

BIJLAGE 3 BIJ PLAN VAN AANPAK

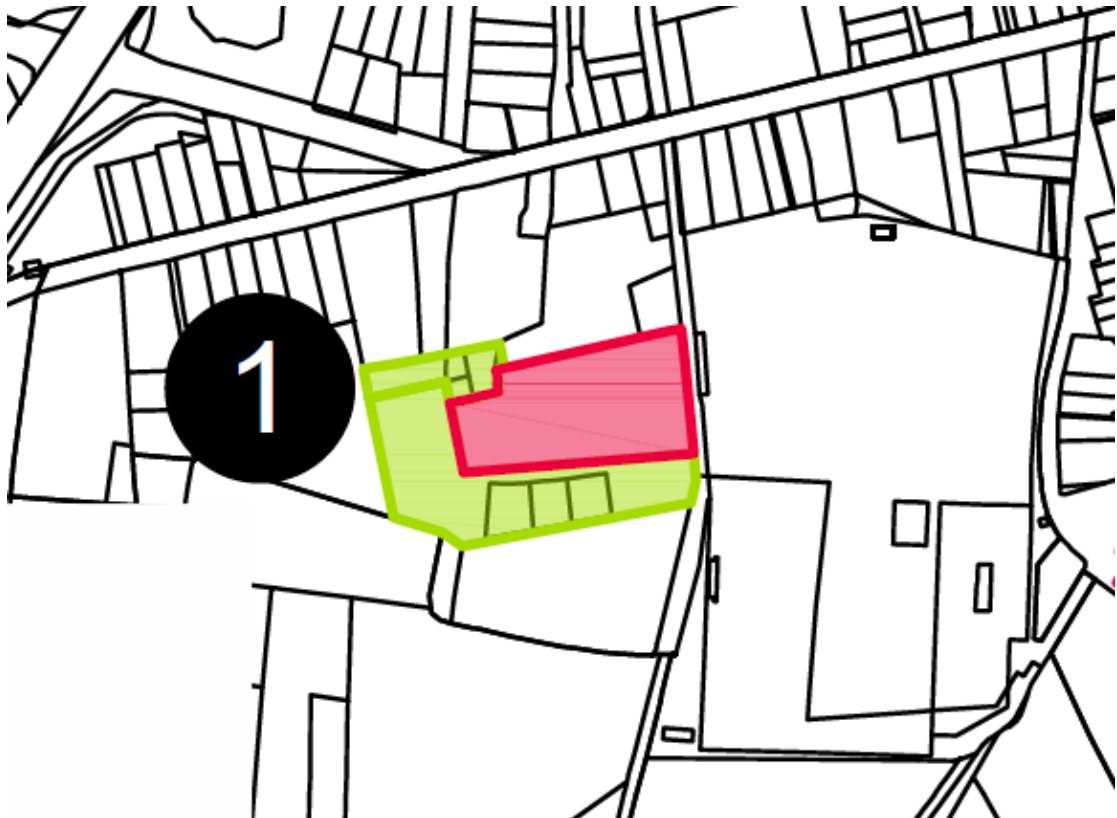
Toelichting afweging per locatie structuurvisie Neede

