

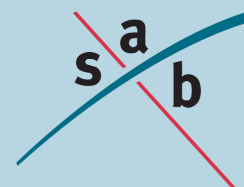
Bestemmingsplan

Neede, Centrum 2011

toelichting

Gemeente Berkelland

Datum: 26 juni 2013
Projectnummer: 110148
NL IMRO.1859.BPNDE20110009-0100



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Begrenzing projectgebied	4
1.3	Wat is een bestemmingsplan?	5
1.4	Geldende bestemmingsplannen	5
2	Beschrijving van het plangebied en het plan	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Functionele structuur van het plangebied	6
2.3	Ruimtelijke structuur van het plangebied	10
2.4	Nieuwe ontwikkelingen	11
3	Inventarisatie van het geldend beleid	12
3.1	Algemeen	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Regionaal beleid	14
3.5	Gemeentelijk beleid	18
3.6	Conclusie	20
4	Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten	21
4.1	Algemeen	21
4.2	Milieu	21
4.3	Ecologie	25
4.4	Water	27
4.5	Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	29
5	Juridische planopzet	35
5.1	Algemeen	35
5.2	Verbeelding	35
5.3	Hoofdstukindeling van de regels	36
5.4	Bestemmingsregels	36
5.5	Algemene regels	39
6	Economische uitvoerbaarheid	41
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7.1	Algemeen	42
7.2	Overleg	42
7.3	Inspraak	44
7.4	Ambtshalve wijzigingen	51
7.5	Extra inspraak conceptontwerpbestemmingsplan	52
	Bijlage 1 Kaart detailhandelszones	

1 Inleiding

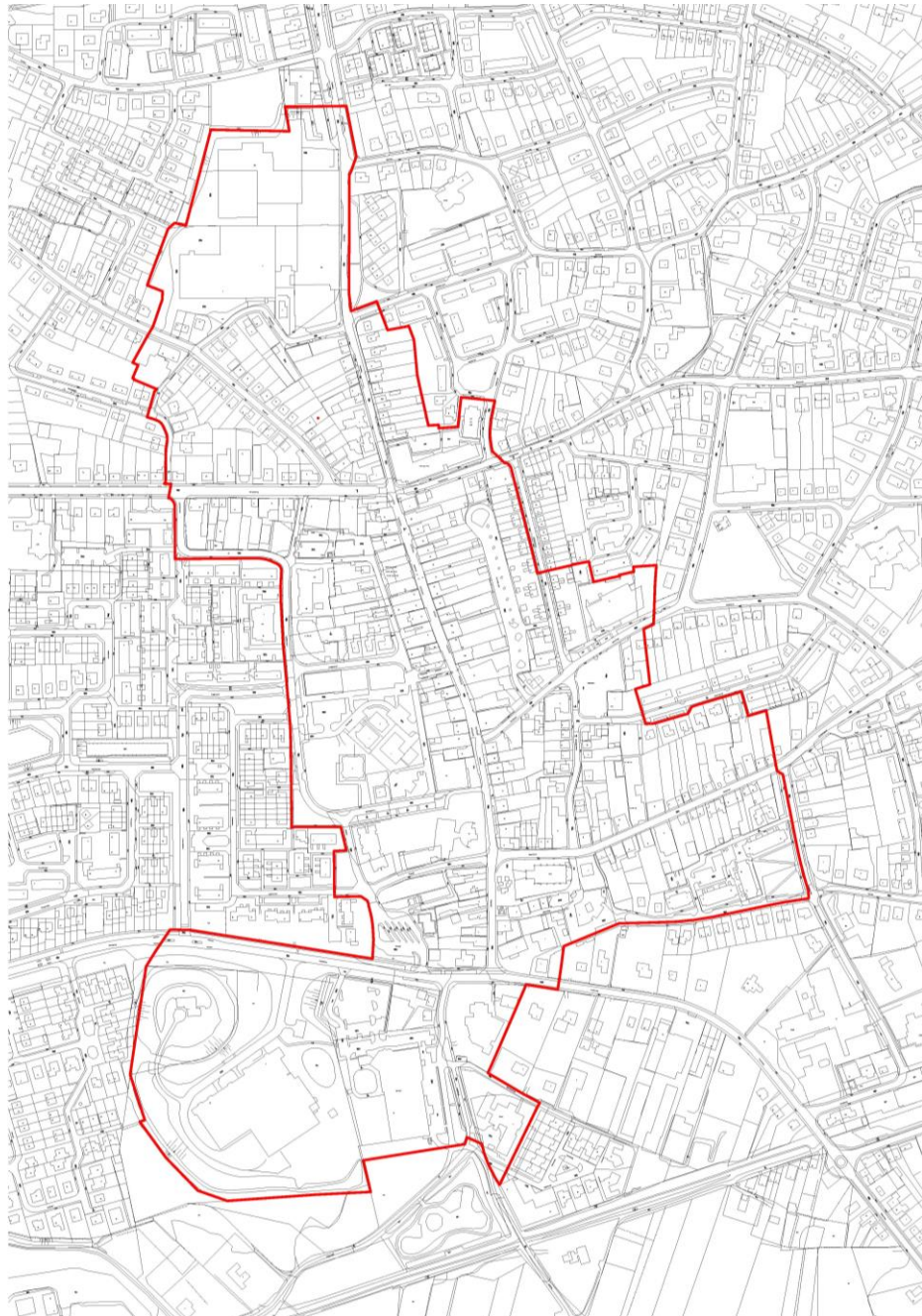
1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Berkelland wil voor haar grondgebied beschikken over actuele bestemmingsplannen waarmee primair de bestaande situatie planologisch goed wordt vastgelegd. De geldende en deels verouderde bestemmingsplannen worden hiermee geactualiseerd, gestandaardiseerd en gedigitaliseerd. De bestemmingsplannen worden hiermee geheel in lijn met de Wro vastgesteld. Uitgangspunt is dat de gemeente Berkelland vóór juli 2013 beschikt over uniforme, actuele en gedigitaliseerde bestemmingsplannen.

Ter uitvoering van het bovenstaande is de gemeente het project PAD (Project Actualisering en Digitalisering bestemmingsplannen) gestart. Op basis van dit project worden voor alle woongebieden, de bedrijventerreinen, het buitengebied en de centrumgebieden de bestemmingsplannen geactualiseerd. Conform het project PAD is in 2011 de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de centrumgebieden van Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo gestart. Voor de vier centrumgebieden worden afzonderlijke bestemmingsplannen gemaakt. Dit bestemmingsplan is opgesteld voor het centrumgebied van Neede.

1.2 Begrenzing projectgebied

Het plangebied omvat het centrumgebied van Neede in de gemeente Berkelland. Het bestaat onder andere uit het centrum van Neede met uitloopstraten en aansluitende woonstraten en bevat globaal de volgende wegen: een deel van de Stationsweg, de Oudestraat, de Nieuwstraat, het eerste deel van de Marktstraat, de Wilhelminastraat, het eerste deel van de Borculoseweg, het eerste deel van de Bergstraat, een groot deel van de Rapenburg en een deel van de Ruwenhofstraat (zie onderstaande afbeelding).



Ligging van het plangebied in Neede

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 Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden twee grote bestemmingsplannen en enkele kleine bestemmingsplannen (wijzigingsplannen en partiële herzieningen). De twee grootste bestemmingsplannen die (gedeeltelijk) door dit bestemmingsplan worden vervangen zijn 'Neede-Dorp' en 'De Hofmaat'.

2 Beschrijving van het plangebied en het plan

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het centrum van Neede. Neede is een dorp in de gemeente Berkelland in de Achterhoek in de provincie Gelderland.

Neede ligt aan de voet van de Needse Berg en grenst aan de zuidzijde aan het Berkeldal. De kern is in de Middeleeuwen ontstaan als het Hof van Neede. Dit hof bestond uit een grote boerderij dat eigendom was van een klooster in Münster. Al in de 11^e eeuw werd Neede genoemd in het inkomensregister van dat klooster. Door de jaren heen groeide Neede verder uit tot een kleine kern. Het oude dorpshart is ontstaan in de 19^e eeuw en bestaat uit de Oudestraat met enkele aantakkingen. Momenteel kent Neede een compact bebouwingsbeeld, met oorspronkelijke dorpsboerderijen en voorname 'voorhuizen' en winkels. Neede had vroeger veel steenfabrieken en een omvangrijke textielindustrie. Bovendien was er de beroemde jamfabriek van de Tuinbouwmaatschappij 'Gelderland' gevestigd.

2.2 Functionele structuur van het plangebied

Algemeen

Het plangebied omvat het centrum van Neede. Het centrum vormt tegenwoordig het hart van Neede, waar het winkelgebied gerealiseerd is. Hieronder wordt eerst ingegaan op het winkelgebied. Vervolgens wordt ingegaan op de overige functies van het plangebied, zoals wonen, maatschappelijke voorzieningen, groen en dergelijke. De bestemmingskeuzes in dit bestemmingsplan zijn grotendeels gebaseerd op de (beoogde) functionele structuur.

Begrenzing kernwinkelgebied Neede

Van oudsher is de detailhandel in Neede gevestigd in het oude centrum en langs een tweetal invalswegen naar dit centrum. In het centrum vormt de Oudestraat duidelijk het zwaartepunt van de winkelvestigingen. In een min of meer historische setting liggen hier diverse winkels, veelal in de non-foodsector. Ook langs de invalswegen naar het centrum (Borculoseweg en Nieuwstraat) zijn diverse winkels gevestigd. Daarnaast zijn nog enkele winkels aanwezig langs de Marktstraat en De Es. Omdat in het kleinschalige centrum van Neede geen ruimte is voor grootschalige winkelvestigingen (met bijbehorende parkeervoorzieningen), is in de afgelopen decennia een ontwikkeling gestart aan de flanken van de Oudestraat. De Albert Heijn heeft zich gevestigd aan de Borculoseweg, met parkeervoorzieningen "achter de winkel". Sinds 2012 hebben ook Electroworld en Etos dit voorbeeld gevolgd. Lidl ligt weliswaar aan de Oudestraat, maar is georiënteerd op de Ten Caote Plas (parkeerterrein aan de oostzijde van de Oudestraat). Ook aan de westzijde van de Oudestraat is een supermarkt gevestigd (Emté). Deze supermarkt ligt aan De Es en kan door haar geïsoleerde ligging niet beschouwd worden als een echte trekker voor het centrumgebied.

Door de bestaande verspreide ligging van de winkels langs diverse straten is geen sprake van een aaneengesloten winkelgebied. Hierdoor is het winkelgebied weinig aantrekkelijk. Ondanks pogingen in het verleden om de uitstraling van het gebied te vergroten, moet helaas geconstateerd worden dat het gebied nog steeds weinig sfeer heeft. Hierdoor is eerder sprake van een boodschappengebied dan een winkelgebied.

Uit diverse detailhandelsonderzoeken is naar voren gekomen, dat onvoldoende draagvlak (geen markt) bestaat voor een verdere vergroting van het winkelareaal. Het draagvlak neemt in de komende decennia verder af door de afname van de bevolkingsomvang en de toenemende invloed van webwinkels. Nu al zijn er "gaten" in het winkelfront en is er sprake van een aanzienlijke leegstand. Dit vraagt om een verandering in de structuur van het winkelcentrum. Alle zeilen moeten worden bijgezet om in Neede een aantrekkelijk winkelklimaat te realiseren. Het is noodzakelijk om tot concentratie van winkelvestigingen over te gaan. Dit is in de afgelopen jaren vaker aanbevolen, maar van een daadwerkelijke concentratie is nog steeds maar in beperkte mate sprake. Daarom moet sturend worden opgetreden en daarbij moeten duidelijke keuzes gemaakt worden. Niet het gehele gebied, waar zich nu nog winkels bevinden kan als kernwinkelgebied aangemerkt worden. Daarvoor is het gebied te groot, liggen de winkelvestigingen te verspreid en is de aantrekkingskracht van het geheel te gering.

