Neede, Woongebieden 2011,

herziening 2019-1

(Bosstraat 22a)

Inhoudsopgave

TOELICHTING **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding en doelstelling 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Wat is een bestemmingsplan? 6
1.4 Geldend bestemmingsplan 7
1.5 De bij het plan behorende stukken 7
1.6 Leeswijzer toelichting 8

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied en het plan **9**
2.1 Het plangebied en omgeving 9
2.2 Beschrijving van het plan 10

Hoofdstuk 3 Juridische planopzet **13**
3.1 Bestemmingsregeling 13
3.2 Verbeelding 13
3.3 Regels 14
3.4 Bestemmingsregels 14

Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid **15**

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **17**
5.1 Vooroverleg 17
5.2 Ontwerp 17

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op 26 juni 2012 is het bestemmingsplan "Neede, Woongebieden 2011" door de raad van de gemeente Berkelland vastgesteld. Uitgangspunt was een actueel en behoudend plan, waarbij bestaande rechten werden gerespecteerd.

Aan de Bosstraat 22a word al jaren gewoond in een tot woning verbouwde schuur. De toenmalige gemeente Neede heeft dit geaccepteerd en onder het overgangsrecht van het toen geldende bestemmingsplan (Dorp Neede) geschaard. In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dit niet meer mogelijk. De woning had in het nieuwe bestemmingsplan positief bestemd moeten worden. Dit is niet gebeurd. De huidige eigenaren willen dit graag hersteld zien.

Het college van burgemeester en wethouders heeft aangegeven mee te willen werken aan het herstellen van deze situatie. Hiervoor is deze herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Bosstraat 22/22a in Neede. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Neede, sectie G, nummer 2451.

Onderstaande afbeelding 1.1 geeft de ligging van het plangebied in de kern Neede weer. In afbeelding 1.2 (z.o.z.) is verder ingezoomd op het plangebied.

Afbeelding 1.1: Ligging plangebied in groter verband (rode kruisje).

Afbeelding 1.2: Ligging van het plangebied.

1.3 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren; en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt daarom:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

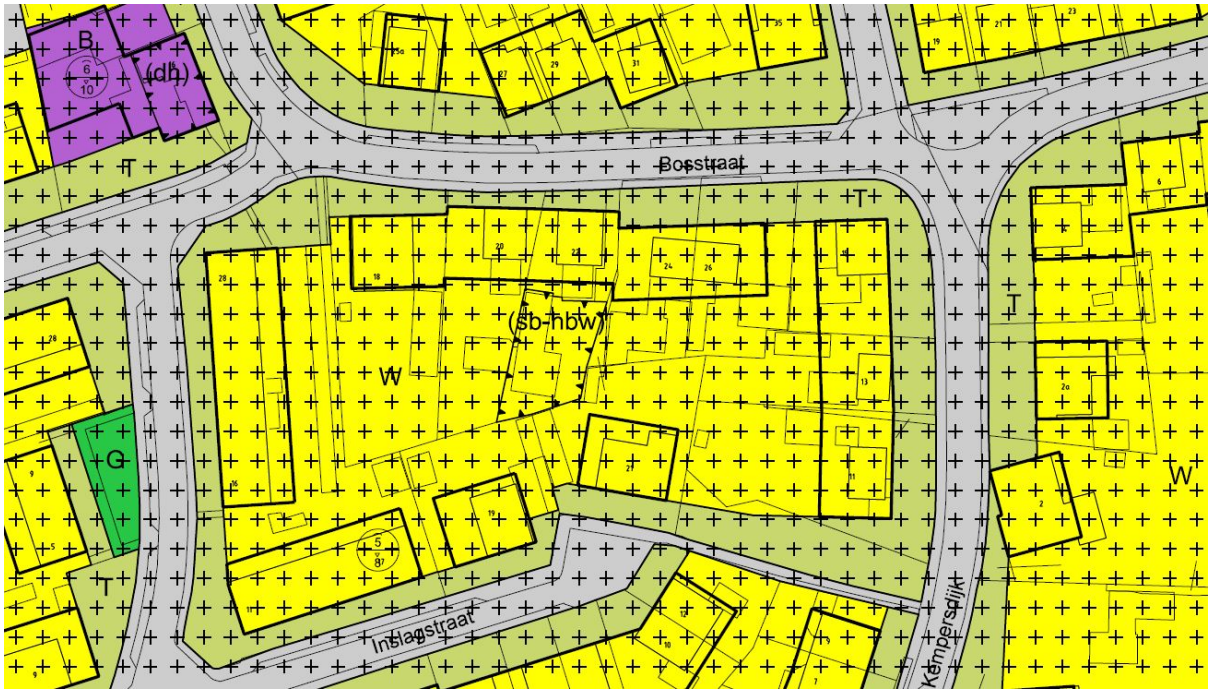
Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Neede, Woongebieden 2011". Dat plan is op 26 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Berkelland. Op 1 mei 2013 is het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht geworden.