1. Plan Hondelink

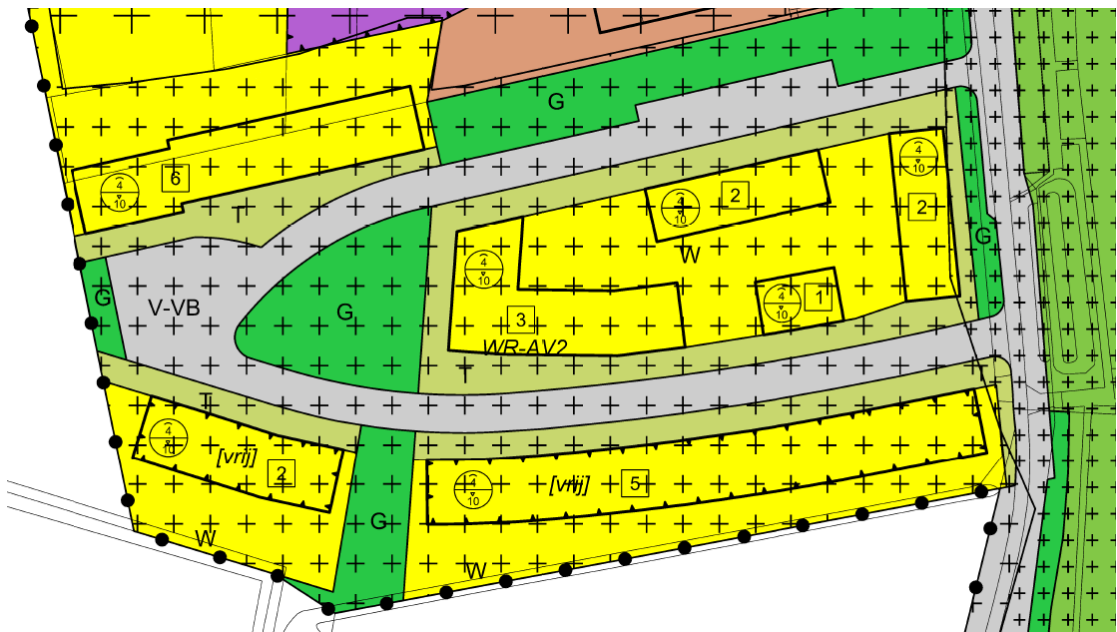
Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan "Woongebieden Neede 2011" met de bestemming 'Wonen'.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>In het plan Hondelink zijn oorspronkelijk 21 nieuwe woningen voorzien. Voor het vaststellen van de Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025 zijn hiervan 2 woningen gerealiseerd. Per eind augustus 2018 zijn 3 woningen in aanbouw genomen.</i> <i>In de structuurvisie is aangekondigd dat het middenterrein komt te vervallen. Daarmee wordt de plancapaciteit met 8 woningen verminderd. Er is daarom afgelopen periode niet actief ingezet op verkoop van de gemeentelijke bouwkvavels. De omliggende zone blijft wel beschikbaar voor woningbouw.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja. Voor het middenterrein geldt nu overwegend de bestemming Wonen, met een enkele bouwvlakken voor maximaal 8 woningen.</i> <i>De gemeente is eigenaar van de betreffende percelen en kan zelf beschikken over het gebruik of de uitgifte van de gronden. Strikt genomen is daarom geen planologische maatregel noodzakelijk om voorzienbaarheid te creëren en nieuwbouw van woningen te voorkomen</i> <i>In lijn met de structuurvisie willen we echter wel een planologische procedure starten om de bestaande woningbouwmogelijkheden voor deze locatie te schrappen. Daarmee volgen we voor gemeentelijke gronden dezelfde koers als voor gronden in particulier eigendom.</i>

Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	Voor de kern Neede geldt hoofdzakelijk een transformatie opgave voor bestaande woningen. Kwantitatief is er geen groeiopgave. De behoefte aan nieuwe woningen richt zich op levensloopgeschikte woningen met een kleine tuin, rijwoningen en twee-onder-een-kap woningen, met name in het segment € 200.000 tot € 250.000. Het bestemmingsplan Hondelink voorziet in de zone rond het middenterrein al beperkt in deze behoefte, waarbij mogelijk wel een herverkaveling gewenst kan zijn.
Stedenbouwkundige afweging	Het middengebiet zal een andere invulling moeten krijgen, die om een zorgvuldige ruimtelijke inpassing vraagt. Het plan kan dan, ondanks de relatief forse verlaging van het oorspronkelijke bouwvolume van 21 naar 13 woningen, voldoende ruimtelijke kwaliteit behouden.
Voorstel beoogde bestemming	De bestemming "Groen" is passend, mogelijk in te vullen met ruimte voor spelen. Voor het inrichten van het middenterrein willen we samen met de betrokken bewoners en belanghebbenden in gesprek gaan.
Planning	De voorbereidingen voor de planologische procedure kunnen direct na het vaststellen van dit plan van aanpak worden opgestart. Daarnaast worden de omwonenden betrokken om de gewenste invulling van het middenterrein te bepalen. We verwachten dat het ontwerp bestemmingsplan in het 2^e kwartaal van 2019 ter inzage gelegd kan worden.