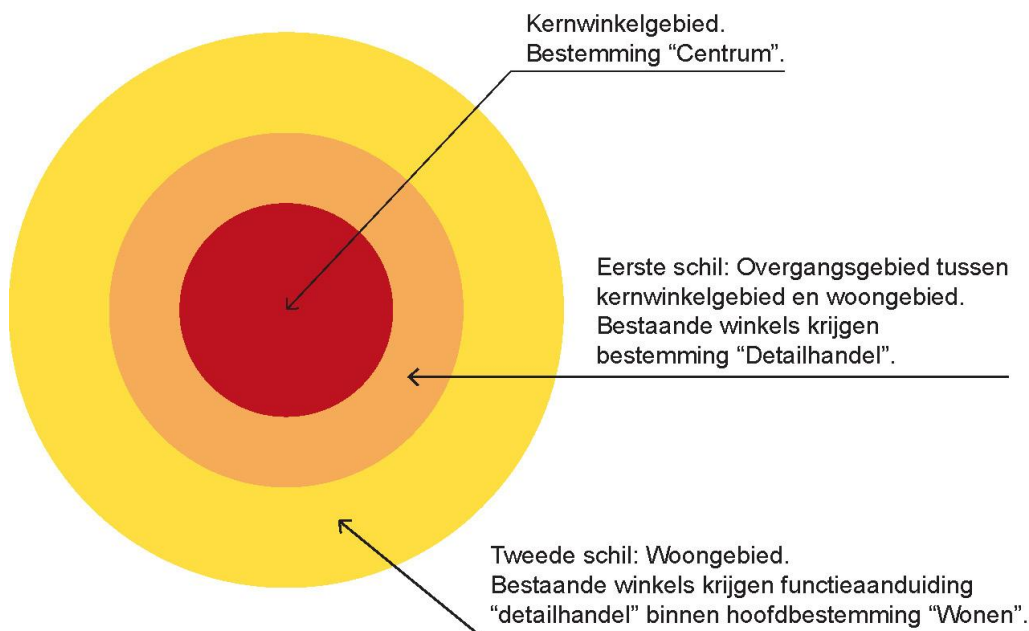


De winkelstraat Oudestraat

In dit bestemmingsplan is gekozen voor het versterken van een compact gebied als kernwinkelgebied. Het betreft de zone rond de Borculoseweg en het noordelijke deel van de Oudestraat tot aan de Marktstraat. In dit gebied kan de aantrekkelijkheid nog vergroot worden door een verdergaande concentratie. De

verdere concentratie van winkels wordt bij voorkeur gerealiseerd door verplaatsing van winkels uit het aansluitende gebied.

In dit bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen het kernwinkelgebied en een tweetal "schillen" er omheen. Deze indeling is op de tekening hieronder zeer schematisch weergegeven.



Voor de drie gebieden is het volgende beleid vastgesteld:

- In het kernwinkelgebied wordt een verdere concentratie van centrumvoorzieningen nagestreefd, waarbij detailhandel en horeca belangrijke componenten vormen voor een aantrekkelijk verblijfsklimaat. Tot het kernwinkelgebied behoort de zone rond de Borculoseweg en het noordelijke deel van de Oudestraat tot aan de Marktstraat. Dit gebied krijgt de bestemming "Centrum";
- De eerste schil rond het kernwinkelgebied vormt de overgang tussen het kernwinkelgebied en het omringende woongebied. Tot dit gebied behoort het gedeelte van de Oudestraat tussen de Marktstraat en de Stationsweg. Bestaande winkels krijgen de bestemming "Detailhandel", waarbinnen verschillende vormen van detailhandel zijn toegestaan;
- In de tweede schil rond het kernwinkelgebied is de woonfunctie de overheersende functie. Tot dit gebied behoort de Nieuwstraat en een gedeelte van de Marktstraat. Ook een deel van de Ruwenhofstraat en Rapenburg behoren tot de tweede schil. Hier grenst de tweede schil pal aan het kernwinkelgebied. Bestaande winkels in dit gebied worden niet als zodanig bestemd, maar worden met een aanduiding "detailhandel" toegestaan binnen de hoofdbestemming "Wonen". Dat betekent, dat verschillende vormen van detailhandel zijn toegestaan. Door de betreffende detailhandelsvestigingen de hoofdbestemming "Wonen" te geven wordt duidelijk gemaakt, dat de beoogde hoofdfunctie van het gebied "Wonen" is.

De beschreven schematische indeling is nader uitgewerkt en gedetailleerd voor het Needse centrum. Het kernwinkelgebied (C) en de twee genoemde schillen (I en II) zijn weergegeven op de bestaande kaart van Neede. Deze kaart is bijgevoegd als bijlage (zie Bijlage 1).

Met nadruk moet hier vermeld worden, dat bovenstaande wijze van bestemmen een overgangsfase is op weg naar een stringenter beleid. Op middenlange termijn (7 à 10 jaar) is het naar verwachting noodzakelijk om het detailhandelsbeleid verder aan te scherpen. Dat kan door de (dan bestaande) detailhandelsvestigingen in de tweede schil specifiek te bestemmen. Binnen de hoofdbestemming "Wonen" worden deze detailhandelsvestigingen zodanig bestemd, dat uitsluitend de bestaande categorie van detailhandelsactiviteit mag worden uitgeoefend. Andere vormen van detailhandel zijn dan niet langer toegestaan. Uitgesloten is dan, dat zich hier andere winkels gaan vestigen. Hiermee wordt beoogd om het woonkarakter ter plaatse te versterken en wordt vooral de gewenste concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied gestimuleerd.

Een dergelijke wijze van bestemmen komt tegemoet aan de dringende aanbevelingen, die in maart 2012 gedaan zijn door adviesbureau Droogh Trommelen en Partners in het rapport "Agenda voor de toekomst voor detailhandelsbeleid regio Achterhoek". In dit verband wordt ook verwezen naar paragraaf 3.4.2, waarin nader wordt ingegaan op het rapport van Droogh Trommelen en Partners. Ook in de structuurvisie centrum Neede uit 2004 wordt al sterk gepleit voor een verdergaande concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied.

Voor een gedeelte van de Oudestraat, gelegen tussen de Marktstraat en de Nieuwstraat bestaan mogelijkheden om over te gaan tot een verdere functieverandering richting maatschappelijke doeleinden (o.a. zorg, welzijn, sport en dergelijke), horeca en woningen. De situering in de nabijheid van de bestaande winkelvoorzieningen in het kernwinkelgebied en de reeds aanwezige maatschappelijke voorzieningen is een gunstig uitgangspunt voor deze functieverandering.

Naast de planologische keuzes die in dit bestemmingsplan zijn gemaakt, is in het kader van het centrumplan ook sprake van een herinrichting van de openbare ruimte van een deel van het centrum (hoofdzakelijk voor de Nieuwstraat, het terrein van de voormalige Basismarkt en het Kerkplein). Deze ingreep biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het centrumgebied te versterken.

Overige functies

Door het gehele plangebied komen woningen voor. De woningen in het winkelgebied bestaan uit grondgebonden woningen, maar vooral woningen boven winkels. Daarnaast komen in het winkelgebied op enkele plaatsen ook kleine appartementengebouwen voor. In de overige delen van het plangebied komen hoofdzakelijk grondgebonden woningen voor. Het gaat zowel om vrijstaande woningen, dubbele woningen als rijwoningen. Ook komen er op enkele plekken appartementencomplexen voor.

In het plangebied komen naast centrumvoorzieningen, detailhandel en wonen ook diverse andere functies voor. Deze functies liggen verspreid binnen het plangebied, zowel binnen het winkelgebied als daar buiten. De horeca komt met name in de zone Marktstraat-Oudestraat-Kerkplein voor. In het noorden van het plangebied bevindt zich een groot vleesverwerkingsbedrijf en in het zuiden bevindt zich de fabriek van Elite Salades & Snacks.

Het plangebied kent een aantal groengebieden. Dit zijn vooral groenstroken en snippergroen. Het overige groen in het plangebied bestaat veelal uit tuinen bij de woningen.

2.3 Ruimtelijke structuur van het plangebied

Het oude dorpshart van Neede kent oorspronkelijk een compact bebouwingsbeeld. De dorpsboerderijen stonden begin 19^e eeuw zij aan zij met de deel naar de straat. Aan het einde van de 19^e eeuw kreeg het dorpshart een meer 'stedelijke' uitstraling. Er werden meer voornamen voorhuizen en winkelpuien aan de straatzijde gebouwd. Deze bebouwing bestond veelal uit twee bouwlagen, een kroonlijst en een kap. Aan de voorzijde hebben deze gebouwen geen tuin en tussen de panden zijn smalle stegen en achterpaden aanwezig.

De oorspronkelijke uitvalswegen zijn verbonden met het oude dorpshart. De karakteristieke bebouwing langs deze linten verwijst nog steeds naar het agrarische verleden, ook al hebben de boerderijen hun agrarische functie verloren. Langs deze wegen staat voornamelijk vrijstaande bebouwing in een wisselende rooilijn, maar vaak met een groen 'erf' er omheen. Tussen de oude boerderijen zijn nieuwe huizen gebouwd, maar het doorgaande historische karakter is nog steeds duidelijk.

De oude kern, het huidige winkelcentrum, is nog steeds goed herkenbaar en bestaat uit een langgerekt winkellint. Nabij het centrum is een mooi voorbeeld van volkswoningbouw (Wilhelminastraat) uit de eerste helft van de vorige eeuw bewaard gebleven.

Hieronder staan een aantal foto's van de huidige situatie van het centrum en de omgeving van Neede.



NH Kerk



De Hollandsche Molen



De Oudestraat



De Nieuwstraat



Zwembad 't Spilbroek



Elite Salades & Snacks

2.4 Nieuwe ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan is in principe conserverend van aard. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend was, is vastgelegd. Er zijn geen nieuwe grote ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de aankomende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn in meer of mindere mate wel mogelijk. Deze staan beschreven in de regels, behorende bij dit bestemmingsplan. Zie daarnaast ook het gestelde onder 2.2 van deze toelichting.

In het kader van het project Neede VIP en het centrumplan speelt nog een aantal ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn nog niet concreet genoeg. Zodra deze ontwikkelingen concrete vormen aannemen, worden ook hiervoor afzonderlijke (ruimtelijke) procedures gevolgd.

Niet in het bestemmingsplan is opgenomen de bescherming van gebouwen anders dan rijks- of gemeentelijke monumenten. De voorbereiding daarvan neemt meer tijd in beslag dan beschikbaar is in relatie tot vaststelling van dit bestemmingsplan voor 1 juli 2013. Onder de voorbereiding vallen: inventariseren van gebouwen, gewenste mate van bescherming, communicatie met betrokken eigenaren en gebruikers en een financiële paragraaf. Zorgvuldigheid is hier geboden.

3 Inventarisatie van het geldend beleid

3.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat van toepassing is op het plangebied. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een conclusie.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling, waarin alle betrokken partijen kunnen participeren.

Het rijk richt zijn aandacht vooral op de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de Ecologische Hoofdstructuur en de Nationale Landschappen.

Het kabinet streeft buiten de RHS naar basiskwaliteit en bereikbaarheid voor steden en dorpen. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Het rijk beperkt zich tot het aangeven van kaders en normen. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor de meer landelijke gebieden. Het is de bedoeling dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand komt. Dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaand stedelijk gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Revitalisering, herstructurering en transformatie van woon- en werkgebieden is cruciaal om de ruimtelijke doelen van het kabinet te halen. Het rijk stimuleert herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen. Het is voor het rijk belangrijk dat betrokken overheden voldoende ruimte reserveren voor groengebieden en andere recreatiemogelijkheden om de stad en dat recreatieve landschappen ontstaan en/of behouden blijven.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005 (van kracht geworden in september 2005). Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 heeft het Streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

De provincie heeft een tweeledige provinciale hoofdstructuur waarbij Gelderland enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik kent en anderzijds 'laag dynamische' functies. Gebieden met laag dynamische functies zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), waardevolle open gebieden en ruimte voor water.

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtelijke functies binnen een relatief beperkte oppervlakte. Dit leidt onder meer tot de volgende uitgangspunten:

- optimalisering van het gebruik van het bestaande bebouwde gebied;
- transformaties van hinderlijke/ verouderde bedrijfslocaties in woongebieden;
- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en de openbare ruimte door fysieke aanpassingen.

3.3.2 Ruimtelijke verordening Gelderland

Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie Gelderland regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De Provinciale Staten van de provincie Gelderland hebben de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld in december 2010 en geldt sinds maart 2011.