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen', met daarbij de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - houtbewerking'. Binnen deze bestemming is wonen als gebruik toegestaan. Echter, er is geen bouwvlak voor het hoofdgebouw; de woning. Binnen de genoemde functieaanduiding is hiernaast ook een bedrijf in houtbewerking toegestaan. Doordat er geen bouwvlak is opgenomen, gelden de hoogtematen voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning. In het algemeen is dit maximaal 6 meter, en bij plat afgedekte gebouwen 4 meter.

Onderstaande afbeelding 1.3 bevat een fragment van het geldende bestemmingsplan.



Afbeelding 1.3: Fragment van het geldende bestemmingsplan "Neede, Woongebieden 2011".

Voor het opnemen van een bouwvlak op de tot woning verbouwde schuur waarmee de bestaande situatie wordt hersteld, is een planherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Neede, Woongebieden 2011, herziening 2019-1 (Bosstraat 22a)" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- regels;
- de verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1859.BPNDE20190004-0010).

Op de verbeelding is de bestemming van de gronden binnen het plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het plan en moeten samen 'gelezen' worden.

Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten. De toelichting maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

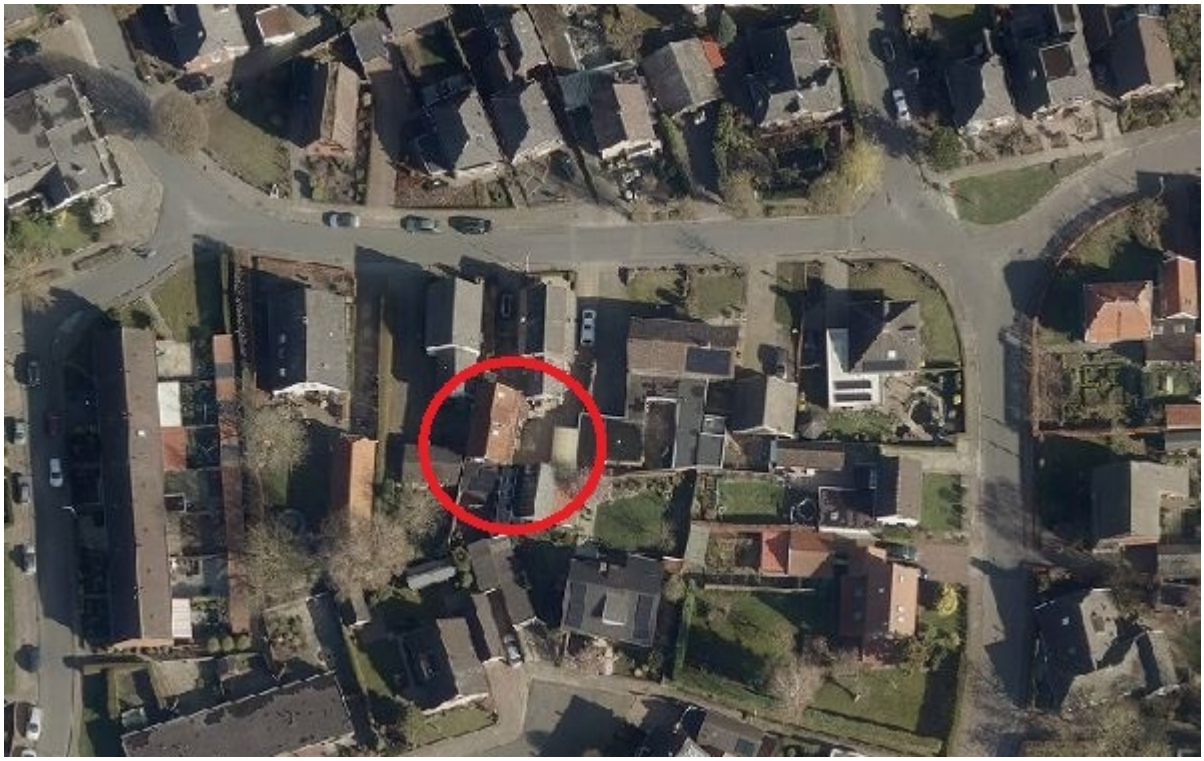
1.6 Leeswijzer toelichting