Kaartbeeld:
Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Neede, Woongebieden 2011



2. Transformatieruimte centrumgebied Neede

Geldende bestemming	<i>De gemeente is bereid mee te werken aan transformatie van o.a. bestaande winkelvoorzieningen naar woningen. Hiervoor is per project een planologische maatregel nodig. Het bestemmingsplan "Neede centrum 2011" is van toepassing.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Van de mogelijkheid die in de Structuurvisie is opgenomen om 3 woningen in te zetten voor transformatieruimte is nog geen gebruik gemaakt. Deze ruimte is wel in beeld bij de Taskforce Oudestraat.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Nee. Er is alleen een planologische maatregel nodig om de woningbouw waarvoor aantoonbaar behoefte bestaat mogelijk te maken.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

3. Wevers, Kieftendijk

Geldende bestemming	<i>In het bestemmingsplan "Buitengebied, Kieftendijk Haaksbergseweg Neede 2011" heeft de locatie de bestemming "Wonen". Totaal zijn 4 woningen mogelijk, waarvan 1 ter vervanging van een bestaande (bedrijfs)woning.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>De woningen aan de Kieftendijk 1c en 1d waren al gereed voordat de structuurvisie is vastgesteld. In de structuurvisie is het voornemen aangekondigd om de woningbouw mogelijkheid aan de Kieftendijk 2a te schrappen. Inmiddels is op deze locatie een woning gerealiseerd, waardoor van wegbestemmen geen sprake meer is.</i> <i>De opstallen van het voormalige landbouwmechanisatiebedrijf, waarin ook een dienstwoning was begrepen, zijn gesloopt. Herbouw van deze woning blijft in lijn met de structuurvisie mogelijk.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Nee.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

4. Wijk de Berg herstructurering

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Neede Woongebieden 2011, herziening 2015-1 (De Berg); bestemming 'Wonen'.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Zoals in de Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025 is aangegeven, betreft dit een grootschalige herstructurering van de wijk De Berg door corporatie ProWonen.</i> <i>In de structuurvisie staat dat per begin 2017 nog 23 woningen te realiseren zijn. Hiervan zijn inmiddels 15 woningen gebouwd. De aangekondigde sloop van 16 woningen is eveneens gerealiseerd. Er resteert nog ruimte voor het toevoegen van 8 woningen, met name op de locatie bij de gymzaal locatie aan de Dumasweg.</i> <i>Het plan past binnen de prestatieafspraken met ProWonen. Een planologische maatregel om eventuele overcapaciteit terug te dringen is niet nodig.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>N.v.t.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

5. Haaksbergseweg/Braak/Rozenkamp

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Woongebieden Neede 2011</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Er zijn in dit gebied 34 woningen gesloopt door woningcorporatie ProWonen. Er komen volgens opgave van ProWonen circa 22-24 woningen terug in het gebied waardoor er per saldo 10-12 woningen minder teruggebouwd worden.</i> <i>Het plan past binnen de Woningbouwafspraken 2018-2024 met ProWonen. Een planologische maatregel om eventuele overcapaciteit terug te dringen is niet nodig.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>N.v.t.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

