Neede, Centrum 2011,

herziening 2018-1,

(Nieuwstraat 51-57a)

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 Inventarisatie van het geldend beleid **13**
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 14
3.3 Regionaal beleid 15
3.4 Gemeentelijk beleid 16

Hoofdstuk 4 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten **19**
4.1 Milieuhygiënische en planologische verantwoording 19
4.2 Ecologie 19
4.3 Water 20
4.4 Verkeer en parkeren 21

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet **23**
5.1 Bestemmingsregeling 23
5.2 Verbeelding 23
5.3 Regels 24
5.4 Bestemmingsregels 24

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid **25**

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **27**
7.1 Inspraak 27
7.2 Overleg 28
7.3 Ontwerp 28

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op 17 oktober 2017 heeft de gemeenteraad van Berkelland de Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025 vastgesteld. Deze structuurvisie is het kader voor de toekomstige ontwikkeling van bouwlocaties in de bebouwde kom van Neede. Het is een volgende stap in het proces van het terugdringen van de grote overcapaciteit aan woningbouwplannen. De structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijk handelen van de gemeente voor woningbouwlocaties in de kom van Neede.

In de structuurvisie zijn 12 locaties opgenomen. Hiervan is per locatie beschreven hoeveel woningen hier nog gebouwd mogen worden. Onder nummer 9 is de locatie aan de Nieuwstraat 51 tot en met 57a opgenomen. Het voormalige pand van Blokker (verplaatst) en de voormalige fietsenmaker Mol zijn gesloopt voor nieuwbouw.De 5 woningen zijn met een afwijking van het geldende bestemmingsplan gerealiseerd. Met dit bestemmingsplan wordt nu de bestemming op maat aangepast aan het gebouwde. De mogelijkheid voor bedrijfsactiviteiten komt voor deze percelen te vervallen.

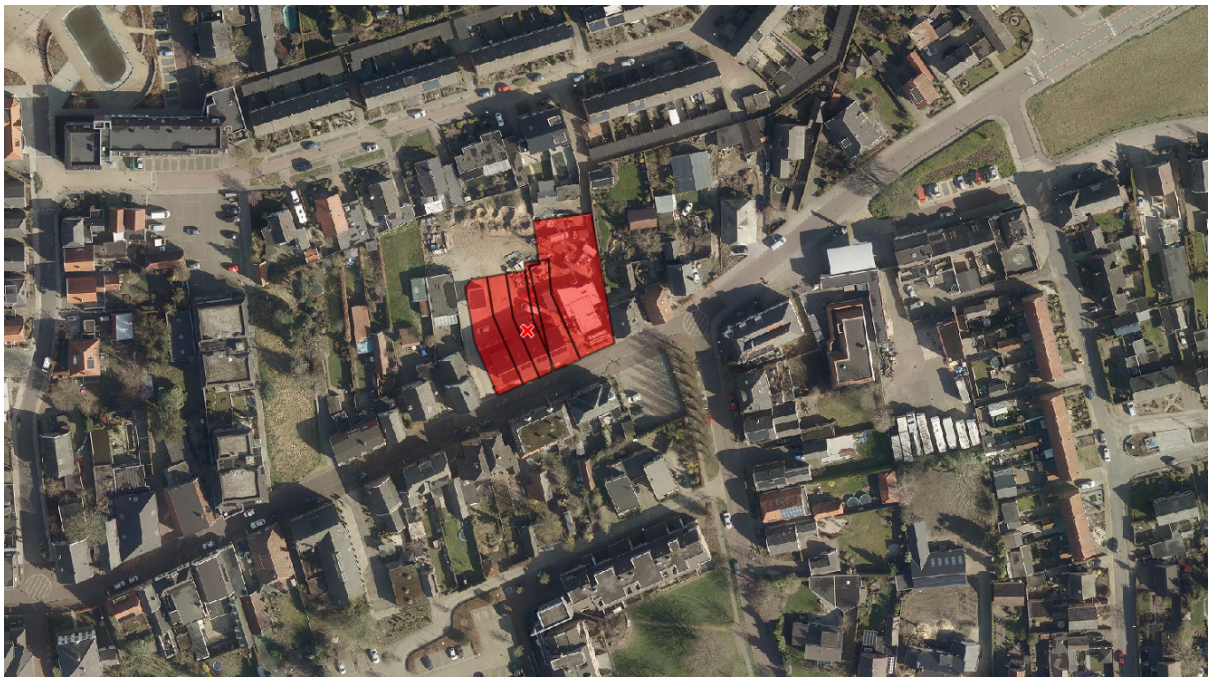
In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Nieuwstraat 51 tot en met 57a in Neede. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Neede, sectie C, nummers 9753, 9757, 9758, 9772, 9773, 9774 en 9777.

Onderstaande afbeelding 1.1 geeft de ligging in de kern Neede weer. In afbeelding 1.2 is ingezoomd op het plangebied.

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



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.

