Neede, Centrum 2011,

herziening 2019-1

(Bergstraat 7-9a)

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 8
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 11

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 2013 is het bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011" door de raad van de gemeente Berkelland vastgesteld. Uitgangspunt was een actueel en behoudend plan, waarbij bestaande rechten werden gerespecteerd.

Aan de Bergstraat 9a word al jaren gewoond in een gesplitste woning (met nr. 9). In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dit overgangsrechterlijk niet meer mogelijk. De woning kon in het nieuwe bestemmingsplan positief bestemd worden. Dit is niet gebeurd. De eigenaar wil dit graag hersteld zien. Bergstraat 7 is eigendom van dezelfde eigenaar. Voor de helderheid wordt het gehele kadastrale eigendom in deze herziening betrokken.

Het college van burgemeester en wethouders heeft aangegeven mee te willen werken aan het aanpassen 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 Bergstraat 7 en 9a in Neede. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Neede, sectie C, nummer 8162 en 8666.

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.

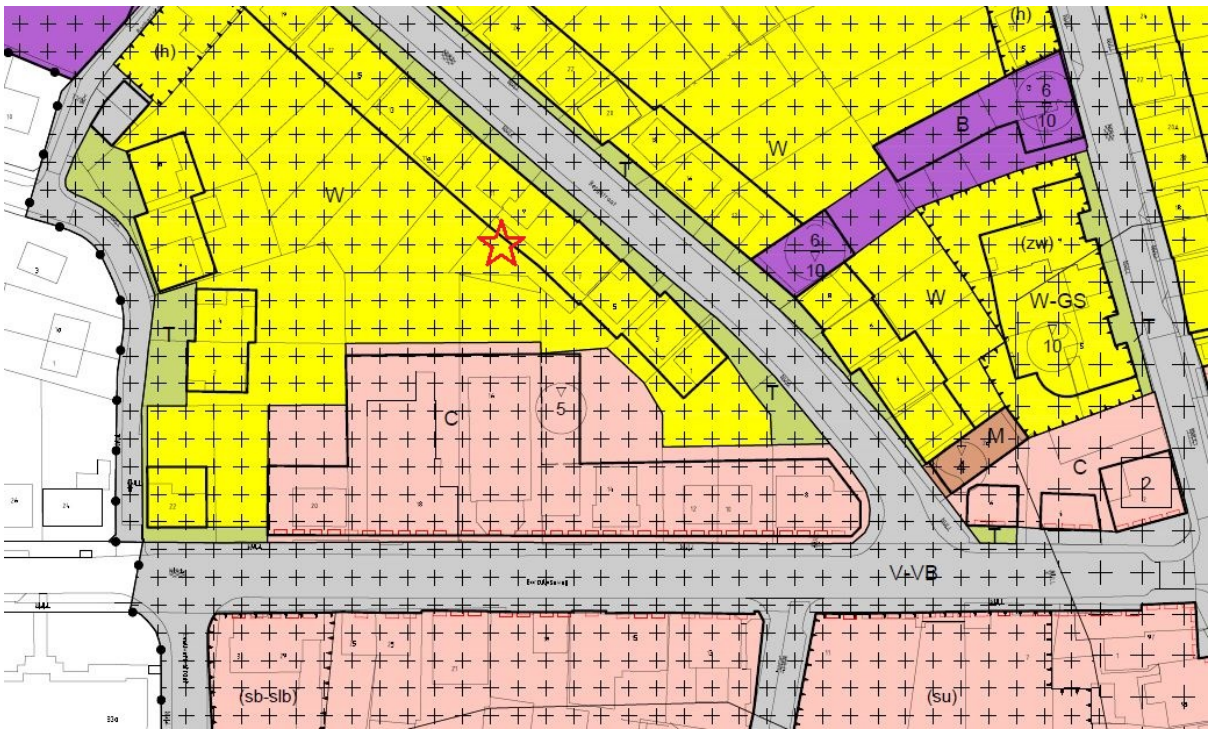
Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk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

1.4 Geldend bestemmingsplan

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

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is wonen als gebruik toegestaan. Echter, er is geen bouwvlak voor het hoofdgebouw; de woning. Ook is het aantal (bestaande) woningen niet helder voor deze adressen. Doordat er geen eenduidig bouwvlak is opgenomen, gelden vooral ook 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, Centrum 2011".

Voor het volledig opnemen van de woning aan de Bergstraat 9a binnen een waarmee de bestaande situatie wordt hersteld, is een planherziening noodzakelijk. Voor elk bouwvlak (Bergstraat 7 en Bergstraat 9a) wordt ook het (maximum) aantal van "1" wooneenheid opgenomen. Hiermee wordt duidelijkheid gegeven over het aantal aanwezige woningen. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011, herziening 2019-1 (Bergstraat 7-9a)" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- regels;
- de verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1859.BPNDE20190006-0010).

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 Bergstraat 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.