De provincie richt zich in de ruimtelijke verordening op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, Nationale Landschappen, water en glastuinbouw. De regels in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en streekplanherzieningen. De verordening is een juridische vertaling van dit beleid. Er is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

Dit bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Eventuele toekomstige verstedelijking vindt op basis van de ruimtelijke verordening bij voorkeur plaats binnen bestaand bebouwd gebied en binnen de woningbouwcontour.

3.3.3 Demografische ontwikkeling, woningbouw en ruimtelijke kwaliteit

Steeds meer gemeenten en regio's krijgen de komende twintig jaar te maken met een afname van het aantal inwoners, huishoudens en potentiële beroepsbevolking. Deze demografische krimp heeft gevolgen voor de woningmarkt, arbeidsmarkt en bedrijvigheid. Volgens de regionale beleidsprognose krijgt in de periode tot 2040 een derde van alle Nederlandse gemeenten te maken met afname van het inwonertal. Hieronder vallen ook de gemeente Berkelland en de Regio Achterhoek. Gemeenten moeten zich zo snel mogelijk voorbereiden op deze krimp.

In het Gelderse woningbouwprogramma (KWP 3) is per regio aangegeven hoe de woningvoorraad zich de komende tien jaar zou moeten ontwikkelen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Begin 2010 zijn met de regio's afspraken gemaakt over de benodigde groei van de woningvoorraad in de periode 2010-2020. Met het oog op demografische ontwikkelingen is in de Regio Achterhoek de plancapaciteit teruggebracht van 14.000 woningen naar 5.900 extra woningen.

Anticiperen op krimp kan door woningbouwprogramma's en plannen voor bedrijventerreinen te herprogrammeren, door voorzieningen meer te concentreren en door het stimuleren van sloop en herstructurering van woonwijken, winkelgebieden en bedrijventerreinen. De plancapaciteit (zowel in kwantiteit als kwaliteit) van de verschillende regio's binnen de provincie moeten goed worden afgestemd op de behoefte en de vraag. Ook moeten gemeenten de regionale programmering goed op elkaar afstemmen. Hierbij geldt dus: de juiste woning, op het juiste moment, op de juiste plek.

Met de statennotitie 'Gelderse aanpak woningbouw 2010 t/m 2012' (20 april 2010) wil de provincie gemeenten en regio's ondersteunen bij het opstellen van een binnenregionaal woningbouwprogramma. Goede fasering en prioritering zijn nodig om overcapaciteit, versnippering, onderlinge concurrentie en onrendabele investeringen tegen te gaan en ook om eventuele afzetproblemen het hoofd te bieden. Vanwege de verwachte bevolkingsafname dringt de provincie bij gemeenten en regio's aan op meer focus op binnenstedelijke plannen.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Demografische ontwikkelingen Achterhoek 2010-2040

De Achterhoek krijgt de komende jaren te maken met bevolkingsdaling. Het aantal inwoners daalt nu al licht. Bevolkingsdaling heeft directe consequenties voor het draagvlak van diverse voorzieningen. Vanaf ongeveer 2025 krijgt de Achterhoek ook te maken met een dalend aantal huishoudens. Wanneer hier niet tijdig op ingespeeld wordt, heeft dit grote gevolgen voor de woningmarkt. De Achterhoekse gemeenten zijn op tijd om nu in te spelen op deze gewijzigde ontwikkelingen.

Naast bevolkingsdaling heeft de Achterhoek ook te maken met een sterke vergrijzing en daarmee een andere vraag op de woningmarkt. Daar komt bij dat we op dit moment (2013) in een tijd leven, die de vraag naar betaalbare woningen vergroot. Ook staan we aan de vooravond van grote bezuinigingen voor zowel gemeenten als corporaties, die investeringsmogelijkheden drastisch verkleinen. De opgave is groter, de mogelijkheden zijn kleiner. Deze trends hebben een kwalitatieve en kwantitatieve druk op de woningbouwmarkt tot gevolg. De noodzaak wordt gevoeld en heeft ertoe geleid dat de zeven Achterhoekse gemeenten, zes woningbouwcorporaties en de provincie Gelderland de krachten bundelen en verantwoordelijkheid nemen voor de situatie op de Achterhoekse woningmarkt in de toekomst. De eerste regionale woonvisie voor de Achterhoek is hiervan het resultaat. Op basis van deze regionale woonvisie kan de gemeente Berkelland in de periode 2010 tot 2020 slechts 635 woningen toevoegen aan de voorraad. Dit betekent een herprogrammering van de circa 1.900 geplande woningen naar 635 woningen. Van die 635 woningen zijn in 2010 al ongeveer 400 woningen in aanbouw of opgeleverd.

Voor de actualisering van de bestemmingsplannen in Berkelland heeft dit tot gevolg dat geen sprake is van uitbreiding van het aantal woningen. Er wordt daarom vooral in dit opzicht gesproken over conserverende bestemmingsplannen.

3.4.2 Agenda voor de toekomst voor detailhandelsbeleid regio Achterhoek

De Kamer van Koophandel Centraal Gelderland heeft adviesbureau Droogh Trommelen en Partners gevraagd om een "Detailhandelsagenda voor de toekomst" op te stellen voor de Achterhoek. De Kamer van Koophandel Centraal Gelderland (KvK) en het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD) beogen, samen met MKB Nederland en CBW-Mitex, de provinciale, regionale en gemeentelijke overheden bewust te maken van de nieuwe winkelmarkt. Wat speelt er in de winkelmarkt en hoe kunnen de overheden daar op inspelen. Droogh Trommelen en Partners hebben in maart 2012 hun eindrapport "Agenda voor de toekomst voor detailhandelsbeleid regio Achterhoek" gepresenteerd.

In dit rapport wordt allereerst ingegaan op de nieuwe winkelmarkt. De landelijke trends in de detailhandel en de gevolgen hiervan voor winkellocaties worden beschreven. Daarna worden in de zogenaamde winkelatlas voor de Achterhoek de belangrijkste feiten en cijfers over de vraag- en aanbodstructuur van de detailhandel in de Achterhoek gepresenteerd.

Duidelijk wordt, dat de Achterhoek voor grote uitdagingen staat. Daarom wordt in het rapport specifiek ingegaan op de eigenlijke agenda voor de toekomst en de rol die overheden daarin kunnen spelen.

Achtereenvolgens wordt nader ingegaan op de nieuwe winkelmarkt, de feitelijke situatie in de Achterhoek en de rol die de gemeentelijke overheid kan/ dient te spelen.

De nieuwe winkelmarkt kan in een aantal trefwoorden omschreven worden:

- De schaalvergroting gaat door:
 - Enorme toename winkelaanbod in de afgelopen 10 jaar met 25%;
 - Kleine centra verdwijnen onder de geleidelijke druk van de schaalvergroting;
 - De omvang per winkel neemt toe;
 - Meer m², minder winkels. Elke inwoner kreeg in de afgelopen 10 jaar ongeveer 20% meer winkelmeters, maar het aantal winkels per inwoner is afgenomen;
 - Steeds meer filialen van bekende winkelketens, waardoor het aantal zelfstandige winkeliers afneemt.
- Wijzigende bestedingen:
 - Bestedingen nemen af door economische recessie. Vergrijzing, ontgroening en krimp van de bevolking hebben nadelig effect op de omzet;
 - Verschuiving bestedingen naar internet. Sterke toename verwacht in komende jaren mede omdat generaties consumenten opgroeien met internet;
 - In woonbranche zijn de trends versterkt aanwezig. Enerzijds is het aanbod enorm toegenomen (onder andere door schaalvergroting en de ontwikkeling van woonboulevards), maar de bestedingen zijn fors gedaald (alleen al in de periode 2008 – 2010 met -18%).
- Minder fysieke winkels:
 - Afnemende behoefte aan winkels door de groei van internet en demografische ontwikkelingen. Hierdoor afnemend winkelaanbod en toename structurele leegstand;
 - Meer zelfstandigen met pensioen zonder opvolger. Meer dan voorheen gaan oudere zelfstandigen stoppen. Door het ongunstige toekomstperspectief worden zij minder opgevolgd door starters, waardoor veel winkels sluiten.
- Verschillen per locatie:
 - Wisselend winkelgedrag in binnensteden, dorps-, buurt-, en wijkcentra; Themacentra en PDV- en GDV-locaties, variërend van recreatief winkelen via vergelijkend winkelen tot doelgericht aankopen;
 - Internet is als “winkelgebied” in opkomst. Met name voor de niet dagelijkse goederen biedt internet meer keuze voor een lage prijs. In recreatief winkelen (beleving) en dagelijkse boodschappen (o.a. vers) houden fysieke winkelgebieden voorsprong op internet;
 - Kansrijke en kwetsbare winkellocaties. Winkels op goede locaties verdringen winkels op zwakke locaties. Dus bedreigingen voor het ene winkelgebied en kansen voor het andere;
 - Belangstelling voor PDV en GDV neemt af. Beleggers hebben vooral vertrouwen in centra (A1-locaties en stadsdeelcentra). Perifere locaties worden (als beleggingsobject) als onaantrekkelijk beoordeeld.

Wanneer we de positie bekijken, die de gemeente Berkelland inneemt in de Achterhoek, dan valt het volgende op:

- Na Doetinchem en Winterswijk heeft Berkelland het grootste winkelaanbod in de regio Achterhoek;
- Daar staat tegenover, dat Berkelland procentueel helaas de meeste leegstand heeft in de Achterhoek (16%). Ter vergelijking: gehele Achterhoek 10,7% en Nederland 9,6%;
- Van de 4 grootste kernen in Berkelland heeft Neede een centrumwinkelgebied, dat vergelijkbaar is met dat van Groenlo;
- Samen met de gemeenten Bronckhorst en Oost Gelre krijgt Berkelland te maken met de grootste afname van de bevolking in de periode 2011 tot 2020, te weten iets meer dan 5% ten opzichte van bijna 3% gemiddeld in de gehele Achterhoek.

Op basis van de analyse van de winkelmarkt in de Achterhoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De leegstand in de Achterhoek is groter dan gemiddeld in Nederland;
- Met name in de landelijke gemeenten van de Achterhoek (waartoe Berkelland behoort) is de verwachte afname van de bevolking aanzienlijk;
- Juist in deze landelijke gemeenten is de leegstand op dit moment al groot;
- De landelijke problematiek van leegstand van winkels gaat naar verwachting in versterkte vorm spelen in de Achterhoekse gemeenten;
- Met een afnemend draagvlak en een voortgaande schaalvergroting in de detailhandel staan met name de kleine centra in toenemende mate onder druk;
- Doordat veel winkels niet geclusterd zijn in winkelgebieden kunnen ze niet van elkaars nabijheid profiteren. Hierdoor kan de potentiële koopkracht onvoldoende vastgehouden worden;
- De verschillende trends versterken elkaar en zorgen voor een afname van het voorzieningenniveau met leegstand en verloedering als gevolg. Dit vormt een bedreiging voor de kleine kernen in de Achterhoek.

Kortom: de vooruitzichten zijn weinig rooskleurig. Daarom pleit Droogh Trommelen en Partners voor het maken van heldere keuzes en beleid te voeren. Immers, als “alles overal kan”, biedt dit zowel ontwikkelaars, eigenaren van vastgoed als retailers louter onzekerheid. De regie van de overheid (lees gemeente) wordt cruciaal genoemd voor een gezonde winkelmarkt. En juist de gemeentelijke overheid heeft een krachtig middel om regie te voeren: de ruimtelijke ordening:

Volgens het adviesbureau moet de gemeente op basis van ruimtelijke argumenten aangeven waar winkels gewenst zijn en waar niet. Daarom moet op lokaal niveau ruimtelijk detailhandelsbeleid ontwikkeld worden, waarbij heldere keuzes gemaakt worden voor een beperkt aantal kansrijke locaties. Op die manier wordt duidelijkheid geboden aan de marktpartijen en worden investeringen op gewenste locaties gestimuleerd. Bovendien ontstaan compacte locaties met voldoende “kritische massa” voor bezoekers om te voorzien in kwaliteit en attractiviteit.