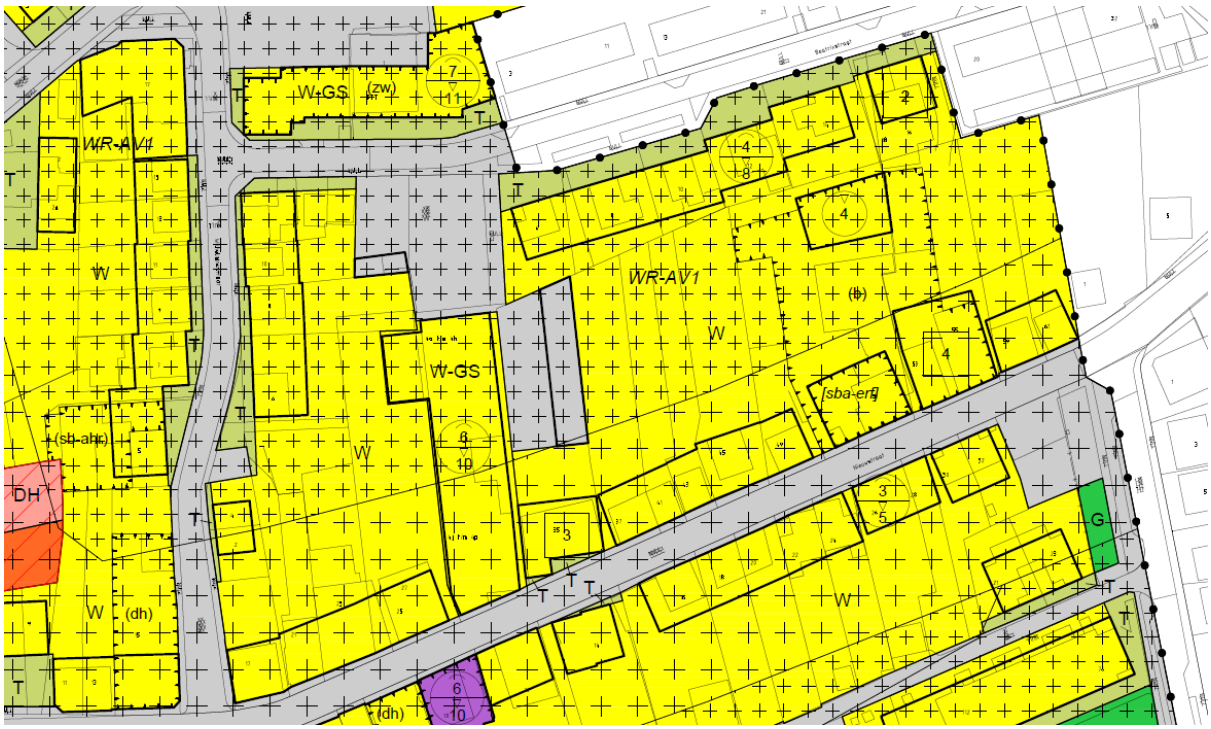
Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk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

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011", dat op 26 juni 2013 is vastgesteld door de raad van de gemeente Berkelland. Op 30 april 2014 is het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht geworden.

Het plangebied heeft in dat bestemmingsplan de bestemmingen 'Wonen' en 'Verblijfsgebied'. Voor een groot deel van het bouwvlak geldt hiernaast ook de functieaanduiding 'bedrijf'. Binnen deze bestemmingen zijn zes woningen toegestaan. Binnen de genoemde functieaanduiding zijn naast de woningen ook bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 mogelijk. De hoofdgebouwen (lees: woningen) moeten binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte hiervan zijn respectievelijk 6 en 10 meter.

Onderstaande afbeelding 1.3 bevat het geldende bestemmingsplan.



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

Om de bouwvlakken en het aantal woningen (het inmiddels bestaande aantal van 5) aan te passen aan de actuele situatie, is een planherziening noodzakelijk. Ook komt voor dit plangebied de functieaanduiding "bedrijf" te vervallen. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011, herziening 2018-1 (Nieuwstraat 51-57a)" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- regels;
- de verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1859.BPNDE20180013-0010).

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 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. Deze toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 5), de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6) en het gevoerde (voor)overleg en de inspraak op het plan (Hoofdstuk 7).

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied en het plan

2.1 Het plangebied en omgeving

Het plangebied ligt aan de Nieuwstraat 51 tot en met 57a in Neede. De luchtfoto in afbeelding 2.1 geeft het plangebied in haar directe omgeving weer.

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

De Nieuwstraat was oorspronkelijk de entree van Neede vanuit het oosten. De straat waar vroeger meerdere winkels stonden krijgt een metamorfose. De winkels zijn (bijna) allemaal vervangen door woningen.

Afbeelding 2.2: Nieuwstraat in westelijke richting (Oudestraat).

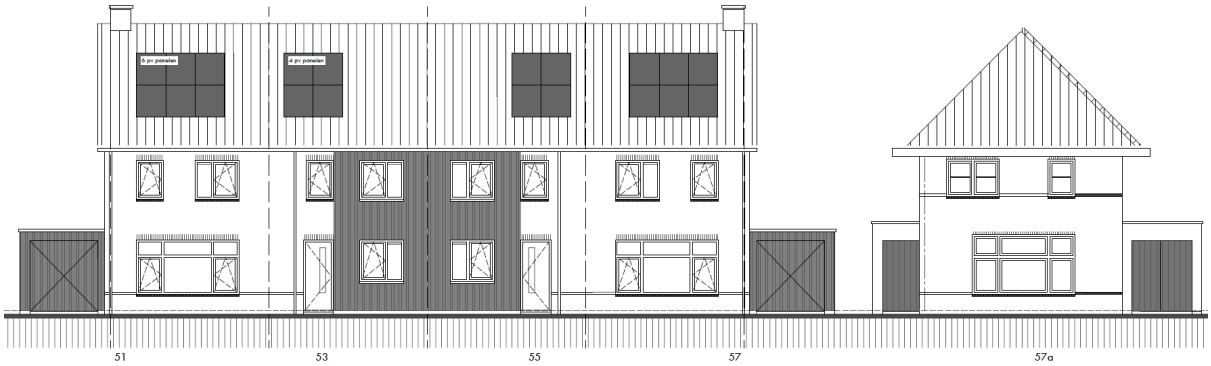
In westelijke deel van de straat, de aansluiting met de Oudestraat, staat de Grote Kerk (PKN gemeente). Aan de andere zijde, in oostelijke richting, ligt aan de Haaksbergseweg de grote begraafplaats Rozenkamp.