Deze toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk beschrijft het plan en de bestaande situatie van het plangebied (Hoofdstuk 2). Hoofdstuk 3 bevat de verantwoording en uitleg van de planregels en verbeelding. De toelichting besluit met hoofdstukken over de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 4) en het gevoerde (voor)overleg en de inspraak op het plan (Hoofdstuk 5).

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied en het plan

2.1 Het plangebied en omgeving

Het plangebied ligt aan de Bosstraat in Neede. De luchtfoto in afbeelding 2.1 geeft het plangebied in haar directe omgeving weer.



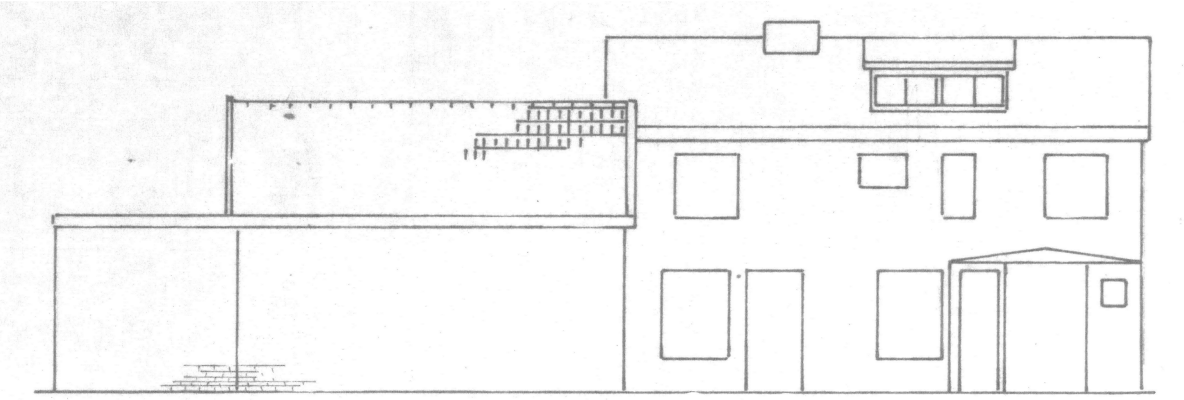
Afbeelding 2.1: Uitsnede uit luchtfoto (2018). In de rode cirkel het plangebied.

De Bosstraat is een woonstraat ten noordoosten van het centrum van Neede. Het ligt in het voormalige buurtschap Ruwenhof. In de straat staan vooral veel vrijstaande woningen uit het begin van de vorige eeuw (onder andere ook voormalige boerderijen). Af en toe staan er ook enkele twee-onder-één-kapwoningen. De straat heeft een verspringende rooilijn, waarmee de variatie in het bebouwingsbeeld nog eens extra benadrukt wordt.

Afbeelding 2.2: Woning aan de Bosstraat 22, met aan de linkerzijde de toegangsweg naar het achterliggende Bosstraat 22a.

Het pand aan de Bosstraat 22a ligt achter de woning aan de Bosstraat 22. Het is een woning bestaande uit twee bouwlagen met een kap. In de kap is aan de oostzijde een kleine dakkapel geplaatst. De nok van het dak is zo'n 7 meter hoog, en de goot zit op zo'n 5 meter hoog. Naast de woning staat een garage/berging annex hobbyruimte.