6. Voormalige waterzuivering Kronenkamp

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Neede, RWZI Kronenkamp, vastgesteld op 19 september 2017. Bestemming hoofdzakelijk “Maatschappelijk Cultuur en Ontspanning” en “Groen”</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>De locatie van de voormalige riool-waterzuiveringsinstallatie krijgt een invulling als natuurpark, waarbij een deel van de kenmerkende opstallen als informatief en educatief centrum gaat functioneren.</i> <i>Hiervoor is in september 2017 een bestemmingsplan vastgesteld. Dit plan voorziet niet in woningbouw.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>N.v.t.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

7. Halve maan

Geldende bestemming	<i>“Bestemmingsplan Neede Centrum, 2011”. Hierin zijn binnen de bestemming ‘Wonen’ twee bouwvlakken opgenomen.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>De verleende bouwvergunning uit 2012 voor 4 woningen is nog niet geëffectueerd. Het gaat om twee woningen aan de Nieuwstraat 14 en 14a en twee woningen aan de Thoomsenweg 19a en 19b.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja. Hierbij zal ook de verleende vergunning (gedeeltelijk) moeten worden ingetrokken.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Nee, voor het oorspronkelijke bouwplan voor twee verschillende twee-onder-één kapwoningen bestaat al geruime tijd geen concrete belangstelling.</i> <i>Het vergunde bouwplan aan de Thoomsenweg voorziet in de bouw van twee zogenaamde patiowoningen, waarbij ook de slaapkamer en de badkamer zich op de begane grond bevinden. Qua woningtype – levensloopbestendig - zou dit plan op zichzelf wel in een behoefte kunnen voorzien.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is invulling van de twee woningen aan de Nieuwstraat gewenst.</i> <i>Dat geldt niet voor de twee woningen aan de Thoomsenweg. Het schrappen van de bestemming Wonen leidt daar niet tot aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. In lijn met de structuurvisie zal deze bouwmogelijkheid in een nieuw bestemmingsplan komen te vervallen.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>De vergunning is verleend met een afwijkingsprocedure voor het destijds geldende bestemmingsplan. De bestemming ‘Wonen’ kan voor de locatie blijven gelden, waarbij het</i>

	<i>bouwwvlak aan de Thoomsenweg verwijderd wordt. In combinatie met het intrekken van dit deel van de vergunning vervalt daarmee dan de bouwmogelijkheid voor 2 woningen aan de Thoomsenweg. Tegelijkertijd kan, mede in overleg met direct belanghebbenden, de bestemming aan de Nieuwstraat in overeenstemming worden gebracht met het bouwplan (ten aanzien van het bouwwvlak en het aantal toegestane woningen).</i>
Planning	<i>De planologische procedure kan direct na het vaststellen van dit plan van aanpak worden opgestart. Daarbij zal ook de verleende vergunning (gedeeltelijk) worden ingetrokken. We verwachten dat het ontwerp bestemmingsplan in het 2^e kwartaal van 2019 ter inzage gelegd kan worden.</i>

Kaartbeeld:

Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025



Toelichting:

- Groen vlak: de 2 woningen aan de Nieuwstraat 14 en 14a zijn vergund en worden naar verwachting gerealiseerd.
- Rood vlak: het voorstel luidt om de verleende vergunning voor het bouwen van 2 woningen aan de Thoomsenweg 19a en 19b in te trekken en deze bouwmogelijkheid in het bestemmingsplan te schrappen.

8. Overbeek, Nieuwstraat 35

Geldende bestemming	<i>"Bestemmingsplan Neede Centrum, 2011". In de verbeelding is opgenomen dat ter plekke maximaal 3 woningen kunnen worden gerealiseerd.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>In het kader van de revitalisering van het centrum van Neede is de voormalige winkelstraat Nieuwstraat omgevormd tot een woonstraat. In de straat staan/stonden een aantal leegstaande en verpauperde panden waaronder het voormalig winkelpand aan de Nieuwstraat 35. Dit pand is gesloopt.</i> <i>Ter plaatse wordt teruggebouwd om de lintbebouwing te herstellen. In het bestemmingsplan is voor deze locatie vastgelegd dat er 3 woningen kunnen worden gebouwd.</i> <i>Er is nog geen bouwaanvraag ingediend. De locatie ligt momenteel braak.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Nee, op dit moment bestaat er in lijn met de structuurvisie geen noodzaak tot het wegbestemmen. Invulling van de open ruimte wordt vooralsnog als gewenst beschouwd.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