De woningen aan de Nieuwstraat 51 tot en met 57a zijn inmiddels gebouwd. Hiermee zijn ook de laatste winkelpanden vervangen door woningbouw.

Afbeelding 2.3: De voormalige panden van Mol en Blokker (inmiddels gesloopt) aan de Nieuwstraat.

2.2 Beschrijving van het plan

De percelen aan de Nieuwstraat 51 tot en met 57a zijn bij de actualisering van het Needse centrumplan nog bestemd in overeenstemming met de toen aanwezige bebouwing. De percelen worden nu in overeenstemming met de actuele situatie. Dit betekent, dat de woningen worden opgenomen in een bouwvlak op maat dat 12 meter diep is. Aan de voorzijde van de woning komt dan de bestemming 'Tuin'. De goot- en bouwhoogte worden respectievelijk maximaal gesteld op 6 en 10 meter. Ook voor de overige bouwmaten en -mogelijkheden wordt aangesloten bij het bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011".



Afbeelding 2.4: Geveltekening van de vijf woningen in rij aan de Nieuwstraat 51 t/m 57 en 57a.

Met deze herziening wordt een actuele bestemmingsregeling opgenomen voor de inmiddels vijf gebouwde woningen. De woningen worden gesitueerd binnen een passend bouwvlak, waarbinnen maximaal vijf woningen mogelijk zijn. Hiermee heeft dan ook deze locatie een actuele bestemming gekregen, passend bij het huidige gebruik en de bestaande gebouwen.

De woningen, gebouwd in overeenstemming met op 30 mei 2017 (AB2017009) en 7 juni 2017 (AB2017056) verleende omgevingsvergunningen, passen hiermee volledig binnen de regels van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Inventarisatie van het geldend beleid

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en door vertaald op de verbeelding en in de regels.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR actualiseert het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid als gevolg van nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Tenslotte is de rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening als afzonderlijk belang opgenomen. Hiervoor geldt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Toetsing

Bij dit plan zijn geen nationale belangen in het geding. Het bestemmingsplan actualiseert een al bestaande situatie. Met deze herstelactie is rekening gehouden met relevant ruimtelijk beleid en met de kwaliteiten in de omgeving van het plangebied. In dit bestemmingsplan is zorg gedragen voor een zorgvuldige afweging en een transparante besluitvorming.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainport Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan ligt niet binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO) of het Gelders Natuurnetwerk (GNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook andere nationale belangen zijn bij dit project niet van toepassing. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid met het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 2014

De Omgevingsvisie vervangt het Streekplan Gelderland 2005. De Omgevingsvisie is op 9 juli 2014 door provinciale staten vastgesteld en op 17 oktober 2014 in werking getreden. Ook deze visie geldt als een structuurvisie. De Omgevingsvisie zet het beleid onder het motto 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet' voort. Daarbij hoort een grotere beleidsvrijheid en eigen verantwoordelijkheid voor gemeenten voor zaken van lokaal belang.

De Omgevingsvisie biedt een doorkijk aan Gelderland op langere termijn en heeft twee hoofddoelen:

1. *Een duurzame economische structuur*

Een gezonde economie vraagt sterke steden en vitale dorpen. Versterking van de economie gebeurt anders dan voorheen en staat meer in het teken van 'beheer en ontwikkeling' dan 'groei'. Dat vergt een andere benadering ten aanzien van bijvoorbeeld:

- kansen voor bestaande bedrijven;
- creëren van een goede fysieke en digitale bereikbaarheid van stedelijke gebieden;
- een adequaat beheer van de bestaande bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel en daarop aangepaste aanpak van nieuwe plannen.

2. *Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving*

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit van natuur en een gezonde en veilige leefomgeving. De provincie wil die kwaliteiten waarborgen en verder ontwikkelen.

De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking. Het accent verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Om te komen tot een duurzame verstedelijking richt de provincie zich op:

- het benutten van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik als instrument voor een zorgvuldige locatieafweging;
- transformeren en aanpak van leegstand.

Toetsing

Dit bestemmingsplan kent geen uitbreiding van woningbouw of bedrijventerrein. Het is een actualisering, waarbij voor bestaande woningen een 'actuele' bestemmingsregeling wordt gemaakt. Er is niet direct sprake van een kwaliteitsimpuls, maar slechts van het actualiseren van een bestaande situatie.

3.2.2 Ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro (Ladder voor duurzame verstedelijking ook wel SER-ladder) trad in werking op 1 oktober 2012 en is gewijzigd op 1 juli 2014. Bij voorgenomen stedelijke ontwikkelingen moet worden ingegaan op de afwegingen rondom de regionale behoefte. Deze duurzaamheidsladder is een processchema om initiatieven voor stedelijke functies te begeleiden naar een optimale locatiekeuze. De Gelderse ladder is een verbijzondering van de Rijksladder voor duurzame verstedelijking.

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Toetsing

Dit bestemmingsplan kent geen uitbreiding van woningbouw of bedrijventerrein. Bestaande gebouwen worden gebruikt. Het plan is van strikt lokale aard.