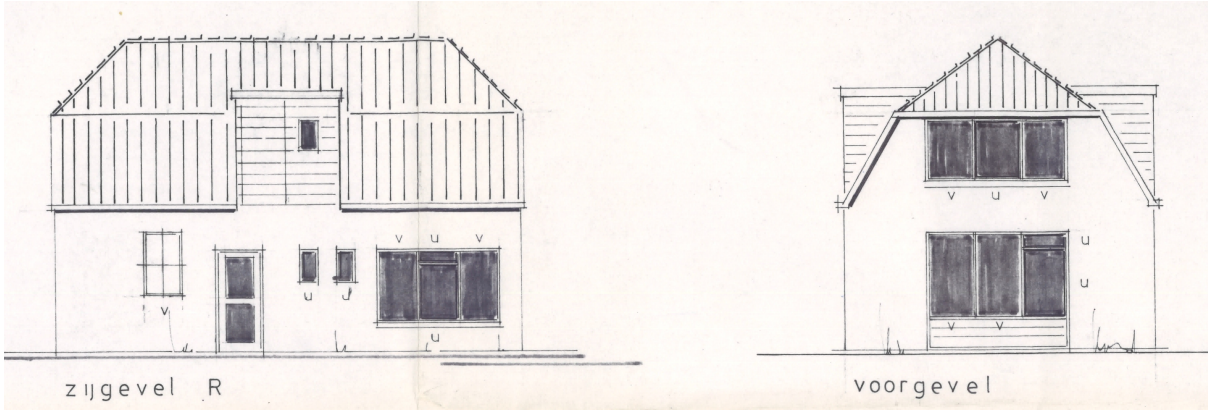
De Bergstraat is een woonstraat ten noordwesten van het centrum van Neede. Het begin van de straat is nog een "uitloper" van het centrumgebied. Hierna komen steeds meer en alleen woningen voor. Het ligt in de woonwijk "De Berg", waarvoor recent een heel renovatie- en herstructureringstraject is gevolgd. In de straat staan vooral veel dubbele en vrijstaande woningen uit het begin van de vorige eeuw (onder andere ook voormalige boerderijen). De straat heeft een enigszins verspringende rooilijn. De variatie in het bebouwingsbeeld wordt hiermee nog eens extra benadrukt.

Afbeelding 2.2: Bergstraat 9, met aan de linkerzijde de toegang naar het achterliggende Bergstraat 9a (platte dak).

Afbeelding 2.3: Pand aan de Bergstraat 9a (in de gele cirkel).

Het pand aan de Bergstraat 9a ligt achter en aan de woning aan de Bergstraat 9. Het is een woning bestaande uit twee bouwlagen met een plat dak. Het dak is bijna 6 meter hoog. De woning aan de Bergstraat 7 is een voormalige timmerwerkplaats. In 1982 is deze verbouwd naar woning. Het pand bestaat uit twee bouwlagen, waarbij de verdieping onder de kap is geplaatst. de goothoogte is zo'n 3 meter en de nok zit op zo'n 6,5 meter.

Afbeelding 2.4: Aanzicht westzijde Bergstraat 9 (rechts) en 9a (links) (uit bouwvergunning voor Bergstraat 9 van 1989).



Afbeelding 2.5: Aanzicht oostgevel en voorgevel van Bergstraat 7 (uit bouwvergunning voor Bergstraat 7 van 1982).

2.2 Beschrijving van het plan

Bij het actualiseren van de oude bestemmingsplannen tot het bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011" is het hoofdgebouw (woning) aan de Bergstraat 9a niet volledig opgenomen in een bouwvlak. Om dit te herstellen wordt het bouwvlak om de gehele bestaande woning gelegd. De bestaande dakhoogte, 6 meter, wordt opgenomen. Evenals de aanduiding dat binnen dit bouwvlak maximaal 1 woning mogelijk is.
Voor de Bergstraat 7 wordt eenzelfde bouwvlak opgenomen. Hiervoor gelden de standaard goot- en nokhoogtes van respectievelijk 6 en 10 meter.

Met deze planherziening wordt deze situatie hersteld. Bouwvlakken worden om de woningen 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.

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

3.1 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.

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, Centrum 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'. Met op de twee bestaande woningen per bouwvlak de aanduiding dat maximaal 1 woning is toegestaan. 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.

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 een kleine aanpassing van een al lang bestaande situatie. 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, Centrum 2011, herziening 2019-1 (Bergstraat 7-9a)" ligt van 24 april tot en met 4 juni 2019 voor iedereen ter inzage. Dit is bekend gemaakt via een kennisgeving in "BerkelBericht" en de Staatscourant van 23 april 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 2019-1 (Bergstraat 7-9a)** met identificatienummer NL.IMRO.1859.BPNDE20190006-0010 van de gemeente Berkelland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPNDE20190006-0010.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 2019-1 (Bergstraat 7-9a)** bestaande uit de kaart met tekeningnummer NL.IMRO.1859.BPNDE20190006-0010;
b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan **Neede, Centrum 2011, herziening 2019-1 (Bergstraat 7-9a)**;

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.BPNDE20190006-0010.

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**" en "**Waarde - Archeologische Verwachting 1**".