Droogh Trommelen en Partners pleiten ervoor om op provinciaal en regionaal niveau beleid te ontwikkelen ten aanzien van de detailhandelsstructuur. Daarbij is het van belang in een detailhandelsstructuurvisie te kiezen voor dorpscentra, die in de toekomst kansrijk zijn en dus onderdeel uitmaken van de na te streven winkelstructuur. De kracht van dorpscentra is de nabijheid voor de consument en het gemak. Dagelijkse boodschappen worden hier gedaan. Voor verse producten is de rol van internet vooralsnog beperkt. Dit biedt kansen voor dit type centra.

In het rapport wordt tenslotte het volgende gesteld: Vanuit de wens van nabijheid van winkels voor de (vergrijzende) consument wordt vaak gekozen voor behoud van de huidige spreiding van winkels over een relatief groot aantal centra. De aanwezigheid van winkels en overige voorzieningen in kleine kernen draagt bij aan de leefbaarheid op het platteland. Door de afname van de bevolking neemt het draagvlak in de kleinere kernen echter af. Op termijn is verdere verschraling van het aanbod onvermijdelijk.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Berkelland 2025

De "Structuurvisie Berkelland 2025" geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot het jaar 2025 weer. Het is een integrale visie die geldt voor het hele grondgebied van de gemeente.

Een uitgangspunt voor de gemeente is het behouden van evenwichtigheid, variatie en 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 woningvoorraad en bevolking. Woningbouw wordt vooral geconcentreerd in de vier hoofdkernen en moet zo min mogelijk beslag leggen op ruimte buiten de bebouwde kom. Dit betekent dat inbreiden voor uitbreiden gaat. Inbreiden mag echter niet ten koste gaan van de kwaliteit van bestaande wijken. In de structuurvisie worden de belangrijkste ontwikkelingen voor de vier grote kernen Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo afzonderlijk weergegeven. Cruciale ontwikkelingen voor de toekomst van Neede zijn de realisatie van de N18 en het project Neede VIP. Het is van belang om in te zetten op het versterken van de identiteit van Neede. Verder zijn voor Neede de volgende ontwikkelingen aangegeven:

- Woningbouw gericht op jongeren en ouderen;
- Kansen voor beroepsonderwijs en een onderwijsplein;
- Aandacht voor sociale voorzieningen en bereikbaarheid per openbaar vervoer;
- Goed vestigingsklimaat en voldoende werkgelegenheid, ontwikkeling van een dorpshart;
- Routing en verkeer in het centrum zijn belangrijke elementen;
- Combineren van recreatie en toerisme met kleinschalige attracties, horeca en detailhandel.

3.5.2 Welstandsnota

De gemeente Berkelland heeft een nieuw welstandsbeleid. Op 22 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Berkelland de Welstandsnota 2012 vastgesteld. Hierbij zijn de welstandsnota's van de voormalige gemeenten Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo ingetrokken.

De Welstandsnota 2012 gaat uit van 4 welstandsniveaus: bijzonder, regulier, soepel en welstandsvrij. Voor het centrum van Neede geldt vooral het bijzonder welstandsniveau. Voor een juiste bepaling van het welstandsniveau voor een willekeurig perceel moet de Welstandsnota 2012 geraadpleegd worden.

3.5.3 Woonvisie Berkelland (2007-2020)

De gemeenteraad van Berkelland heeft op 15 april 2008 de Woonvisie Berkelland vastgesteld. De woonvisie is het beleidskader voor het wonen met accenten voor de kernen en wijken van Berkelland. Het fungeert als richtsnoer voor corporaties en ontwikkelaars bij het ontwikkelen van hun woningbouwplannen.

Het beleid in de woonvisie richt zich op:

- keuzemogelijkheden op de woningmarkt;
- betaalbare woningen voor lage inkomens;
- voldoende welzijns- en zorgaanbod;
- duurzaam bouwen, leefbaarheid, ruimtebeslag en vernieuwende concepten;
- organiserend vermogen: uitvoering van beleid.

Inmiddels zijn nieuwe demografische ontwikkelingen bekend. Het hiervoor beschreven beleid in de Woonvisie is bijgesteld. In paragraaf 3.4.1 zijn de gevolgen en het vernieuwde beleid hiervoor al beschreven.

Dit bestemmingsplan is vooral conserverend van aard. Nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen op het gebied van woningbouw worden niet toegelaten.

3.5.4 Neede VIP 'Blik op Neede 2020'

De gemeente Berkelland heeft een dorpsontwikkelingsvisie opgesteld genaamd Neede VIP. Neede VIP beschrijft hoe Neede er in 2020 uit zou moeten zien. Hiervoor zijn diverse mogelijke ontwikkelingen opgenomen. Deze ontwikkelingen zijn echter nog niet allemaal concreet genoeg om mee te kunnen nemen in dit bestemmingsplan. Zodra deze ontwikkelingen concrete vormen aannemen, dan kunnen deze gerealiseerd worden door afzonderlijke ruimtelijke procedures te volgen.

3.6 Conclusie

Op grond van het voorgaande sluit dit bestemmingsplan aan bij het ruimtelijke beleid op zowel rijks-, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Dit bestemmingsplan geldt voor bestaand bebouwd gebied en voorziet niet in nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen. Als er in een later stadium ontwikkelingen plaatsvinden binnen het plangebied die afwijken van hetgeen is toegelaten in dit bestemmingsplan, moet de desbetreffende ontwikkeling opnieuw getoetst worden aan het dan geldende beleid.

4 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

4.1 Algemeen

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 de voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn deze aspecten onderzocht en hieronder is beschreven wat de gevolgen van het plan zijn op deze aspecten en hoe die opgelost dan wel voorkomen kunnen worden.

4.2 Milieu

4.2.1 M.e.r.-plicht

In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan is onderzocht of er sprake is van een m.e.r.-plicht. Een bestemmingsplan kan op basis van twee wetten m.e.r.-plichtig worden, namelijk op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet 1998) en het Besluit m.e.r.

In de Nb-wet 1998 is bepaald dat wanneer plannen, waaronder ook bestemmingsplannen, significante effecten kunnen hebben op Natura 2000-gebieden, gelegen in of nabij het plangebied, een passende beoordeling moet worden gemaakt. De Wet Milieubeheer (Wm) verplicht tot het maken van een MER (Milieu Effect Rapportage) wanneer voor een plan een passende beoordeling moet worden gemaakt. Op basis van een uitgevoerde voortoets is bepaald dat geen significante effecten door de vaststelling van dit bestemmingsplan optreden. Dit houdt in dat er geen passende beoordeling hoeft worden opgesteld en er daarom ook geen m.e.r.-plicht geldt.

In het Besluit m.e.r. is bepaald dat als een bestemmingsplan kaders stelt voor activiteiten zoals opgenomen in het Besluit m.e.r., voorafgaand aan het bestemmingsplan een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Omdat dit bestemmingsplan een conserverend karakter heeft en geen nieuwe (grootschalige) activiteiten mogelijk maakt, is dit bestemmingsplan niet m.e.r.-plichtig.

Conclusie

Er is geen m.e.r.-plicht van kracht voor dit bestemmingsplan. Hierbij is ook bekeken of de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden binnen het bestemmingsplan voorzien in mogelijke m.e.r.-plichtige situaties. Dit is niet het geval.

4.2.2 Bodem

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan moet in verband met de uitvoerbaarheid een reëel beeld aanwezig zijn van de bodem- en grondwaterkwaliteit. Uitgangspunt is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt moeten zijn voor de beoogde functies.

Conclusie

Vanwege het conserverende karakter van dit bestemmingsplan is geen onderzoek gedaan naar het voorkomen van bodemverontreiniging in het plangebied. Er worden namelijk geen nieuwe functies gerealiseerd. Het is dus niet noodzakelijk om een bodemonderzoek naar eventuele verontreinigingen uit te voeren.

4.2.3 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting te zoeken bij de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. De VNG-publicatie geeft op systematische wijze informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

Conclusie

Gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan is verder onderzoek niet van toepassing. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen. De bestaande situatie is het uitgangspunt. Daarbij zijn in het verleden geen milieuknelpunten in het plangebied geconstateerd die in de komende planperiode moeten worden aangepakt.

De bestaande bedrijven zijn op de verbeelding bestemd als Bedrijf of Bedrijventerrein. Binnen deze bestemmingen zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de, bij dit bestemmingsplan behorende, 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Als bedrijfsactiviteiten met een hogere categorie zijn toegestaan, dan is dit aangegeven op de verbeelding van dit bestemmingsplan of is het bedrijf specifiek bestemd.

4.2.4 Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij de ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat rekening worden gehouden met de aspecten wegverkeerslawaai en industriellawaai. In deze wet zijn normen opgenomen voor de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen e.d.) en normen voor de maximaal toelaatbare geluidsbelastingen in ruimten binnen gebouwen.

Conclusie

Vanwege het conserverende karakter van dit bestemmingsplan is nader onderzoek naar geluidsbelasting niet van toepassing. Er worden immers geen nieuwe geluidgevoelige objecten gerealiseerd. Hierdoor is het niet nodig nog verder op dit onderwerp in te gaan.

4.2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen, waterwegen en/of via buisleidingen.

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen moeten tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. Daarvoor zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regels gesteld. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is". Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen moet vanwege het plaatsgebonden risico onderzocht worden of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds. Ook moet onderzocht worden of (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen liggen, en zo ja, wat dan de bijdrage is aan het groepsrisico.

Binnen het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen in het kader van het Bevi. Bovendien ligt het plangebied buiten risicocontouren ($PR=10^{-6}$) en invloedsgebieden van buiten het plangebied gelegen inrichtingen.

Buisleidingen

Op 17 september 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gepubliceerd en op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

In of nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Daarom wordt op dit aspect niet verder ingegaan.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

De regeling voor externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en/of het spoor staat beschreven in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Hierin staan de normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico verwoord.

In en bij het plangebied vinden incidenteel vervoersbewegingen met gevaarlijke stoffen plaats. Het gaat daarbij in hoofdzaak om de bevoorrading van bedrijven in of bij het plangebied (bijvoorbeeld levering van benzine, gasflessen en bestrijdingsmiddelen). De aard en omvang van deze transporten is uiterst beperkt, zodat met inachtneming van de vuistregels uit de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen duidelijk sprake is van verwaarloosbare risico's.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Binnen het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen en buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. De wegen waarover wel gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zorgen niet voor belemmeringen voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

4.2.6 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Hierbij geldt:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is met minder dan 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg, of 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen, ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden.

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkeling mogelijk, die van grotere omvang is dan wat hiervoor is aangegeven. Daarom wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" verslechtert.

Bijzondere aandacht verdient verder het op 16 januari 2009 in werking getreden Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Met deze AMvB wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de buurt van rijks- en provinciale wegen beperkt. Daarvoor voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitonderzoek nodig is. Aan weerszijden van rijkswegen 300 meter en 50

meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg). Waar in een dergelijke onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone. Wel moet in die situaties de locatiekeuze goed gemotiveerd worden. Dat gebeurt al in de context van de goede ruimtelijke ordening. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Conclusie

Er is in dit plan geen sprake van realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen, waardoor geen onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk is. Verder is vanuit de jaarlijkse luchtkwaliteitsrapportages bekend dat zich binnen de gemeente Berkelland geen overschrijdingen van luchtkwaliteitsnormen voordoen.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke plannen moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. In de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming vindt plaats via de Flora- en faunawet. De gebiedsbescherming gebeurt via de Natuurbeschermingswet 1998.

Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren (beschermde flora- en faunasoorten). Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen. Als dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden. Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is het noodzakelijk hiernaar onderzoek te doen. Aangezien het in dit bestemmingsplan om een conserverend plan gaat hoeft voor dit plan geen nader onderzoek worden gedaan.

Gebiedsbescherming

Vanaf oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

- de Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden);
- beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten);
- de Ecologische Hoofdstructuur;
- Nationale Landschappen.

Natura 2000-gebieden

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat door projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de Vogelrichtlijngebieden en Habitatrichtlijngebieden te onderscheiden. De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de EU te beschermen. De Habitatrichtlijn is zowel gericht op de bescherming van soorten als natuurlijke habitats.