3.2.3 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening bevat regels (randvoorwaarden), passend bij de provinciale ambities en doelen zoals omschreven in de Omgevingsvisie. Deze regels waren verspreid over diverse andere verordeningen. Die verordeningen (waaronder de Ruimtelijke Verordening) zijn ingetrokken. In plaats daarvan is de Omgevingsverordening vastgesteld op 24 september 2014 en in werking getreden op 17 oktober 2014. De omgevingsverordening sluit aan bij de Omgevingsvisie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

De gemeenteraad van Berkelland heeft de Regionale Structuurvisie Achterhoek in haar vergadering van 22 mei 2012 vastgesteld. De visie 'Speerpunten Regionaal Ruimtelijk Beleid Achterhoek 2011-2020' geeft de beleidsambities aan van 8 Achterhoekse gemeenten voor de regionale economie, volkshuisvesting, landschappelijke kwaliteit, leefbaarheid en mobiliteit. De focus moet liggen bij de bestaande woningvoorraad. Het is een belangrijke opgave om de woningvoorraad aan te passen aan de toekomstige kwalitatieve woningbouwbehoefte.

Deze structuurvisie is een actualisatie van de structuurvisie uit 2004. De visie is geactualiseerd, omdat er relevante en ingrijpende economische en maatschappelijke ontwikkelingen spelen, zoals:

- energietransitie en het inspelen op de gevolgen van de klimaatveranderingen;
- bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening;
- de veranderingen in de landbouw en het landelijk gebied; en
- positionering van de Achterhoek in (inter)nationaal perspectief.

Deze ontwikkelingen gaan gevolgen hebben voor de manier waarop er gewoond, geleefd en gewerkt wordt in de Achterhoek. Ook zijn ze van invloed op de manier waarop geld verdiend wordt in de regio. Wijzigingen hierin kunnen ruimtelijke consequenties hebben. De visie geeft richting aan het regionaal ruimtelijk beleid om de transitieopgaven te kunnen faciliteren.

Toetsing

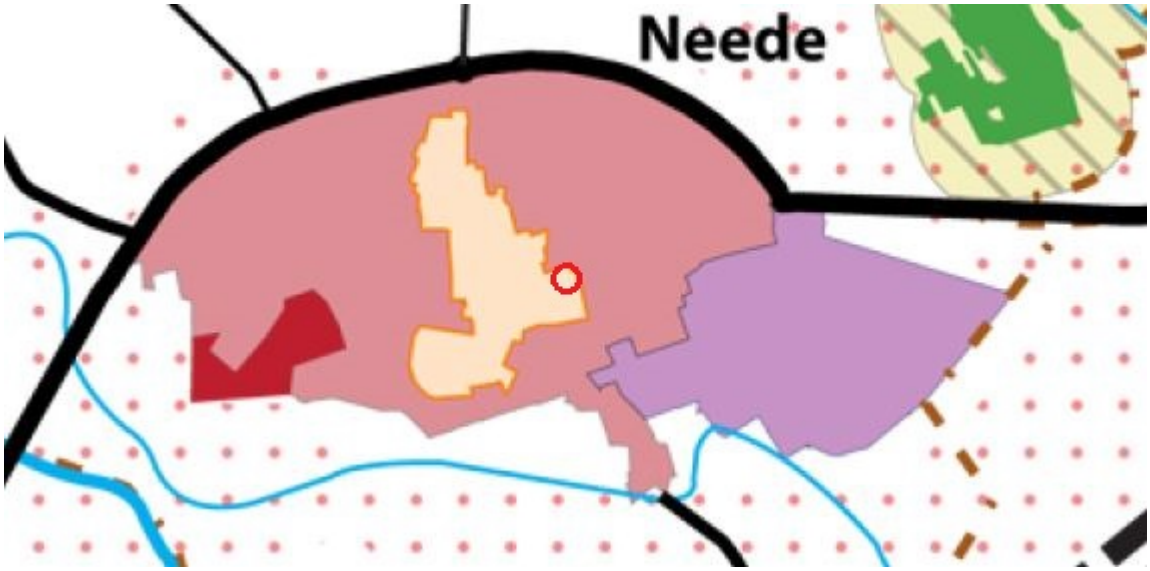
Met dit bestemmingsplan worden bestaande woningen opgenomen in een 'actuele' bestemmingsregeling. De mogelijkheid om nog een zesde woning te kunnen bouwen wordt verwijderd. Het bestemmingsplan is geheel in lijn met de visie van de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Berkelland 2025

De “Structuurvisie Berkelland 2025” is het kader voor de ontwikkeling van de gemeente Berkelland tot 2025. Deze visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente. Het is een integrale visie die geldt voor het grondgebied van de hele gemeente. Een uitgangspunt is het behouden van de rust, de variatie en de kleinschaligheid van het woningaanbod.

De vier hoofdkernen hebben daarbij ieder hun eigen kwaliteiten. Deze kwaliteiten moeten verder worden versterkt. Berkelland streeft naar leefbare wijken en kernen met een gedifferentieerde woning-voorraad en bevolking. Woningbouw wordt geconcentreerd in de vier hoofdkernen en moet zo min mogelijk beslag leggen op ruimte buiten de bebouwde kom. Dit betekent, dat inbreiden zoveel mogelijk voor uitbreiden gaat. Inbreiden mag echter niet ten koste gaan van de kwaliteit van bestaande wijken.



Afbeelding 3.1: Uitsnede structuurvisie plankaart met plangebied in rode cirkel.

Op de voorgaande afbeelding is te zien dat het plangebied ligt binnen een gebied dat is aangeduid als centrumgebied. De woningen liggen aan de rand in de overgang naar woongebied.

Toetsing

Het plangebied ligt binnen een gebied dat is aangegeven als centrumgebied. Voor dit deel van het centrum geldt dat de winkelfunctie geconcentreerd wordt in het kernwinkelgebied. Daarbuiten worden de winkelfuncties zoveel als mogelijk afgebouwd.