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 3 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

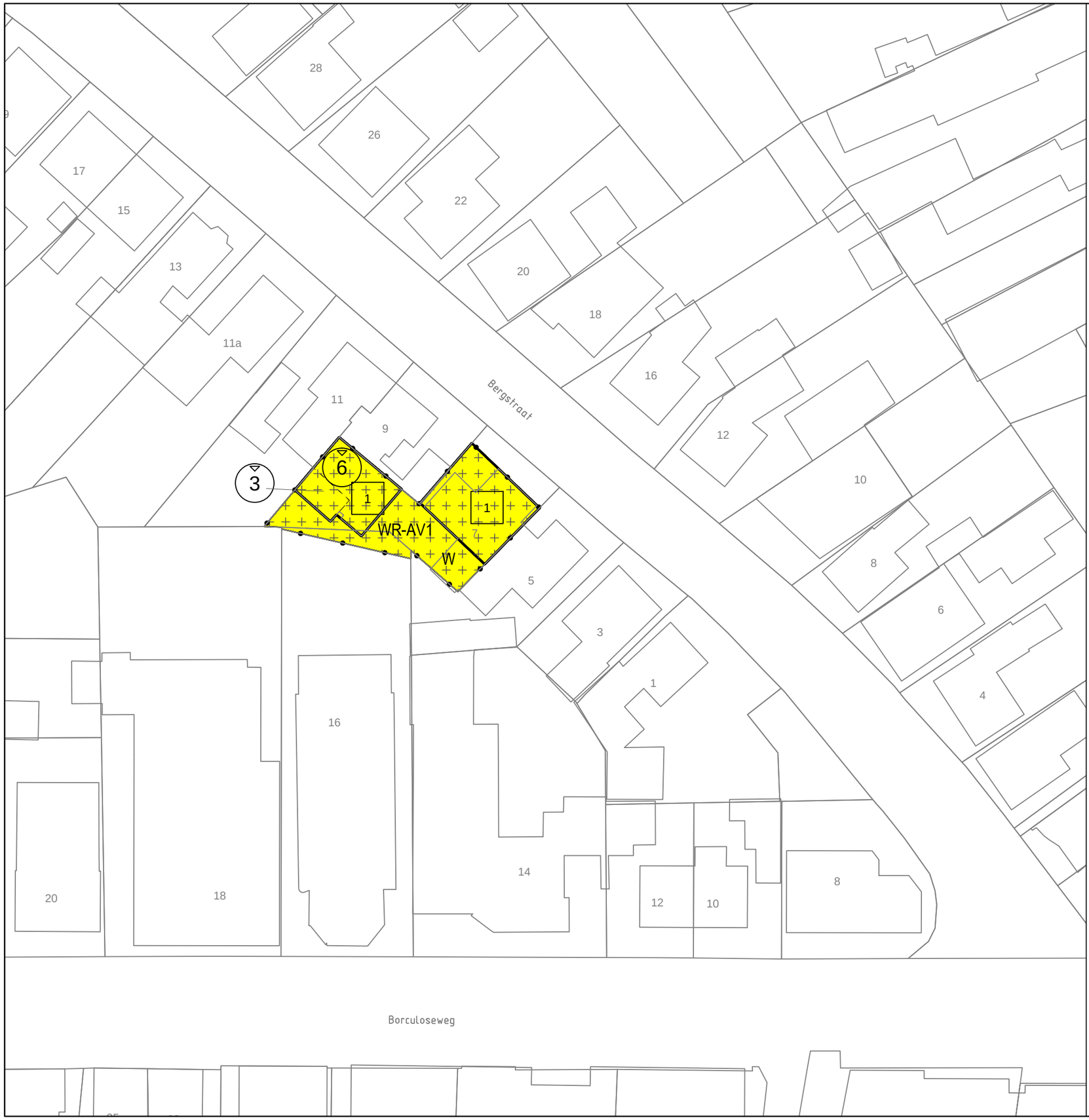
Regels **bestemmingsplan Neede, Centrum 2011, herziening 2019-1 (Bergstraat 7-9a)**.

Het bestemmingsplan Neede, Centrum 2011, herziening 2019-1 (Bergstraat 7-9a) heeft van 24 april tot en met 4 juni 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

bouwvlak

bouwvlak

maatvoering

6 — maximum bouwhoogte (m)

1 — maximum aantal wooneenheden

VERKLARINGEN

Ondergrond

Verbeelding

Bestemmingsplan:

Neede, Centrum 2011, herziening 2019-1

zaaknummer:	243901	datum:	23 april 2019
formaat:	A3	voorontwerp:	n.v.t.
schaal:	1: 500	ontwerp:	23 april 2019
getekend:	CN	vastgesteld:	
ondergrond:	o_NL.IMRO.1895.BPNDE20190006.dwg	datum ondergrond:	18 april 2019

ID plan: NL.IMRO.1895.BPNDE20190006-0010

gemeente Berkelland

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

S:\Tekeningen\bestemmingsplan\Neede\Bergstraat 7-9a\20190423 VBD OWBP NDE-CT herziening 2019-1 Bergstraat 7-9a.dwg