Het plangebied ligt buiten een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een grotere afstand dan 3.000 meter. Hierdoor bestaat, mede gezien het conserverende karakter, geen kans op significante gevolgen voor dit Natura 2000-gebied.

Beschermde natuurmonumenten

Beschermde natuurmonumenten hebben als doel om gebieden met een natuurwetenschappelijke of landschappelijke betekenis te vrijwaren van ingrepen. Het kan gaan om gebieden met zeldzame plant- en/of diersoorten, maar ook om gebieden die door hun ontstaansgeschiedenis, bodembouw of landschappelijke schoonheid waardevol zijn. In de omgeving van de kern Neede bevindt zich geen beschermd natuurmonument. Voor dit plan hoeft hier niet verder op worden ingegaan.

Ecologische Hoofdstructuur

De provincie Gelderland heeft de natuurwaarden in Gelderland begrensd in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Neede grenst aan de PEHS gebieden. Gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan is de invloed op de PEHS in de omgeving minimaal. Verder onderzoek is niet nodig.

Nationaal Landschap

In de Nota Ruimte wijst het rijk twintig Nationale Landschappen aan. Dit zijn gebieden met (inter)nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere, natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De opgave voor deze Nationale Landschappen is het behouden, duurzaam beheren en waar mogelijk versterken van de bijzondere kwaliteiten. In de omgeving van Neede bevindt zich het Nationaal Landschap De Graafschap. Aangezien het in dit bestemmingsplan om een conserverend plan gaat is het voor dit plan niet relevant hier nader onderzoek naar te doen.

Conclusie

Het aspect ecologie zorgt niet voor belemmeringen voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

4.4 Water

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op waterhuishoudkundige aspecten: de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. Het watersysteem wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater worden gelijktijdig betrokken. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van het watersysteem betekent ook dat het watersysteem wordt benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om deze integrale benadering vorm te geven en om het watersysteem op orde te krijgen. Hiervoor zijn diverse plannen opgesteld. De belangrijkste worden hier benoemd.

Beleidskader

Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Neede ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Dit gebied omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. Hoog Nederland is grotendeels vrij afwaterend, dat wil zeggen dat het water onder vrij verval naar de rivieren en de zee stroomt. Het gebied bevat enkele scheepvaartkanalen die door de rijksoverheid worden beheerd en daarnaast vooral regionale wateren in beheer bij de waterschappen. Kenmerkend voor dit deelgebied is de directe samenhang tussen het grond- en oppervlaktewatersysteem en de van nature meanderende beken met aangrenzende beekdalgronden die incidenteel in tijden van extreem natte perioden op natuurlijke wijze kunnen overstromen. De belangrijkste wateropgaven voor Hoog Nederland zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit.

Provinciaal waterplan

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)-plannen van de rijksoverheid en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie stedelijk gebied. Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden. Hierbij wordt het water in de stad met het omringende watersysteem als één geheel beschouwd. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zo veel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

Waterbeheerplan - Waterschap Rijn en IJssel

Neede ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel. Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in 2009 een waterbeheerplan vastgesteld voor de periode 2010- 2015. Met de voornemens uit het Waterbeheerplan wil het waterschap actief inspelen op alle lopende en komende veranderingen, zoals de wijzigingen in de waterwetgeving in de Kaderrichtlijn Water. Er zijn mogelijkheden om de waterkwaliteit nog verder te verbeteren en om meer ruimte te bieden voor het vasthouden van water. Het gewenste peilbeheer wordt in het hele gebied in de komende periode planmatig opgepakt voor de landbouw en de natuur. Het beheer van water en afvalwater in stedelijk gebied krijgt steeds meer aandacht. In het landelijk gebied wil het waterschap kansen bieden voor recreatie op of bij het water.

Het Waterbeheerplan 2010-2015 bevat het beleid op hoofdlijnen voor alle taakgebieden van Waterschap Rijn en IJssel. Dit plan is opgesteld samen met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van het deelstroomgebied Rijn-Oost. Het plan geeft aan welke doelen het Waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode worden ingezet. De maatregelen die uitgevoerd worden en de bijbehorende financiële middelen zijn op hoofdlijnen

aangegeven. De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van de ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

Conclusie

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Nader onderzoek naar het toetsen op waterhuishoudkundige aspecten is dan ook niet van toepassing. Hierdoor is het niet nodig om nog verder op dit onderwerp in te gaan. Voor water geldt dat de watergangen in het plangebied een waterbestemming hebben gekregen. Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en -kwaliteit zijn binnen deze bestemming mogelijk. In dit bestemmingsplan wordt bij veel bestemmingen, naast de waterbestemming, onder de bestemmingsomschrijving ook water genoemd. Zo wordt aan het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid ruim baan gegeven binnen dit bestemmingsplan.

4.5 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

Berkelland beschikt over een Archeologische Beleidskaart en een monumentenlijst (rijks- en gemeentelijke monumenten). Ook heeft in 2011 een inventarisatie van de belangrijkste cultuurhistorische waarden van Berkelland plaatsgevonden in de vorm van een Cultuurhistorische beschrijving. Deze is in 2012 afgerond.

Dit bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan en maakt geen nieuwe of ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er vinden geen veranderingen plaats voor wat betreft de cultuurhistorische waarden (landschap, archeologie en monumenten). Daarom is geen aanvullend cultuurhistorisch onderzoek nodig.

4.5.1 Archeologie

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (1992) en de parlementaire goedkeuring daarvan (1998) heeft de Nederlandse overheid zich verplicht erop toe te zien dat bij ruimtelijke plannen rekening gehouden wordt met het bekende en het nog niet bekende archeologische "bodemarchief". De Wet op de archeologische monumentenzorg is sinds 1 september 2007 van kracht en legt de verplichting op om de archeologische waarden van de grond te betrekken in de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunt van de wet is het archeologische erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in-situ) te bewaren.

Ter ondersteuning van het gemeentelijke archeologische beleid heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in opdracht van de gemeente Berkelland een archeologische landschappen- en beleidskaart gemaakt. De kaart biedt inzicht in de bestaande archeologische verwachting van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Berkelland. De archeologische verwachtingskaart is ontstaan door het inventariseren van de reliëf- en bodemkenmerken, de ontstaansgeschiedenis van het landschap, archeologische vindplaatsen en andere cultuurhistorische relictten in Berkelland.

De archeologische verwachtingskaart van de gemeente kent vijf Archeologisch Waardevolle Gebieden (AWG) en vijf Archeologisch Waardevolle Verwachtingsgebieden (AWV). Deze twee typen gebieden onderscheiden zich op basis van verschillen in de verwachte dichtheid waarin archeologische resten kunnen voorkomen. De gemeente heeft voor deze gebieden beleid opgenomen, waarin beschreven staat wanneer inventariserend onderzoek noodzakelijk geacht wordt.

Binnen het plangebied komen de volgende gebieden voor:

1. Archeologisch Waardevol Gebied, categorie 4: historische dorpskernen (onderzoek vereist indien er bodemingrepen plaatsvinden die groter zijn dan 50 m² en dieper dan 0,3 meter beneden het maaiveld);
2. Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied, categorie 6: gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde (onderzoek vereist indien er bodemingrepen plaatsvinden die groter zijn dan 250 m² en dieper dan 0,4 meter beneden het maaiveld);
3. Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied, categorie 3: gebieden met een archeologische vindplaats met rondom een attentiezone van 50 meter (onderzoek vereist indien er bodemingrepen plaatsvinden die groter zijn dan 1000 m² en dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld);
4. Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied, categorie 9: gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde (onderzoek vereist indien er bodemingrepen plaatsvinden die groter zijn dan 5.000 m² en dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld).

Op basis van dit beleid heeft de gemeente standaardregels voor de dubbelbestemmingen met betrekking tot archeologie opgesteld. Voor het plangebied gelden de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 2" (komt overeen met AWG categorie 4), "Waarde - Archeologische verwachting 1" (komt overeen met AWV categorie 6), "Waarde - Archeologische verwachting 2" (komt overeen met AWV categorie 3) en "Waarde - Archeologische verwachting 3" (komt overeen met AWV categorie 9). Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen om, bij eventuele toekomstige ontwikkelingen, de archeologie in de bodem te kunnen beschermen.

Conclusie archeologie

Dit plan is een conserverend bestemmingsplan. Het bestaande bebouwde gebied wordt bestemd. Er vinden geen nieuwe bouwwerkzaamheden (of andere werkzaamheden die de bodem verstoren) binnen het plangebied plaats. De dubbelbestemmingen ten behoeve van de archeologie zijn opgenomen ter bescherming van de (te verwachten) archeologische waarden.

4.5.2 Cultuurhistorie

Het dorp Neede ligt tussen de beekdalen van de Bolksbeek en Berkel en de Needse Berg in. De naam 'de Nede' wordt voor het eerst vermeld in de 12de eeuw. Neede is verwant met de betekenis 'laag gelegen' of 'neder en beneden'. In het dialect wordt gesproken over 'Nee'.

Landschap

De stuwwal van de Needse Berg geeft het Needse landschap een bijzondere verschijningsvorm. De door ijslobben opgestuwde berg, is van hoge ouderdom en stamt net als de keileemlaag in de ondergrond uit het Saalien. Na de landijstijd hebben rivieren en beekdalen de randen van de berg afgesleten en is door wind, het gebied bedekt met dekzand. Neede ligt ten noorden van het brede Berkeldal en oostelijk van de Bolksbeek.

Het dorp Neede ligt op de zuidelijke flank van de Needse berg. De flanken waren uitstekende plekken voor het aanleggen van akkers. Dat is de reden dat rondom de berg essen zijn aangelegd, waaruit weer nederzettingen zijn ontstaan. De hoge delen van de berg waren geschikt voor bos.

De contouren van de rug liggen zichtbaar in het landschap. De lagere dekzandgebieden bij de berg waren door de leemlaag in de ondergrond vaak te drassig voor akkerbouw. Er lagen heide- en broekgebieden. Bij de Schipbeek en de Berkel kwamen natte graslanden voor. Eind 19de en begin 20ste eeuw werden de natte gebieden ontwaterd en ontgonnen. Ze zijn omgezet in weilanden. De tijd van ontginning is aan de kavelpatronen af te lezen. De oude bouwlanden hebben een onregelmatige blokvormige kavelvorm. De 19de en 20ste eeuwse ontginningen in de dekzandgebieden hebben een regelmatig en strookvormig kavelpatroon.

Historie

Neede en omgeving wordt al zeer lang bewoond. In de vroege middeleeuwen zijn de bewoners akkers (essen) gaan aanleggen op de stuwwalhelling. De essen breidden uit en groeiden aan elkaar. Meer richting de drassige gebieden lagen de hoevennederzettingen met verspreid liggende kampen (eenmansessen). In de late middeleeuwen liep een Hessenweg langs Neede. De weg liep van Deventer over Mallem en Rekken naar Vreden. Deze weg heeft ongetwijfeld voor bedrijvigheid gezorgd in Neede. Mogelijk had dit te maken met een hof en kerk in Neede, dichtbij een oversteekplaats.

Ten zuiden van het dorp lag in de late middeleeuwen havezate Huize de Kamp. Het huis werd in 1469 voor het eerst genoemd en het huidige woonhuis stamt uit 1636.

Net als in andere esdorpen, speelde ook in dit gebied de organisatie in marken een grote rol in de samenleving. Dit duurde tot in de 19de eeuw. Tot 1800 bestond de Heerlijkheid Borculo en vielen de marken onder het gezag van de heer van Borculo. Niet veel later dan 1800 kwam de markeverdeling op gang. Ook voor Neede en omgeving bracht dit veel veranderingen teweeg.

Middelen van bestaan

Naast het agrarisch bestaan, kreeg de huisweverij steeds meer betekenis als inkomstenbron. De huisnijverheid groeide tussen 1600 en 1850 uit tot een industrie. In de 19de eeuw zette de huisnijverheid zich om in de stichting van drie textiel fabrieken. Neede kreeg hierdoor steeds meer een industrieel karakter en behoorde samen met Eibergen tot de jonge textielcentra in de Achterhoek. Naast de textielindustrie, was er in Neede een steen- en pannenfabricage, een ijzergieterij en een conservenfabriek. Van deze industrieën zijn geen historische bedrijfsgebouwen bewaard gebleven. Aan het Rapenburg is de locatie van weverij Ten Hoopen nog wel herkenbaar.