3.4.2 Beleid demografische ontwikkelingen

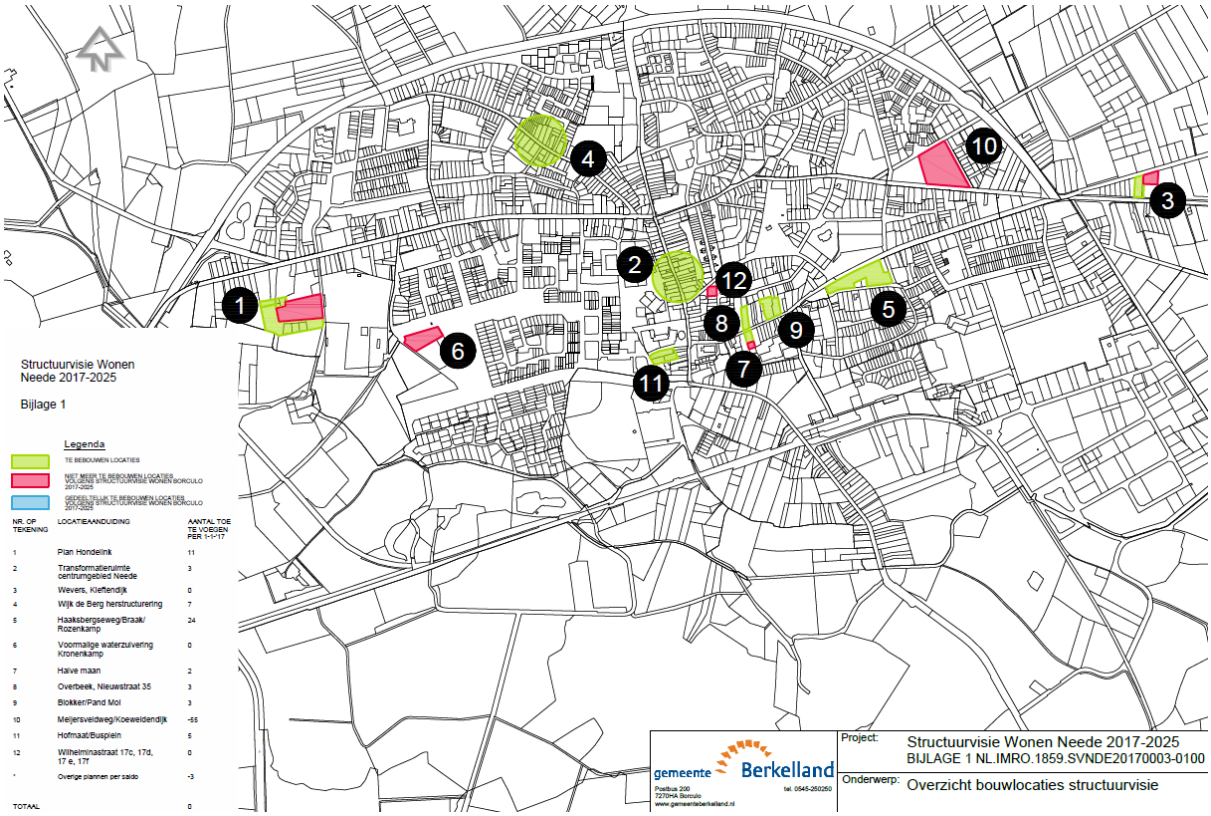
De bevolking van Berkelland neemt in de nabije toekomst verder af. Als gevolg van deze demografische ontwikkeling zijn nog maar beperkt extra woningen nodig. Hiervoor is beleid vastgesteld. Het bestemmingsplan is niet in strijd met dat beleid, omdat het juist de nog aanwezige latente planologische ruimte weghaald. Dit bestemmingsplan regelt het herstel hiervan. Het aantal woningen neemt hiermee niet toe.

3.4.3 Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025

Naast de in 2010 vastgestelde Structuurvisie Berkelland 2025 (zie 3.4.1) is, mede vanwege demografische ontwikkelingen een nadere visie op het onderdeel wonen noodzakelijk. Per hoofdkern is daarom een Structuurvisie Wonen opgesteld.

De Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025 is het toekomstige kader van de gemeente Berkelland voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties in de kom van Neede. De visie geeft richting aan het ruimtelijk handelen van de gemeente voor de woningbouwlocaties die er in zijn opgenomen. Het aspect volkshuisvesting is een belangrijke reden voor deze structuurvisie. We bouwen nog slechts voor de voorspelde woningbehoefte tot 2025.

De Regionale Woonagenda Achterhoek 2025 geeft nog beperkte ruimte om de komende jaren woningen toe te voegen. Het huidige aantal bouwplannen overschrijdt dit aantal nog fors. De woningbouwplannen zijn daarom naar beneden bijgesteld. De Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025 geeft richting aan dit ruimtelijk beleid. De visie geeft voor alle woningbouwplannen aan of deze al dan niet voor uitvoering in aanmerking komen.



Afbeelding 3.2: Kaart met locaties uit de Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025.

In de structuurvisie zijn een twaalftal locaties opgenomen. Per locatie is een omschrijving gegeven van het aantal woningen dat volgens deze structuurvisie, rekening houdend met de demografische ontwikkelingen, per 2017 nog gebouwd kan worden. Ook is aangegeven op grond van welke criteria de afwegingen zijn gemaakt. Het plan wordt inhoudelijk toegelicht en er wordt informatie over het geldende bestemmingsplan aangehaald.