Afbeelding 2.3: Pand aan de Bosstraat 22a (in de gele cirkel).



Afbeelding 2.4: Aanzicht oostzijde Bosstraat 22a (uit bouwvergunning voor garage/berging van 18 juni 1997).

2.2 Beschrijving van het plan

Bij het actualiseren van de oude bestemmingsplannen tot het bestemmingsplan "Neede, Woongebieden 2011" is het hoofdgebouw (woning) aan de Bosstraat 22a niet opgenomen in een bouwvlak. Dit, terwijl het een bestaande situatie betrof (Zie afbeelding 2.5).

Afbeelding 2.5: Deel (groen-gele gebied) dat niet als hoofdgebouw is opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

Met deze planherziening wordt deze omissie weer hersteld. Ook de functieaanduiding van de meubelbewerking blijft gehandhaaft. Een bouwvlak wordt om de woning gelegd. De bijgebouwen (garage/berging) zijn niet opgenomen in het bouwvlak. Deze vallen in de regels onder de "aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen". Voor de maximale goot- en nokhoogtes wordt aangesloten bij de bestaande situatie. Respectievelijk worden deze dus 5 en 7 meter.

Hoofdstuk 3 Juridische planopzet

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. Beide plan onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. In artikel 2 van de regels wordt de koppeling gemaakt met het bestemmingsplan "Neede, Woongebieden 2011", waardoor die regels ook gelden voor deze herziening.

3.1 Bestemmingsregeling

Dit bestemmingsplan is een herziening van de verbeelding van het bestemmingsplan "Neede, Woongebieden 2011" (moederplan). De regels van dat plan worden niet herzien. Ook is de beschrijving, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten in de plantoelichting van dat bestemmingsplan nog steeds van toepassing. De regels van dit bestemmingsplan zijn beperkt tot enkele artikelen. Deze artikelen bevatten enkele begripsomschrijvingen, de koppeling met het oorspronkelijke bestemmingsplan en de slotregel.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld (zie ook de koppeling met het moederplan). De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen en de uitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

3.2 Verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

3.3 Regels

De regels van dit bestemmingsplan zijn verdeeld over 3 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). In dit specifieke geval is dat niet meer dan aangeven wat de naam en het identificatienummer van dit bestemmingsplan is. Voor een verklaring van de begrippen dient immers het moederplan geraadpleegd te worden
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt normaliter in alfabetische volgorde. In dit plan is er slechts 1 bestemmingsregel. In dit artikel 2 wordt de koppeling gelegd naar het moederplan: "Neede, Woongebieden 2011". De regels van de bestemmingen blijven ongewijzigd van toepassing.
3. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is de slotregel opgenomen.

3.4 Bestemmingsregels

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven. Voor de bestemmingen is een koppeling gelegd met het moederplan. Dit bestemmingsplan kent, via de verbeelding, 1 bestemming en 1 dubbelbestemming. Deze bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

Wonen

Het plangebied is bestemd voor 'Wonen'. Deze bestemming heeft betrekking op bestaande woningen, al dan niet in combinatie met vrije beroepen, die bij recht mogelijk zijn. Voorts zijn bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogelijk, als burgemeester en wethouders besluiten om hiervoor bij een omgevingsvergunning af te wijken van het plan. Bedrijfsmatige activiteiten aan huis betreffen dus activiteiten die niet onder de vrije beroepen worden geschaard, maar waaraan toch onder voorwaarden medewerking kan worden verleend als aan de opgenomen criteria hiervoor wordt voldaan.

Bij dit perceel is sprake van een andere functie naast de woonfunctie. Deze functie is specifiek aangeduid. Het betreft houtbewerking die met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - houtbewerking' is aangeduid. Dit bestaande gebruik mag worden voortgezet.

Waarde - Archeologische verwachting 1

De gronden met deze dubbelbestemming gericht op de archeologie zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is het opnemen van een bouwvlak voor een bestaande woning. De gemeente heeft deze omissie ingezien, en wil dit met deze herziening herstellen. Er is derhalve dan ook geen sprake van het verhalen van kosten. Het bestemmingsplan wordt op eigen initiatief en beheer opgesteld en procedureel begeleid.

Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden als verhaal van kosten anderszins is verzekerd, of zoals nu niet van toepassing is. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (zienswijzenprocedure).

In dit specifieke geval is sprake van het herstellen van een omissie. Mede hierom heeft het college besloten om direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. De inspraak-procedure wordt overgeslagen.

Na de ter inzage van het ontwerp beoordeelt de gemeente de eventuele zienswijzen. De gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) vast.

5.1 Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening moet het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Dit bestemmingsplan is niet voorgelegd aan betrokken partijen, omdat sprake is van een kleine herstelactie. Ook spelen voor deze herziening, met een zeer beperkte oppervlakte, slechts lokale aspecten. Tenslotte wijzigen ook de wateraspecten niet. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande leidingen en afvoeren.

5.2 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan "Neede, Woongebieden 2011, herziening 2019-1 (Bosstraat 22a)" ligt van 13 februari tot en met 26 maart 2019 voor iedereen ter inzage. Dit is bekend gemaakt via een kennisgeving in "BerkelBericht" en de Staatscourant van 12 februari 2019, en op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl).

Gedurende voornoemde termijn kan iedereen zienswijzen indienen.

Inhoudsopgave

REGELS		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**7**
Artikel 2	Herziening bestemmingen	7
Hoofdstuk 3	**Overgangs- en slotregels**	**9**
Artikel 3	Slotregel	9

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan **Neede, Woongebieden 2011, herziening 2019-1 (Bosstraat 22a)** met identificatienummer NL.IMRO.1859.BPNDE20190004-0010 van de gemeente Berkelland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPNDE20190004-0010.gml met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 moederplan

het bestemmingsplan "Neede, Woongebieden 2011", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPNDE20090016-1000.gml met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.4 verbeelding:

a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan **Neede, Woongebieden 2011, herziening 2019-1 (Bosstraat 22a)** bestaande uit de kaart met tekeningnummer NL.IMRO.1859.BPNDE20190004-0010;
b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan **Neede, Woongebieden 2011, herziening 2019-1 (Bosstraat 22a)**;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Herziening bestemmingen

2.1 Herzien van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan herziet het bestemmingsplan "Neede, Woongebieden 2011", zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPNDE20090016-1000 en vastgesteld door de raad van de gemeente Berkelland op 26 juni 2012, kenmerk 18, overeenkomstig de wijze zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPNDE20190004-0010.

2.2 Van toepassing planregels moederplan

De planregels van het bestemmingsplan "**Neede, Woongebieden 2011**", zoals genoemd in 2.1, zijn van toepassing op dit bestemmingsplan.

Daarbij gelden voor dit plan specifiek de bestemmingen "**Wonen**" en "**Waarde - Archeologische Verwachting 1**".

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 3 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