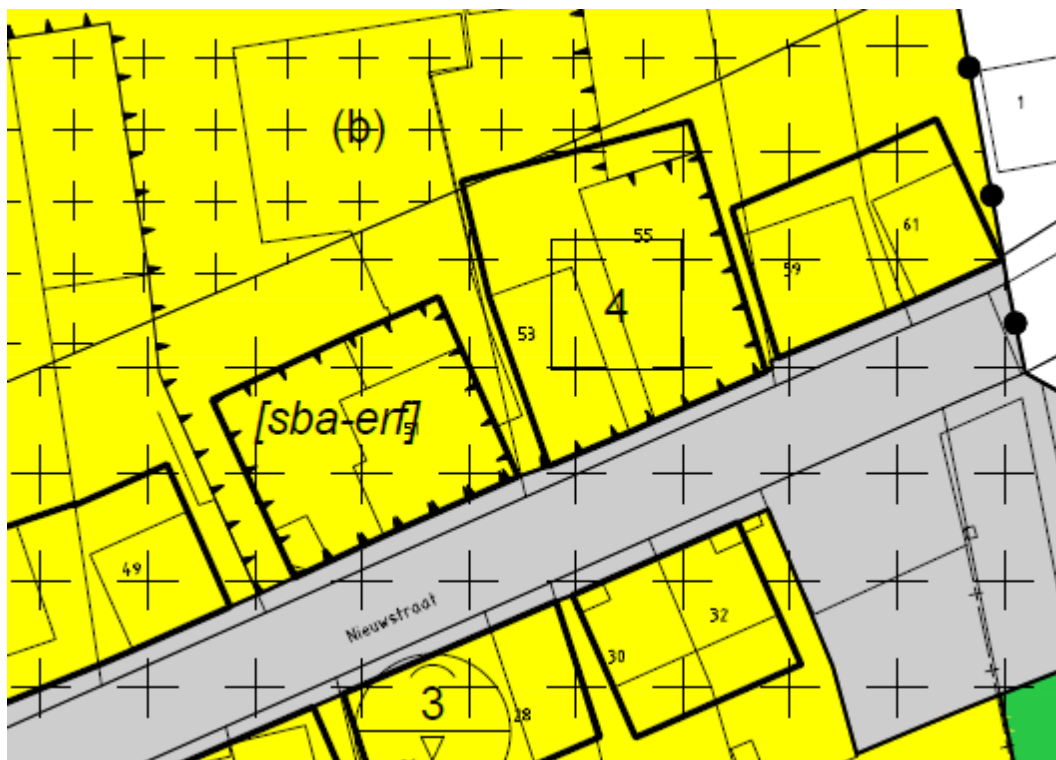
9. Blokker/Pand Mol, Nieuwstraat 51-57a

Geldende bestemming	<i>'Bestemmingsplan Neede Centrum, 2011'.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>In het kader van de revitalisering van het centrum van Neede is de voormalige winkelstraat Nieuwstraat omgevormd tot een woonstraat. In de straat staan/stonden een aantal leegstaande en verpauperde panden waaronder het voormalig pand van fietsenmaker Mol en het voormalig pand van de Blokker aan de Nieuwstraat 51-53-55. Ter plaatse wordt teruggebouwd om de lintbebouwing te herstellen.</i> <i>Het bestemmingsplan laat ter plekke maximaal 6 woningen toe. Op de locatie zijn inmiddels 4 rijwoningen gerealiseerd. Voor de vrijstaande woning aan de Nieuwstraat 57a is in 2017 een vergunning verleend. Er zijn afspraken gemaakt dat de mogelijkheid voor een zesde woning kan vervallen.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja, voor het laten vervallen van de resterende plancapaciteit voor 1 woning is een maatregel nodig.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Nee.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>De locatie wordt – uitgaande van de realisatie van de vrijstaande woning waarvoor al een vergunning is verleend, ingevuld met 5 in plaats van 6 woningen. Daarmee is het straatbeeld kwalitatief hersteld.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>De bestemming blijft 'Wonen', de bouwvlakken en het maximaal aantal woningen per bouwvlak zal in overeenstemming met de uiteindelijke invulling worden gebracht.</i>
Planning	<i>De voorbereidingen voor de planologische procedure kunnen direct na het vaststellen van dit plan van aanpak worden opgestart. We verwachten dat het ontwerp bestemmingsplan in het 1^e kwartaal van 2019 ter inzage gelegd kan worden.</i>

Kaartbeeld:
Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025



Verbeelding volgens bestemmingsplan Neede Centrum 2011



10. Meijersveldweg/Koeweidendijk

Geldende bestemming	<i>Woongebieden Neede, 2011 (wonen)</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Woningcorporatie ProWonen sloopt de complexen met aanleunwoningen aan de Meijersveldweg (36) en de Koeweidendijk (19). In totaal worden er 55 woningen gesloopt.</i> <i>De sloop valt binnen het kader van de Woningbouwafspraken 2018-2024 die met ProWonen gemaakt zijn. Het is nog niet exact bekend hoeveel woningen hiervoor uiteindelijk teruggebouwd gaan worden.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>N.v.t.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