De locatie aan de Nieuwstraat 51 tot en met 57a (Blokker/pand Mol) is beschreven onder nummer 9. Het volgende staat hierover in de structuurvisie:

Nog toe te voegen	**3 woningen**
Toetsing aan criteria	Voormalig pand Blokker (verplaatst) en voormalig pand fietsenmaker Mol (gestopt) in de Nieuwstraat zijn gesloopt ten gunste van woningbouw.
Toelichting	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. In totaal kunnen er 6 woningen worden gebouwd op de beide locaties waarvan 2 vervanging zijn. Er is nu afgesproken dat er 5 woningen worden gebouwd in plaats van 6. Hiervoor is inmiddels een bouwaanvraag gedaan.
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan Neede Centrum 2011. Het bestemmingsplan laat nu 6 woningen toe op de beide locaties gezamenlijk. Er ligt een bouwaanvraag voor 5 woningen. Er worden 2 woningen vervangen, dus in totaal een toevoeging van 3 woningen in plaats van 4. Deze aanpassing moet nog in het bestemmingsplan worden verwerkt. Hiermee wordt 1 woning van de bestaande planologische capaciteit afgehaald.

Toetsing

De Structuurvisie Wonen Neede 2017-2015 is de aanleiding voor dit bestemmingsplan. Het spreekt vanzelf dat het volledig in overeenstemming is met deze herziening. Met dit bestemmingsplan worden planologisch-juridisch dan ook de uitgangspunten van de structuurvisie bekrachtigd.

3.4.4 Plan van aanpak doorvertaling Structuurvisies Wonen

De Structuurvisies Wonen hebben ook het doel om partijen die bij een bouwlocatie zijn betrokken duidelijkheid te geven over de nieuwe status van hun bouwlocatie. Het begrip voorzienbaarheid is hierbij van belang.

Het schrappen van woonbestemmingen en het mogelijk intrekken van onbenutte omgevingsvergunningen, gebeurt niet met onmiddellijke ingang. Hiervoor is een periode van voorzienbaarheid van ruim één jaar aangehouden. Gedurende deze periode konden bestaande rechten nog worden benut.

Op 13 november 2018 is door de gemeenteraad het "Plan van aanpak doorvertaling Structuurvisies Wonen" vastgesteld. Hierin is het vervolgtraject beschreven van de vastgestelde structuurvisies Wonen. Per locatie is de recente stand van zaken beschreven, of er een planologische maatregel nodig is, en zo ja, welke, een stedenbouwkundige afweging en een voorstel voor een beoogde bestemming. Tenslotte is een verwachte planning weergegeven.

Voor dit bestemmingsplan wordt een ontwerpbestemmingsplan voorzien in het eerste kwartaal van 2019. Direct na de vaststelling van het Plan van Aanpak is met dit bestemmingsplan begonnen. Dit heeft geleid tot het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan in december 2018.

Dit bestemmingsplan is vooral een administratieve correctie met een actualisering naar de bestaande situatie.

Hoofdstuk 4 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om te bekijken in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling gevolgen kan hebben op de aspecten: milieu, ecologie, water, archeologie en cultuurhistorie.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om te beoordelen in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling gevolgen kan hebben op de aspecten: milieu, ecologie, water, archeologie en cultuurhistorie. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn deze aspecten niet (opnieuw) onderzocht. Het betreft immers een beperkte actualisering van het (redelijk) recent vastgestelde bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011". In dat plan is reeds voldoende aandacht besteed aan deze aspecten. Bovendien brengt dit bestemmingsplan de inmiddels gebouwde en bewoonde woningen weer in overeenstemming met een actuele bestemmingsregeling.

Hieronder is beschreven wat de gevolgen van dit plan kunnen zijn op die aspecten en is een planologische verantwoording gegeven. Ook is er een watertoets opgenomen.

4.1 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Het bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011, herziening 2018-1 (Nieuwstraat 51-57a)" is een juridisch-planologische actualisering, waarbij het geldende bestemmingsplan wordt geactualiseerd naar de bestaande situatie. De recent gebouwde woningen passen met deze herziening weer volledig binnen de geldende bestemmingsregels. Ook vervalt de nog latent aanwezige mogelijkheid voor een zesde woning en de functiemogelijkheid voor bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2. Dit is volledig in lijn met het gemeentelijke beleid om woning(bouw)mogelijkheden te beperken en de centrumfuncties te concentreren in het kernwinkelgebied.

Het betreft hier een juridische actualisering van een al bestaand ruimtelijk gegeven, waarmee dit geen enkele nieuwe ruimtelijke impact op de omgeving heeft. De aanpassing heeft geen effecten op de milieuhygiënische aspecten. Ook geeft het geen (extra) hinder voor de omgeving. Er veranderd fysiek immers niets.

4.2 Ecologie

Bij ruimtelijke plannen moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. In de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Zowel soortbescherming als de gebiedsbescherming gebeurt sinds 1 januari 2017 via de Wet natuurbescherming.

Overwegingen

Het betreft hier het actualiseren van een al aanwezige bestemming "Wonen". De woningen zijn een bestaand gegeven, waarvoor in 2017 omgevingsvergunningen zijn verleend. Dit bestemmingsplan is slechts een planologische maatregel om het gebruik van de woningen weer formeel aan te passen aan de gerealiseerde situatie. Er spelen geen ecologische aspecten.

4.3 Water

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen moet een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.3.1 Toekomstgericht waterbeheer

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water, omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik, bijvoorbeeld door de landbouw, natuur of recreatie, hebben gevolgen voor het waterbeheer. Het waterschap wil vroegtijdig meedenken over plannen en ontwikkelingen om samen met de gemeente en andere partners te zoeken naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Waterschap Rijn en IJssel werkt hierbij vanuit het Waterbeheerplan 2016-2021. Hierin staat het taakgebied, de doelen en de maatregelen die het waterschap tot en met 2021 voor ogen heeft, beschreven. Een kompas voor de langere termijn biedt de Watervisie 2030. Beide documenten bieden een samenwerkingsagenda voor ieder die op het gebied van water een belang of betrokkenheid heeft.