Direct ten noorden van het dorp staat aan de Diepenheimseweg een windkorenmolen van het stellingmolentype, gebouwd in 1926. Deze molen is in de plek gekomen van een oude standaardmolen die bij de wervelstorm van 1925 verloren was gegaan. De molen ligt nog steeds zeer markant op de Needse Berg. De wervelstormen van 10 augustus 1925, maar met name van 1 juni 1927 brachten grote schade aan in Neede. Ook industriële gebouwen en spoorwegen werden niet gespaard.

Infrastructuur

Met de opkomst van de industrie kwam ook de aanleg van de Kunstweg tussen Hummelo en Enschede (ca. 1860), de ingebruikname van een gasfabriek (1880) en de rol van Neede als knooppunt van spoorwegen. In 1884 kwamen de spoorlijnen Winterswijk-Neede en Ruurlo-Hengelo (O) gereed. Tot 1972 werden nog goederen vervoerd. Tussen 1910 en 1936 lag er ook een spoorlijn tussen Neede en Hellendoorn. Busdiensten namen het personenvervoer tussen deze plaatsen over.

Groei

De ontwikkelingen in de 19de en 20ste eeuw zorgden ervoor dat de bevolking tussen 1900 en 1940 groeide. De bebouwing van Neede nam dan ook toe, waardoor onder andere beide kanten van de Oudestraat en Nieuwstraat verdichtte. Geleidelijk verdween het agrarische karakter van de bebouwing. Met name de Oudestraat kreeg het karakter van een winkelstraat. Opvallend in deze straat is de relatief grote hoeveelheid gebouwen dat in de naoorlogse periode tot stand is gekomen in een modernistische stijl. Aan het begin van de 20ste eeuw raakte de Borculoseweg bebouwd. Ook verrezen er villa's aan de Stationsweg. De villa's werden voornamelijk gebouwd in bouwstijlen die beïnvloed zijn door de neorenaissance en het eclecticisme. Bij de fabrieken kwamen arbeiderswoningen te staan. Onder andere in de Wilhelminastraat, Kempersdijk, Ruwenhofstraat en het Moeshof.

Het buurschap Ruwenhof ging deel uitmaken van de kern Neede. Daarvoor was het een buurschap met verspreid liggende boerderijen. Na WO II raakte het gebied verdicht met planmatige woningbouw en wijkjes. De oude boerderijen, zoals De Meijer aan de Hessenweg, blijven echter voor een groot deel behouden en staan nog steeds verspreid door de woonwijken.

In het zuidoosten ontstaat rond het stationsgebied een industriegebied. De rondweg om het noorden van Neede, scheidt het dorp af van de Needse Berg.

Stedenbouwkundige ontwikkelingen

De dorpskern van Neede bestond eeuwenlang uit lintbebouwing langs de Oudestraat en Rapenburg richting Needse Berg en lang de Marktstraat en Nieuwstraat richting Haaksbergen. Deze twee straten, die haaks op elkaar aansluiten, vormen de hoofdstructuur van de oude dorpskern.

In de periode na 1940 is hoofdzakelijk sprake van verdichting in de vorm van planmatige woningbouw in buurtjes. Er vindt op kleine schaal ook uitbreiding plaats in de vorm van geplande wijken. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om uitbreiding ten noordwesten van de kern van Neede, woonwijk De Berg. In de periode tussen 1955 en 1965 vinden de uitbreidingen voornamelijk ten oosten en noordoosten van de kern plaats. Hierna vooral ten zuidwesten van de kern; De Hofmaat.

Karakteristieken

- Hoogteverschillen.
- Needse Berg, met voormalig pannen- en steenbakkerij, met vindplaatsen van menselijk en dierlijk leven uit de prehistorie.
- Esnederzettingen op de zuidelijke flank van de Needse Berg.
- Hoofdstructuur van Oudestraat-Rapenburg richting Needse Berg en Marktstraat en Nieuwstraat richting Haaksbergen.
- Historische bebouwing langs de hoofdstructuur, waaronder voormalige boerderijen, een herberg en een smederij.
- Middeleeuwse kerk.
- Een van de belangrijkste Oost-Gelderse jonge textielcentra.
- Arbeiderswoningen uit de periode 1860-1910.
- Een straat met blokken arbeiderswoningen uit 1915.
- Boerderijen in voormalig buurschap Ruwenhof.
- Villa's in eclectische en neorenaissancestijl in de kern.

4.5.3 Monumenten

In het plangebied bevindt zich één rijksmonument en achtentwintig gemeentelijke monumenten. Rijksmonumenten worden beschermd door het Rijk, op grond van de Monumentenwet (1988). Gemeentelijke monumenten worden door het gemeentebestuur aangewezen op grond van de Erfgoedverordening.

Met monumenten worden alle 'onroerende zaken' bedoeld. Tot die onroerende zaken horen gebouwen en objecten, zoals vaarten, bruggen, wegen, bomen en pleinen, die tenminste vijftig jaar oud zijn. Zij moeten van belang zijn door hun schoonheid, de wetenschappelijke en/of hun cultuurhistorische betekenis. Gebieden met een cultuurhistorische waarde en waarin zich in ieder geval één monument bevindt, kunnen worden aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht. Door die bescherming is de historisch gegroeide structuur van dat gebied beter te handhaven.

In onderstaande tabel is het rijksmonument weergegeven.

Adres	Omschrijving	Naam
Kerkplein 1	toren	toren N.H. kerk

In de volgende tabel zijn de gemeentelijke monumenten weergegeven.

Adres	Omschrijving	Naam
Borculoseweg 4	smederij	smederij
Borculoseweg 6	woonhuis	woning
Nieuwstraat 2	pastorie	pastorie
Nieuwstraat 26	helft dubbel woonhuis	helft dubbel woonhuis
Nieuwstraat 28	helft dubbel woonhuis	helft dubbel woonhuis
Oudestraat 23	villa	villa voormalig gemeentehuis
Oudestraat 26	woonhuis	woning
Stationsweg 4	muziekschool	voormalige bovenmeesterswoning
Wilhelminastraat 16 t/m 26 (even)	6 woonhuizen in complex	6 arbeiderswoningen
Wilhelminastraat 25 t/m 51 (oneven)	14 woonhuizen in complex	14 arbeiderswoningen

De monumenten worden in dit bestemmingsplan niet apart aangeduid op de verbeelding. Ook zijn er geen specifieke regels opgenomen. De bouwvlakken van dit bestemmingsplan zijn strak rondom de monumenten gelegd, waardoor het niet mogelijk is om deze gebouwen uit te breiden. Verder worden de monumenten beschermd door de Monumentenwet.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk 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 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.4 Bestemmingsregels

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan kent meerdere bestemmingen en dubbelbestemmingen. Deze bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

Bedrijf

Deze bestemming komt voor op diverse adressen verspreid door het gebied. Binnen de bestemming wordt het mogelijk gemaakt de huidige bedrijfsactiviteiten te continueren. Nieuwe bedrijven zijn alleen mogelijk tot en met categorie 2 van de "Staat van bedrijfsactiviteiten" van de VNG. Deze lijst is als bijlage bij de planregels opgenomen.

Bedrijf - Nutsvoorziening

De gebouwen voor de voorzieningen van algemeen nut hebben deze bestemming gekregen.

Bedrijventerrein

Deze bestemming geldt voor het bedrijventerrein Roodland. Bestaande en nieuwe bedrijven zijn alleen mogelijk tot en met categorie 3.1 van de "Staat van bedrijfsactiviteiten" van de VNG. Deze lijst is als bijlage bij de planregels opgenomen. Op de gronden binnen deze bestemming zijn naast bedrijven en bestaande bedrijfswoningen ook wegen met bijbehorende voorzieningen toegestaan, ter ontsluiting van de betreffende bedrijven. Tevens zijn fiets- en voetpaden, water, groen, parkeervoorzieningen, nutsgebouwtjes etcetera toegestaan.

Als zich een bedrijf voor vestiging aandient dat in de "Staat van Bedrijfsactiviteiten" in een hogere categorie valt dan ter plaatse is toegestaan, bijvoorbeeld in categorie 3.2, waar categorie 3.1 is toegestaan, dan kan dat bedrijf mogelijk toch worden ingepast. Via een afwijkingsbevoegdheid kan dat bedrijf worden toegestaan, mits het, gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving, redelijkerwijs kan worden gelijkgesteld met bedrijven die op de betreffende plaats bij recht zijn toegestaan. In de omgevingsvergunning kan worden gezien of eventuele maatregelen mogelijk en toereikend zijn. Deze afwijkingsprocedure loopt in de praktijk gelijk op met de toetsingsprocedure van de beoogde bedrijfsactiviteiten in het kader van de Wet milieubeheer.

Centrum

Een groot deel van het kernwinkelgebied heeft de bestemming "Centrum" gekregen. Binnen deze bestemming is sprake van functiemenging voor uiteenlopende functies. De bestaande woningen zijn toegestaan binnen deze bestemming.

Detailhandel

De bestaande detailhandelsvestigingen langs de Oudestraat tussen de Marktstraat en de Stationsweg (ten zuiden van het kernwinkelgebied) hebben de bestemming "Detailhandel" gekregen.

Detailhandel - Supermarkt

De bestaande supermarkt buiten het kernwinkelgebied heeft vanwege de ruimtelijke invloed op de omgeving de bestemming Detailhandel -Supermarkt gekregen. De bestaande functie mag hier worden voortgezet. Een wijziging van het type detailhandel is echter niet toegestaan.

Groen

Deze bestemming is mede bedoeld om de karakteristieke groene ruimten in het plangebied vast te leggen.

Horeca

De horecafuncties in het centrum, die buiten het kernwinkelgebied vallen, zijn bestemd als "Horeca". De overige horecavoorzieningen vallen binnen de bestemming "Centrum" en binnen het aangeduide horecagebied bij het Kerkplein.

Kantoor

Deze bestemming komt voor op diverse adressen. Alleen de bestaande adressen zijn als zodanig bestemd.

Maatschappelijk

Deze bestemming is bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen in het algemeen. Functiewisseling is, binnen de opgesomde functies, mogelijk binnen de bestemming.

Maatschappelijk - Onderwijs

Deze bestemming is bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen voor zover gericht op educatieve voorzieningen. Ook kinder- en buitenschoolseopvang is mogelijk. Bij deze bestemming is gekozen om geen functiewisseling in andere maatschappelijke functies mogelijk te maken.

Maatschappelijk - Religie

Deze bestemming is bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen voor zover het levensbeschouwelijke voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen en/of voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening betreffen. Tevens zijn op gronden met deze bestemming begraafplaatsen toegestaan.

Sport - Sporthal

De sporthal binnen het plangebied is bestemd met de bestemming "Sport - Sporthal". Op deze gronden is enkel een sporthal toegestaan.

Sport - Zwembad

Het zwembad binnen het plangebied is bestemd met de bestemming "Sport -Zwembad". Op deze gronden is enkel een zwembad toegestaan.

Tuin

Deze gronden behoren bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen. In deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming heeft betrekking op in het plangebied voorkomende dan wel daarvoor aangewezen wegen, straten en voet- en fietspaden. Deze wegen hebben ook deels een verblijfsfunctie (pleinen, markten) en hebben daarom de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" gekregen en niet alleen "Verkeer".

Wonen

Deze bestemming heeft betrekking op alle bestaande woningen, al dan niet in combinatie met vrije beroepen. Voorts zijn bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogelijk, als burgemeester en wethouders besluiten om hiervoor bij een omgevingsvergunning af te wijken van het plan.

Bij sommige bouwpercelen is sprake van een andere functie naast de woonfunctie. Deze functies zijn ook aangeduid. Het betreft bijvoorbeeld een restaurant die met de aanduiding 'horeca' is aangeduid. De bestaande functie mag hier worden voortgezet. Een wijziging van het type horeca is echter ook toegestaan. Het restaurant mag bijvoorbeeld worden vervangen door een lunchroom of pension.

Voor enkele percelen op de hoek Hofmaat - Oudestraat is de functieaanduiding 'horeca' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn ook horecabedrijven in de categorieën 1 en 2 mogelijk. Het betreffen horecabedrijven die ook in de bestemming Centrum zijn toegestaan.