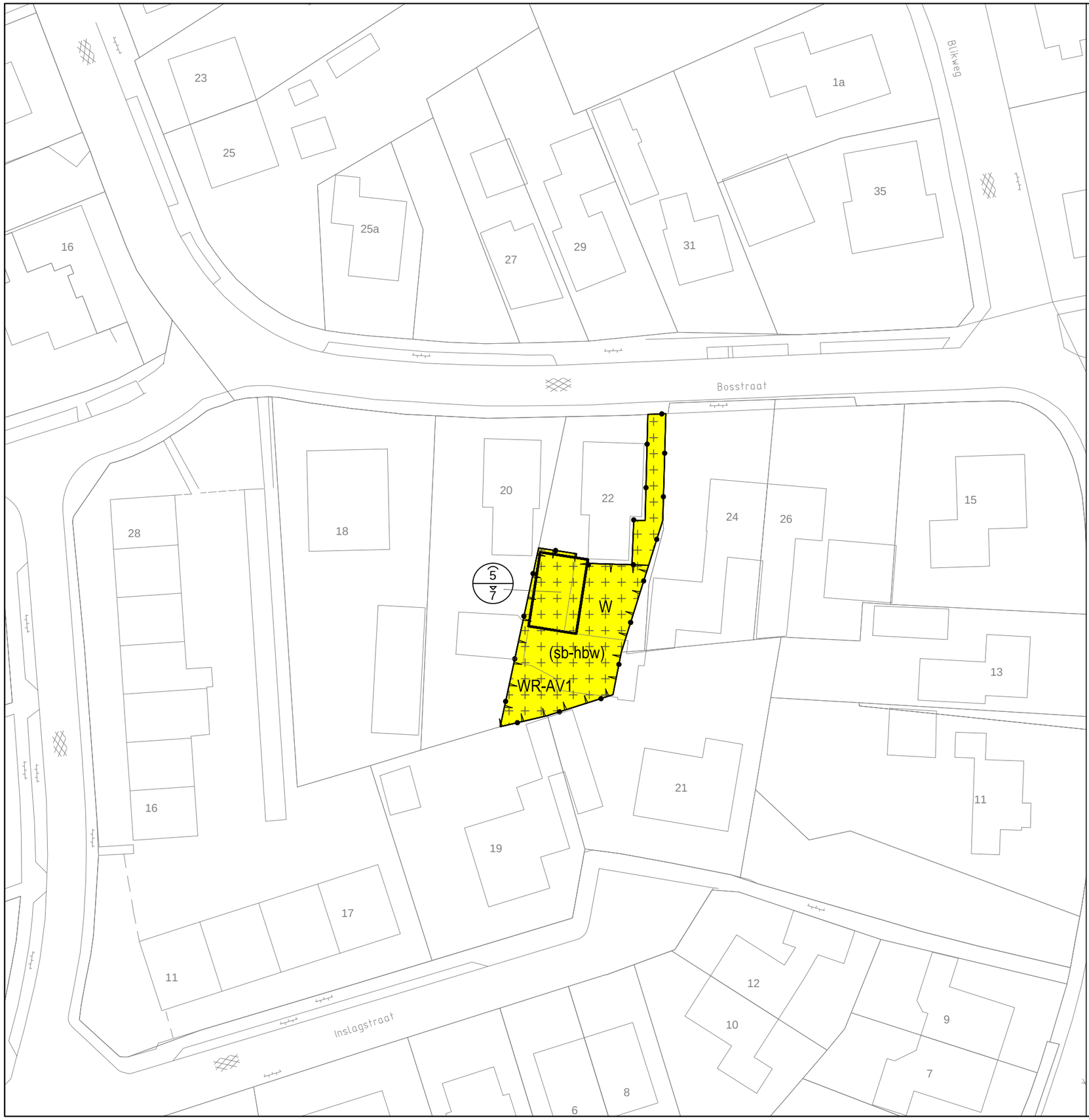
Regels **bestemmingsplan Neede, Woongebieden 2011, herziening 2019-1 (Bosstraat 22a)**.

Het bestemmingsplan Neede, Woongebieden 2011, herziening 2019-1 (Bosstraat 22a) heeft van 13 februari tot en met 26 maart 2019 in ontwerp ter inzage gelegen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Berkelland, gehouden op

, voorzitter.

, griffier.



PLANGEBIED

plangebied

BESTEMMINGEN

W — Wonen

DUBBELBESTEMMINGEN

WR-AV1 — Waarde - Archeologische Verwachting 1

AANDUIDINGEN

functieaanduiding

(sb-hbw) — specifieke vorm van bedrijf - houtbewerking

bouwvlak

bouwvlak

maatvoering

5/7 — maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (

VERKLARINGEN

ondergrond

Verbeelding

Bestemmingsplan:

Neede, Woongebieden 2011, herziening 2019-1

zaaknummer:	232228	datum:	11 februari 2019
formaat:	A3	voorontwerp:	n.v.t.
schaal:	1: 500	ontwerp:	11 februari 2019
getekend:	CN	vastgesteld:	
ondergrond:	o_NL.IMRO.1895.BPNDE20190004.dwg	datum ondergrond:	8 februari 2019

ID plan: NL.IMRO.1895.BPNDE20190004-0010

gemeente Berkelland
Postbus 200 7270 HA Borculo / bezoekadres: Marktstraat 1 / www.gemeenteberkelland.nl / 0545 250 250