Het waterschap laat in het waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten in de samenwerking met de partners belangrijk zijn. Vanuit die verkenning is er beleid gemaakt voor de periode 2016-2021, voor de volgende taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: ***Veilig water***.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: ***Voldoende water***.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: ***Schoon water***.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: ***Afvalwater***.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: ***Vaarwegbeheer***.

Het waterschap werkt met de gemeente samen aan een goede ruimtelijke ordening via het proces van de Watertoets.

4.3.2 Watertoets

In de watertoetstabel (zie hierna) zijn de taakgebieden van het waterschap nader uitgewerkt. Voor de in dit bestemmingsplan gewenste ruimtelijke ontwikkeling worden de effecten van die ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en worden vervolgens nader toegelicht.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m^3/uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m^2?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m^2?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Bovenstaande watertoetstabel geeft aan dat er geen waterthema's van toepassing zijn, dan wel relevant, op deze ontwikkeling. Vooroverleg met het waterschap is op basis hiervan dan ook niet noodzakelijk.

4.4 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

Het betreft hier het actualiseren van al aanwezige woningen. Dit is slechts een planologische maatregel om de bouw- en het gebruik van de woning weer binnen de juridische regels van het bestemmingsplan te plaatsen. Bovendien mochten in de oorspronkelijke bestemmings-regeling nog zes woningen op deze plek aanwezig zijn. Feitelijk is er dus straks 1 woning minder mogelijk. Enige parkeeroverlast zal hierdoor zeker niet ontstaan.

Hoofdstuk 5 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, Centrum 2011", waardoor die regels ook gelden voor deze herziening.

5.1 Bestemmingsregeling

Dit bestemmingsplan is een herziening van de verbeelding van het bestemmingsplan "Neede, Centrum 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.

5.2 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.

5.3 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, Centrum 2011". De regels van de bestemmingen blijven ongewijzigd van toepassing.
3. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is de slotregel opgenomen.

5.4 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, 2 bestemmingen en 2 dubbelbestemmingen. Deze bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

Wonen

Het grootste deel van 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.

Tuin

Deze gronden behoren bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen. Ook mogen er erkers worden gebouwd ten dienste van die aangrenzende bestemming 'Wonen'.

Waarde - Archeologie 2 en Archeologische verwachting 2

De gronden met deze dubbelbestemmingen 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 6 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is het actualiseren van oorspronkelijke bouwvlakken. De gemeente wil met dit plan weer een actueel bestemmingsregeling vaststellen voor een bestaande situatie. 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 7 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).

Het voorontwerpbestemmingsplan "Neede, Centrum 2011, herziening 2018-1 (Nieuwstraat 51-57a)" lag gedurende twee weken ter inzage.

Na het voorontwerp is het bestemmingsplan met enkele kleine tekstuele aanpassingen in ontwerp ter inzage gelegd. Tegen dit ontwerpplan kunnen gedurende zes weken zienswijzen worden ingediend. Na deze termijn beoordeelt de gemeente de zienswijzen. De gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) vast.

7.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter inspraak aangeboden. Van 27 december 2018 tot en met 9 januari 2019 heeft het plan ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen zijn of haar zienswijze geven over dit plan. Dit kon schriftelijk en mondeling.

Tegen het voorontwerpbestemmingsplan "Neede, Centrum 2011, herziening 2018-1 (Nieuwstraat 51-57a)" is één zienswijze ingediend.

Samenvatting zienswijze:

Indiener schrijft dat het terrein aan de achterzijde van de woningen een (in zijn woorden) *"industriebestemming moet blijven"*. Dit terrein is eigendom van indiener. Hij stuurt een kaartje mee waarop dit is verduidelijkt.

Reactie gemeente:

Het gebied dat door indiener is aangegeven ligt grotendeels buiten deze herziening. Er wijzigt niets ten aanzien van de bestemming, functie- en gebruiksmogelijkheden. Voor dat gebied geldt de bestemming "Wonen", met daarbij de functieaanduiding "bedrijf". Volgens de geldende bestemmingsregels zijn bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 toegestaan. Dit blijft ook zo, na deze herziening.

De toegangsweg (tussen 49 en 51) heeft na deze herziening niet meer de bedrijfsfunctie. Dit is ook niet noodzakelijk om van het achterliggende (bedrijfs)terrein gebruik te kunnen blijven maken. De breedte van de weg, zo'n 3,5 meter, geeft ook geen aanleiding om deze anders te bestemmen dan nu in het voorontwerp is gedaan.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

7.2 Overleg

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 actualisering. Ook spelen voor dit bestemmingsplan, met een zeer beperkte oppervlakte, slechts lokale aspecten. Tenslotte wijzigen ook de wateraspecten niet (zie watertoetstabel). Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande leidingen en afvoeren.

7.3 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan "Neede, Centrum 2011, herziening 2018-1 (Nieuwstraat 51-57a)" ligt van 6 maart tot en met 16 april 2019 voor iedereen ter inzage. Dit is bekend gemaakt via een kennisgeving in "BerkelBericht" en de Staatscourant van 5 maart 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, Centrum 2011, herziening 2018-1 (Nieuwstraat 51-57a)** met identificatienummer NL.IMRO.1859.BPNDE20180013-0010 van de gemeente Berkelland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPNDE20180013-0010.gml met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 moederplan

het bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPNDE20110009-0100.gml met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.4 verbeelding:

a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan **Neede, Centrum 2011, herziening 2018-1 (Nieuwstraat 51-57a)** bestaande uit de kaart met tekeningnummer NL.IMRO.1859.BPNDE20180013-0010;
b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan **Neede, Centrum 2011, herziening 2018-1 (Nieuwstraat 51-57a)**;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Herziening bestemmingen

2.1 Herzien van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan herziet het bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011", zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPNDE20110009-0100 en vastgesteld door de raad van de gemeente Berkelland op 26 juni 2013, kenmerk 19, overeenkomstig de wijze zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPNDE20180013-0010.