Wonen - Gestapeld

Gestapelde woningen en appartementen zijn als zodanig bestemd.

Waarde - Archeologie 2, Waarde - Archeologische verwachting 1, Waarde - Archeologische verwachting 2, Waarde - Archeologische verwachting 3

De gronden met de dubbelbestemmingen gericht op de archeologie zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem. Het toetsingsniveau en het wel of niet uitvoeren van een archeologisch onderzoek is bij elke dubbelbestemming verschillend.

5.5 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

In de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan is een Wro-zone wijzigingsgebied 1 opgenomen. In dit gebied kunnen de aanwezige bestemmingen gewijzigd worden in de bestemming "Maatschappelijk" onder een aantal voorwaarden. Binnen deze gewijzigde bestemming zijn ook nieuwe woningen en horeca mogelijk.

De parkeernormen voor het plangebied zijn opgenomen als bijlage bij de regels en hebben betrekking op de algemene gebruiksregels in het plan. De inrichting van de gronden moet zodanig plaatsvinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in de bijlage 'Parkeernormen' die bij deze regels is gevoegd. Dit is niet van toepassing op de bestaande inrichting van de gronden voor zover deze bestaande inrichting ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan niet voldoet aan deze normen. Bij wijziging van de bestaande inrichting (door bijvoorbeeld nieuwbouw of functieverandering) moet worden getoetst aan de parkeerregels.

Het bevoegd gezag kan overigens bij een omgevingsvergunning afwijken van de in het plan voorgeschreven parkeernormen.

6 Economische uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan.

In het kader van de economische uitvoerbaarheid wordt opgemerkt dat het hier om een conserverend plan van de gemeente zelf gaat. Er worden geen (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er zijn naast procedurele kosten geen andere kosten verbonden aan de vaststelling van dit plan. De gemeente Berkelland heeft voor het opvangen van deze kosten een krediet ter beschikking gesteld. De economische uitvoerbaarheid is dus niet in het geding.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

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" heeft van 21 december 2011 tot en met 31 januari 2012 ter inzage gelegen. Op 9 januari 2012 is een inloopavond georganiseerd over het voorontwerpbestemmingsplan in Partycentrum 't Haantje aan de Borculoseweg 111 in Neede.

Na het voorontwerp is het bestemmingsplan met 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.

7.2 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.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 20 december 2011 voorgelegd aan de volgende instanties:

- Provincie Gelderland;
- VROM-inspectie;
- Waterschap Rijn en IJssel;
- Alliander;
- KPN Telecom;
- NV Nederlandse Gasunie;
- Waterbedrijf Vitens;
- Kamer van Koophandel Centraal Gelderland
- Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland.

Naar aanleiding hiervan zijn de volgende schriftelijke reacties ontvangen:

VROM-inspectie

De VROM-Inspectie reageert vanaf heden niet meer op ingezonden ruimtelijke plannen. Zij hebben geen adviserende en coördinerende rol meer. De rijkspartners, zoals Rijkswaterstaat en Defensie, komen voortaan afzonderlijk met een reactie.

Nederlandse Gasunie N.V.

Aangegeven wordt dat het voorontwerpbestemmingsplan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond hiervan blijkt dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de leidingen valt. Hiermee staat vast dat de leidingen geen invloed hebben op het plan.

Kamer van Koophandel Centraal Gelderland

Schriftelijk worden de volgende inhoudelijke opmerkingen gemaakt:

In plaats van alleen de bestaande situatie vast te leggen, zien zij liever dat wij de ruimtelijke wensen van de gevestigde bedrijven inventariseren om deze dan eventueel in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen;

Reactie gemeente:

In een reguliere procedure van een bestemmingsplanherziening voor een centrum is een dergelijke inventarisatie ook onderdeel van het plan. In deze situatie echter niet. Deze actualisatieslag moet gemaakt worden als gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Volgens deze Wro moeten namelijk al onze bestemmingsplannen voor 1 juli 2013 vernieuwd zijn, conform de voorgeschreven standaarden. Dit bestemmingsplan is één van de 400 plannen die herzien moeten worden. Na deze conserverende ronde kunnen wij, waar dat nodig is, nieuwe bestemmingsplannen maken die meer ontwikkelingsgericht kunnen zijn;

De KvK schrijft dat zij met onze werkwijze (het versterken van een compact winkelgebied) kan instemmen. Wel vraagt zij ons om in overleg te treden met de winkeliers buiten het winkelgebied om verplaatsingsmogelijkheden te verkennen;

Reactie gemeente:

Het is goed dat ook de KvK met ons van mening is dat er iets moet gebeuren om het bestaande winkelareaal minimaal te kunnen behouden, en dat ons beleid hierin door hen wordt gesteund. Door een extra communicatietraject, voorafgaand aan het ontwerp, denken wij ook in gesprek te komen met de winkeliers die buiten het kernwinkelgebied gevestigd zijn.

Binnen de bestemming "Bedrijventerrein" (Roodland) is ook de vestiging van detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. De overheid moet zeer terughoudend zijn over vestiging van detailhandel op bedrijventerreinen. De vestiging van grootschalige detailhandel kan een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur tot gevolg hebben. Door het ontwikkelen van winkelareaal in de periferie vindt er namelijk doorgaans een verplaatsing van m² verkoopoppervlak vanuit de centra plaats. Als een nieuwe vestiging van detailhandel in volumineuze goederen op genoemd bedrijventerrein wordt toegestaan, moet minimaal aan een aantal nader genoemde randvoorwaarden worden voldaan.

Reactie gemeente:

Artikel 1.138 van het voorontwerpbestemmingsplan omschrijft wat verstaan wordt onder 'detailhandel in (volumineuze) grootschalige goederen. Dat is de detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, in de vorm van de verkoop van auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en naar de aard daarmee gelijk te stellen artikelen.

De gebruiksvormen bouwmarkten, wooninrichtingen en tuinrichtingsartikelen zijn in het bestemmingsplan opgenomen in de afwijkingsregel onder artikel 5.5.3. Deze afwijkingsregel sluit aan bij de afwijkingsregel zoals die is opgenomen in het onherroepelijke bestemmingsplan "Bedrijventerrein Overberkel Borculo".

Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland

In de toelichting op dit bestemmingsplan wordt terecht geconcludeerd dat er in het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn in het kader van externe veiligheid (Bevi). De VNOG ziet dan ook geen bezwarende redenen om dit bestemmingsplan vast te stellen.

Provincie Gelderland

De provincie geeft aan dat zij dit een plan vinden van lokale aard en dat er geen provinciale belangen in het geding zijn. Zij zien geen redenen om hierover advies uit te brengen.

Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap heeft het voorontwerpbestemmingsplan beoordeeld. Zij hebben geen op- en/of aanmerkingen op het plan en de hierin opgenomen waterparagraaf. De watertoetstabel is opgenomen en de relevante waterthema's zijn voldoende uitgewerkt.

Alliander, KPN Telecom en Vitens

Van de hierboven genoemde instanties is niet (tijdig) een schriftelijke reactie ontvangen. Wij gaan er vanuit dat zij instemmen met het aan hen verzonden voorontwerpbestemmingsplan.

7.3 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter inspraak aangeboden. Van 21 december 2011 tot en met 31 januari 2012 heeft het voorontwerp 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" zijn tweeëntwintig zienswijzen ingediend. Twintig schriftelijk en twee mondeling. Hieronder worden samengevat en gebundeld per onderwerp de verschillende zienswijzen beschreven. Ook wordt een gemeentelijke reactie gegeven en eventueel welke gevolgen dit heeft voor het bestemmingsplan.

Kernwinkelgebied en specifieke functies

Een groot deel van de inspraakreacties heeft betrekking op het aangegeven kernwinkelgebied en de concentratie van de bestemming "Centrum" in dit gebied. Indieners wilden graag een uitbreiding van dit gebied, zodat ook de eigen onderneming een bestemming "Centrum" krijgt. Ook het specifiek functioneel aanduiden van de nog aanwezige winkels op enige afstand van het kernwinkelgebied leverde de nodige reacties op en verzoeken om dit aan te passen.

Reactie gemeente

Vanuit het project Neede-VIP is gewenst om het kernwinkelgebied van Neede meer te concentreren. Wij hebben dit gedaan door het kernwinkelgebied te beperken tot het noordelijke deel van de Oudestraat en het oostelijke deel van de Borculoseweg. Op de verbeelding is dit weergegeven met een bestemming "Centrum" voor dit gebied. Buiten dit gebied zijn in een eerste schil de bestaande functies omgezet in een bijbehorende bestemming (detailhandel, horeca, kantoor). In een tweede schil hier weer omheen, hebben de bestaande winkels de bestemming "Wonen" met een functieaanduiding specifiek voor de huidige winkel. Dit, om de winkelfunctie zoveel mogelijk te concentreren in het kernwinkelgebied. Concentratie hier levert een beter winkelklimaat op.

Een nadere heroverweging heeft ons echter doen inzien dat het kernwinkelgebied toch enigszins moet worden vergroot. Het middelste deel van de Oudestraat, tussen de Traostege en de Marktstraat, bestond in het voorontwerpbestemmingsplan vooral uit de bestemming "Detailhandel". Met alleen detailhandelsbestemmingen in dit deel van de Oudestraat bereiken wij niet de gewenste winkelconcentratie. Een "uitruil" met andere functies is daardoor niet (meer) mogelijk. Het uitbreiden van de bestemming "Centrum" geeft aan deze panden wel de mogelijkheid dat verschillende functies kunnen worden uitgeruild. Het doet naar onze inzichten ook meer recht aan de bestaande situatie.

Voor de aantrekkelijkheid en een goed functioneren van het winkelgebied, is het belangrijk dat winkels zoveel mogelijk geconcentreerd worden in het kernwinkelgebied. In hoofdstuk 2.2 van het bestemmingsplan wordt hier uitvoerig op ingegaan. Percelen buiten het kernwinkelgebied bestemmen als detailhandel heeft tot gevolg dat deze detailhandel zich niet in het kernwinkelgebied vestigt. Hierdoor bereiken we niet de gewenste concentratie van winkels en voorzieningen.

De bestaande winkels in de 'eerste schil' hebben een bestemming "Detailhandel". Andere bestaande functies in deze eerste schil hebben een bijbehorende bestemming gekregen. Met het nog verder oprekken van het kernwinkelgebied bereiken we niet de gewenste winkelconcentratie. Bovendien geldt voor een deel van de Oudestraat (nummers 12 t/m 32) naast de aangegeven bestemmingen, ook een wijzigingsbevoegdheid. Hiermee kan het college redelijk eenvoudig de bestemming wijzigen als er verzoeken komen voor horeca en/of maatschappelijke functies.

Op 22 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Berkelland voor de nog in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen voor de centra van Borculo en Neede in een motie gevraagd om: "eerst te komen tot visievorming en richtinggevende zonerings- en het daadwerkelijk op dit moment inperken van de detailhandelsfunctie nu achterwege te laten". Die motie heeft het college overgenomen en uitgewerkt. In de plantoelichting wordt uitvoeriger ingegaan op de toekomst van de detailhandel in het algemeen en ons beleid om de winkelfunctie voor de centra te behouden en mogelijk te versterken. De bestaande functies buiten het winkelgebied (tweede schil) worden niet (meer) aangeduid met een specifieke functie, maar krijgen een algemene functieaanduiding. De bestemming "Wonen" blijft hierbij wel in tact.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De bestemmingen aan de Oudestraat 35 t/m 59 (oneven) en 36 t/m 46 (even), inclusief Marktstraat 1, krijgen de bestemming "Centrum". Het kernwinkelgebied wordt hiermee beperkt uitgebreid. Ook zijn de meeste specifieke functieaanduidingen veranderd in een algemenere functieaanduiding.

Woningbouw

Een enkele keer is gevraagd om een (bestaande) mogelijkheid te behouden en/of te krijgen om woningen bij te kunnen bouwen. Soms ter vervanging van de bestaande (winkel)functie.

