draagt de ontwikkeling bij aan het creëren van een aantrekkelijke leefomgeving. Door een verouderd en leegstaand horecapand te slopen en in de plaats daarvoor nieuwbouwwoningen te realiseren wordt qua uitstraling en kenmerken beter aangesloten bij de huidige kwalitatieve en kwantitatieve marktvrage.

De voorliggende ontwikkeling is eveneens in overeenstemming met de 'Regionale Woonagenda 2023-2030' die op 7 maart 2023 door u is vastgesteld. Er wordt voorzien in de realisatie van vier vrijstaande koopwoningen, deze worden gasloos gerealiseerd en voldoen aan de hedendaagse eisen en standaarden van duurzaamheid. Hiermee zal gebouwd worden voor een concrete en actuele behoefte. Dit plan geeft aan de ene kant kansen voor de doelgroep uit de

In te vullen door Griffie:

Raadsvergadering

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

bovenregionale vraag. Aan de andere kant wordt met deze ontwikkeling de doorstroming op de woningmarkt van Neede bevorderd.

1.2: Woningbouw past in ruimtelijk beeld van de locatie

Op de locatie Haaksbergseweg 106 in Neede staat een verouderd, leegstaand horecagebouw met een bijgebouw. Meewerken aan het bouwplan betekent, dat deze gebouwen worden gesloopt en worden vervangen door vier grondgebonden vrijstaande woningen. De woningen sluiten goed aan bij de omgeving van het plangebied.

1.3: Herziening van de geldende bestemming is noodzakelijk

Een herziening van het geldende bestemmingsplan moet ervoor zorgen dat deze woningbouw aan de Haaksbergseweg 106 ook planologisch wordt vastgelegd. De huidige bestemming 'horeca' met de functieaanduiding 'bedrijfswoning' wordt herzien in een woonbestemming. Het bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2023-1 (Haaksbergseweg 106)" is hiervoor gemaakt.

1.4: Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er is dan ook geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

1.5: Vaststellen hogere waarden Wet geluidhinder

De vier woningen krijgen een geluidbelasting op de gevels van maximaal 62 dB. Dit is boven de voorkeurswaarde (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 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. Jurisprudentie geeft aan, dat iedere belanghebbende dit kan doen. Voor een niet-belanghebbende geldt dat die wel een zienswijze moet hebben ingediend.

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 onder andere afspraken gemaakt over de inrichting van de openbare ruimte, het woningbouwprogramma 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.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Op deze locatie worden 4 vrijstaande koopwoningen gebouwd. Deze moeten voldoen aan de laatste duurzaamheidseisen en aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen het Bouwbesluit). Dit betekent ook, dat de woningen gasloos worden gebouwd.

Communicatie

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 het perceel. 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,

5.1.2e

5.1.2e

De raad van de gemeente Berkeland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 april 2024;

overwegende, dat voor het perceel aan de Haaksbergseweg 106 in Neede, kadastraal bekend gemeente Neede, sectie C, nummer 9779, geldt dat deze gebruikt mag worden voor horeca, en de bouw van vier woningen met bijbehorende voorzieningen niet mogelijk is;

dat door een herziening van het geldende bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011" het mogelijk wordt om vier vrijstaande woningen en de bijbehorende voorzieningen te realiseren;

dat een voorontwerpbestemmingsplan hiervoor ter inzage lag van 16 tot en met 29 november 2023 en er tijdens deze termijn vier inspraakreacties van omwonenden zijn ontvangen;

dat deze reactie in de inspraakreactienota samengevat is weergegeven en is beoordeeld;

dat met ingang van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2023-1 (Haaksbergseweg 106)" 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 27 december 2023;

dat gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend en er geen aanleiding is om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen;

dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijnde 1 januari 2024, en dat daardoor het overgangsrecht hiervoor van toepassing is en de procedure onder de Wet ruimtelijke ordening kan worden afgerond;

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, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2023-1 (Haaksbergseweg 106)" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GMLbestand: NL.IMR0.1859.BPNDE20230006-0100.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: 18-4-2023);
2. voor het bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2023-1 (Haaksbergseweg 106)" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 28 mei 2024

de griffier,

5.1.2e

de voorzitter,

5.1.2e

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Bestemmingsplan Haaksbergseweg 106 in Neede (de Vijfsprong)

Bijlagen:

1. Ontwerpbestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2023-1 (Haaksbergseweg 106)" (toelichting, regels en verbeelding) zoals deze ter inzage heeft gelegen.
Link naar ruimtelijkeplannen.nl: [NL.IMRO.1859.BPNDE20230006-0010](https://ruimtelijkeplannen.nl/NL.IMRO.1859.BPNDE20230006-0010)

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1 3 5

HOGERE WAARDE WET GELUIDHINDER

Burgemeester en wethouders van Berkelland;

gezien het verzoek van 1 november 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, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2023-1 (Haaksbergseweg 106)”;

overwegende dat het bestemmingsplan de realisatie van 4 grondgebonden vrijstaande woningen mogelijk maakt op het perceel kadastraal bekend gemeente Neede, sectie C, nummer 9779 en plaatselijk bekend Haaksbergseweg 106 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 en 85 Wet geluidhinder als de ten hoogste toelaatbare worden aangemerkt;

dat de woningen liggen in de zones van N315, de Haaksbergseweg en de Oude Eibergseweg 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 van ten hoogste 62 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 zijn gelegen binnen de bebouwde kom en worden, 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, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2023-1 (Haaksbergseweg 106)” met ingang van 28 december 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, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2023-1 (Haaksbergseweg 106)" vast te stellen als volgt:

Woning	Benodigde hogere waarde t.a.v. N315	Benodigde hogere waarde t.a.v. Oude Eibergseweg
1	62 dB	-
2	62 dB	-
3	62 dB	49 dB
4	62 dB	58 dB

De benodigde hogere waarden zijn inclusief 5 dB reductie (artikel 110g Wet geluidhinder)

30 april 2024,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,

de secretaris,

de burgemeester,

5.1.2e

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2