2.2 Van toepassing planregels moederplan

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

Daarbij gelden voor dit plan specifiek de bestemmingen "**Wonen**", "**Tuin**", "**Waarde - Archeologie 2**" en "**Waarde - Archeologische Verwachting 2**".

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 3 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

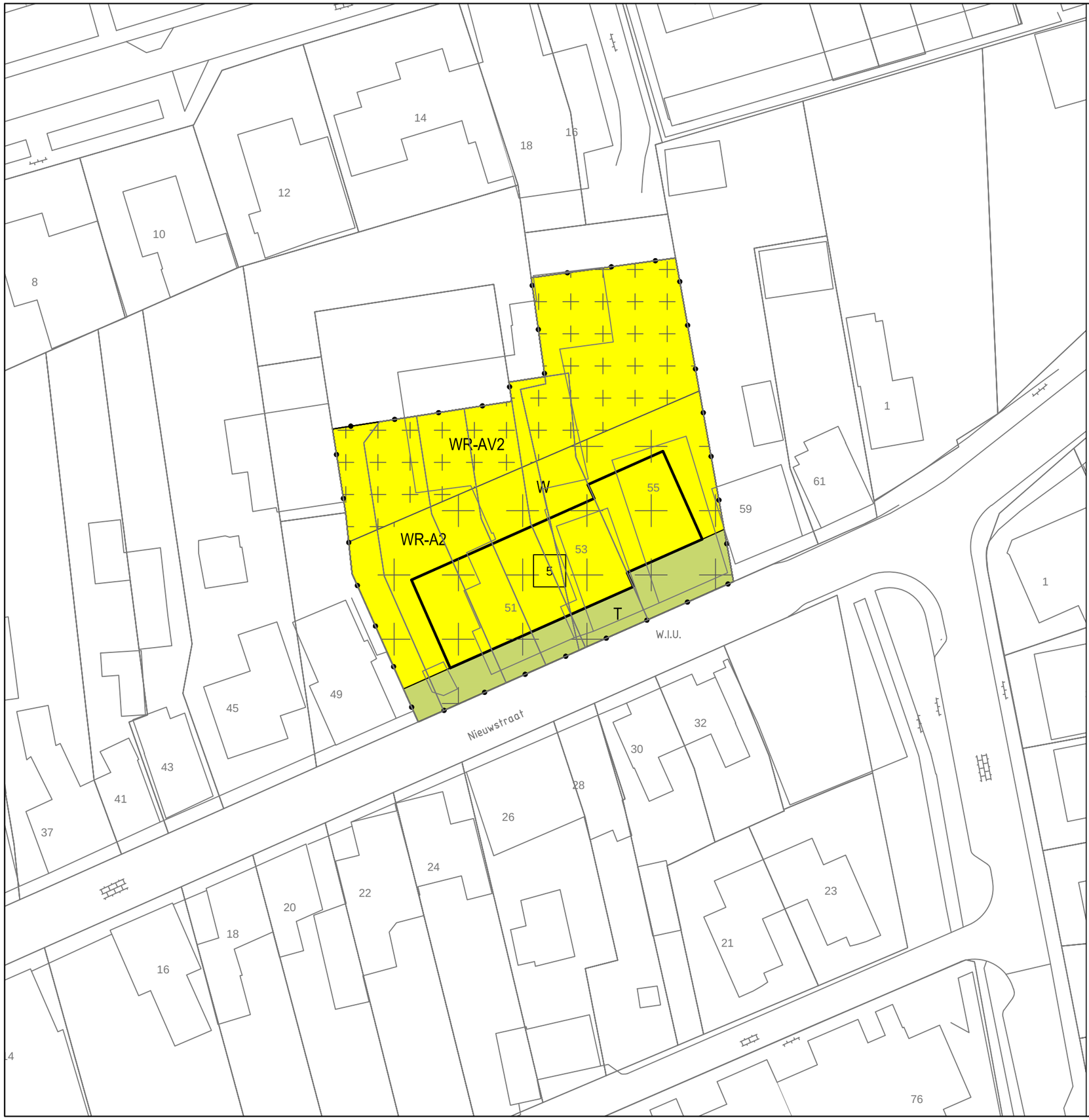
Regels **bestemmingsplan Neede, Centrum 2011, herziening 2018-1 (Nieuwstraat 51-57a)**.

Het bestemmingsplan Neede, Centrum 2011, herziening 2018-1 (Nieuwstraat 51-57a) heeft van 6 maart tot en met 16 april 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

T Tuin

W Wonen

DUBBELBESTEMMINGEN

WR-A2 Waarde - Archeologie 2

WR-AV2 Waarde - Archeologische verwachting 2

AANDUIDINGEN

bouwvlak

bouwvlak

maatvoering

5 maximum aantal wooneenheden

VERKLARINGEN

Ondergrond

Verbeelding

Bestemmingsplan:

Neede, Centrum 2011, herziening 2018-1

zaaknummer:	231316	datum:	26 februari 2019
formaat:	A3	voorontwerp:	21 december 2018
schaal:	1: 500	ontwerp:	26 februari 2019
getekend:	CN	vastgesteld:	
ondergrond:	o_NL.IMRO.1895.BPNDE20180013.dwg	datum ondergrond:	21 december 2018

ID plan: NL.IMRO.1895.BPNDE20180013-0010

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

S:\Tekeningen\bestemmingsplan\Neede\Nieuwstraat 51-57a\2019 02 26 VBD VOBP NDE-CT Herziening 2018-1.dwg