11. Hofmaat / Busplein

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Centrum Neede 2011. Bestemming deels 'Wonen' en deels 'Groen'.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>De voorgenomen herinrichting van het Busplein past in de criteria met betrekking tot transformatie van bestaand vastgoed (amoveren skihut ten gunste van fietsstalling) en helpt ruimtelijke problemen in het centrumgebied oplossen. De 5 te bouwen woningen liggen gunstig ten opzichte van veel voorzieningen.</i> <i>De betreffende gronden zijn inmiddels door de gemeente in eigendom verworven. Met de initiatiefnemers zijn afspraken gemaakt over de verkoop.</i> <i>Planologisch is op deze locatie slechts 1 woning mogelijk (ter vervanging van een ooit bestaande woning). De planologische uitbreiding met 4 woningen wordt gecompenseerd door elders in het centrum van Neede de al vergunde bouw van 4 woningen weg te bestemmen (zie locatie nummer 12).</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>N.v.t.</i> <i>Er zal daarentegen wel een procedure gevolgd moeten worden om woningbouw op deze locatie planologisch mogelijk te maken zodra het bouwplan door de initiatiefnemers definitief is uitgewerkt.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

12. Wilhelminastraat 17c, 17d, 17e, 17f

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Centrum Neede 2011. Bestemming 'Wonen'.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Voor de realisatie van 6 appartementen is enige jaren terug een vergunning verleend. Hiervan zijn 2 woningen gerealiseerd.</i> <i>De overige 4 appartementen zullen niet gebouwd worden. Er is overeenstemming met de particuliere ontwikkelaar over het inzetten van de bouw mogelijkheden op een andere locatie in het centrum van Neede. Dit plan heeft daarom een directe relatie met locatie Hofmaat / Busplein (nr 11).</i> <i>Zodra de bouwplannen hiervoor definitief zijn, kan de uitvoering van de afspraken geëffectueerd worden.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja, zodra de bouw van woningen genoemd onder 11 planologisch mogelijk is wordt de vergunning voor 4 woningen op deze locatie ingetrokken. Daarmee vervalt ook planologisch de bouw mogelijkheid, omdat alleen het aantal bestaande woningen is toegestaan.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

Kaartbeeld:

Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025