Reactie gemeente

Het toestaan van meer woningen dan nu aanwezig, is niet mogelijk. Berkelland ziet zich voor de lastige taak gesteld de afnemende behoefte aan woningen in haar beleid op te nemen en te verwerken. De demografische ontwikkelingen in de regio Achterhoek en in de gemeente Berkelland zorgen ervoor dat minder woningen nodig zijn tot het jaar 2020 dan tot nu toe werd aangehouden. Er is dan ook nieuw beleid dat voorschrijft dat de gemeenten in de Achterhoek niet meer mee werken aan nieuwe initiatieven als daarbij nieuwe woningen ontstaan. Vanwege demografische ontwikkelingen geldt dit nieuwe beleid met nieuwe planologische inzichten. De ontwikkelingen geven voor Berkelland aan, dat de bevolking in de nabije toekomst afneemt. De behoefte aan nieuwe woningen neemt drastisch af. Vanwege deze zogenoemde "krimp" worden dan ook geen nieuwe mogelijkheden meer geschapen voor woningbouw. Ook worden bestaande, niet gebruikte, woningbouwmogelijkheden (latente capaciteit) geschrapt.

Wonen op begane grond

In de Oudestraat moet het wonen op de begane grond mogelijk blijven. Een aaneensluitend winkelgebied is in de praktijk moeilijk te realiseren. Wonen in panden en karakteristieke gevels terugbrengen in de hele Oudestraat maakt het totale winkelgebied aantrekkelijker.

Reactie gemeente

Wij vinden ook dat wonen op de begane grond binnen de bestemming "Centrum" mogelijk moet zijn. In het nu geldende bestemmingplan is dit niet zonder meer mogelijk. Wij willen echter wel de beperking opleggen dat de eerste vijf meter achter de voorgevel niet voor bewoning gebruikt mag worden. Dit, om toch blijvend zoveel mogelijk een aaneengesloten winkelfront te kunnen waarborgen. In de regels bij het voorontwerp is dit niet duidelijk genoeg opgenomen. Wij gaan de regels hierop aanpassen, zodanig dat wonen op de begane grond wordt toegestaan, met uitzondering van de eerste vijf meter achter de voorgevel. Met een afwijkingprocedure zou dit op een enkele locatie wel kunnen worden toegestaan. Deze afweging kunnen wij echter pas maken, als wij een specifiek verzoek hiervoor ontvangen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Aan de regels bij de bestemming "Centrum" wordt toegevoegd dat wonen op de begane grond is toegestaan. Wel met de beperkende voorwaarden dat de eerste 5 meter achter de voorgevel niet mogen worden bewoond en dat het aantal woningen niet mag toenemen. Voor het bewonen van de eerste 5 meter wordt een afwijkingsprocedure opgenomen.

Centraal plein

In het centrumplan moet ook de realisatie van een plein 'het kloppend hart van Neede' worden opgenomen.

Reactie gemeente

Op 5 november 2012 hebben wij een toelichting gegeven over de ontwikkelingen en het ontwerp voor het nieuwe plein aan de Oudestraat. Dit bestemmingsplan is nog in de voorbereidende fase, vandaar dat ook besloten is om het genoemde plein alsnog op te nemen binnen de plangrenzen. De locatie krijgt in het ontwerp de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied". Het ontwerp en de civiel technische invulling van het plein ligt verder buiten de reikwijdte van een bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De locatie voor het nieuwe plein aan de Oudestraat wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het krijgt de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied".

Oudestraat 13-15

In het voorontwerp is de winkelbestemming aan dit pand onttrokken. De winkel aan de Oudestraat 15 wordt gebruikt door de webwinkel in antiek, servies, brocante en curiosa. Klanten kunnen op afspraak komen 'winkelen'. De etalage van de winkel is in gebruik door een drukkerij en de webwinkel. Verzoek om het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen en de winkelbestemming aan dit pand toe te wijzen.

Reactie gemeente

In het geldende bestemmingsplan is op dit perceel detailhandel mogelijk. In het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij percelen buiten het kernwinkelgebied, zoals dit perceel, een specifieke functieaanduiding gegeven, gebaseerd op de aanwezige winkel. Hier is dit (nog) niet gebeurt. Zie bovendien onze eerdere reactie onder "Kernwinkelgebied en specifieke functies".

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Aan het perceel Oudestraat 13-15 wordt, naast de aanwezige bestemming "Bedrijf", ook de functieaanduiding 'detailhandel' toegevoegd.

Nieuwstraat 16

De eigenaar van Nieuwstraat 16 (inclusief schuur) heeft de schuur in 2005 gekocht voor opslag van goederen. De schuur was voorheen altijd al zakelijk in gebruik als distributiecentrum en opslag van goederen en transportmiddelen. Het woonhuis wordt bewoond. De eigenaar wil dit privilege in het nieuwe bestemmingsplan graag behouden, zodat zijn goederen hier opgeslagen kunnen blijven. Ook gebruikt hij de schuur voor parkeren van een deel van zijn oldtimerverzameling. Uitbreiden met garageboxen zou perfect zijn. Er vinden geen reparaties of garageactiviteiten plaats op het perceel of in de schuur.

Reactie gemeente

In het (nu nog) geldende bestemmingsplan "Dorp Neede" heeft dit perceel de bestemming "Woningbouw EO". De schuur valt hierbij onder het overgangsrecht.

In het nieuwe bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Wonen".

Binnen deze bestemming zijn buiten het bouwvlak bijgebouwen (zoals de schuur) mogelijk tot een grootte van maximaal 100 m². De bestaande schuur is groter dan deze oppervlakte; ongeveer 115 m². In het nieuwe bestemmingsplan valt de schuur daarom onder de algemene regel genoemd in artikel 20.2.2, onder j. Hierin staat dat afwijkingen in maten die al bestaan, gehandhaafd mogen blijven. In de schuur mogen geen detailhandels-activiteiten plaatsvinden.

De wens om op het achtererf extra garageboxen te kunnen bouwen kunnen wij nu niet honoreren. Het bestemmingsplan is vooral behoudend. Dit soort nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen.

Nieuwstraat 51

Op dit perceel staat nu bedrijfs- en winkelbebouwing. Eigenaar is al geruime tijd met de gemeente in overleg over herontwikkeling van deze locatie in combinatie met de herontwikkeling van de Blokkerlocatie. Hij wil graag voortgang in bedoelde planontwikkeling zodanig, dat deze ontwikkeling nog kan worden meegenomen in het ontwerpplan. Mocht dat niet mogelijk zijn, dan wil hij een schriftelijk principebesluit van het college, dat medewerking wordt verleend aan herontwikkeling.

Zolang niet duidelijk is of medewerking wordt verleend aan de gewenste herontwikkeling ziet eigenaar graag de huidige bedrijfs- en winkelruimte met een positieve bestemming en een passend bouwvlak in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Reactie gemeente

Het belang van het concentreren van winkels in het kernwinkelgebied is hiervoor al beschreven. Dit is het noordelijke deel van de Oudestraat en het oostelijke deel van de Borculoseweg.

Het bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011" is een plan dat wordt opgesteld in het kader van de actualisering van onze bestemmingsplannen. Het is vooral een behoudend plan. Nieuwe ontwikkelingen worden niet, dan wel zeer beperkt, meegenomen. De gebouwen aan de Nieuwstraat 51 worden al zeker zo'n 10 jaar niet meer gebruikt als winkel. De winkelfunctie brengen wij daarom ook niet meer terug in het nieuwe bestemmingsplan. Wel willen wij deels tegemoet komen aan de wens om de huidige mogelijkheid van "bedrijven toegestaan" te behouden.

Hiervoor leggen wij de functieaanduiding “bedrijf” op de bestaande bedrijfspanden. Hierbinnen zijn bedrijven van categorie 1 en 2 (zie bedrijvenlijst) mogelijk.

De herontwikkeling van deze locatie is een afzonderlijk proces en valt buiten de werking van dit bestemmingsplan. Met een afzonderlijk traject kan beter op de wensen en bijzonderheden van deze locatie worden ingespeeld.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Ter plaatse van de (nog) bestaande bedrijfspanden wordt op de verbeelding de functieaanduiding “bedrijf” opgenomen.

Borculoseweg 2 (Van Campen)

Voor het plan Van Campen aan de Borculoseweg 2, zijn de woningen gesloopt. Tijdelijk is er een groenvulling aan gegeven. De gemeente heeft bestuurlijk toegezegd dat hier in ieder geval twee woningen mogen worden gebouwd. Dit werd ook opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De ingediende bouwaanvraag is ingetrokken.

Het bestemmingsplan laat een bouwhoogte toe van maximaal 11 meter. Deze hoogte beïnvloed het dorps karakter sterk negatief en is niet in verhouding en samenhang met de aangrenzende historische panden. Alleen zorgvuldig afgestemde laagbouw is in overeenstemming te brengen met deze karakteristieke plek. Het gerealiseerde plantsoen voorziet in de wens om het aanzien van het centrum van Neede (Oudestraat) te verbeteren.

Reactie gemeente

Voor het bouwplan “Van Campen” is in 2008/2009 een vrijstellingsprocedure gevolgd. Deze is echter nooit afgerond. Wel heeft de wooncorporatie altijd aangegeven dat het inmiddels aangelegde plantsoen, een tijdelijke invulling is. Wij zijn er ook altijd van uitgegaan, dat op deze locatie de bouw van woningen nog mogelijk is. Het nieuwe bestemmingsplan is zo ook opgesteld. Helaas is dit in het voorontwerp niet goed verwerkt. Bovendien is op 5 december 2011 door ons en de corporatie een prestatieovereenkomst ondertekend. Hierin staat dat op deze locatie nog maximaal twee woningen gebouwd mogen worden. Om het voorgaande te herstellen wordt in het ter plaatse aanwezige bouwblok een 2 geplaatst. Hiermee wordt aangegeven dat naast de centrumfuncties in dit bouwvlak ook (nog altijd) twee woningen gebouwd mogen worden.

Voor de bestemming “Centrum” geldt dat hier standaard maximale hoogtes voor gelden van 7 meter (goot) en 11 meter (nok). Het (nu nog) geldende bestemmingsplan voor deze locatie “Dorp Neede, 5e wijziging” maakt een maximale goothoogte mogelijk van 8 meter. De maximale bouwhoogte (nok) is niet begrensd. Bij een dakhelling van 45° wordt dan al gauw een hoogte bereikt van 13 meter. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt de maximale goot- en bouwhoogte teruggebracht naar respectievelijk 7 en 11 meter.

Het terrein waarop het plantsoen is aangelegd is geen eigendom van de gemeente. De wooncorporatie heeft deze plek tijdelijk ingericht. De bestaande bouwmogelijkheid in het geldende bestemmingsplan is “vertaald” naar het nieuwe bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

In het bouwblok op de hoek Borculoseweg-Rapenburg, bestemming "Centrum", wordt een 2 geplaatst. In de regels wordt hiervoor opgenomen dat 2 woningen gebouwd mogen worden.

Hofmaat 1

De plannen zijn conserverend en actualiserend. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel Hofmaat 1 de bestemming wonen. In het voorontwerp krijgt het de bestemming groen. Eigenaar wil dat de huidige bestemming gehandhaafd wordt.

Het perceel is aangekocht om het gebied rondom het busplein op te waarderen. Dit in samenspraak met de gemeente. In de herziene prestatieafspraken tussen de gemeente en indiener wordt deze locatie als woonlocatie genoemd. Graag daarom de bestemming op de locatie Hofmaat 1 conserveren.

Reactie gemeente

De wooncorporatie verwijst naar de prestatieafspraken met de gemeente. Het is juist dat hierin het genoemde perceel is opgenomen. Ook dat deze is genoemd als woonlocatie.

In het (nu nog) geldende bestemmingsplan "De Hofmaat, 1e wijziging" heeft het perceel aan de Hofmaat 1 (kadastraal: gemeente Neede, sectie I, nummer 646) de bestemming "Woningbouw EO". Gezien de afspraken die er liggen, het behoudende karakter van dit nieuwe bestemmingsplan en de geldende bestemming, brengen wij het perceel hier weer mee in overeenstemming.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Het perceel Hofmaat 1 krijgt de bestemmingen "Wonen" en "Tuin", met een bouwvlak en de aanduiding "maximaal 1 woning", vergelijkbaar met de geldende bestemming "Woningbouw EO".

Stationsweg 2

In het voorontwerp heeft de bedrijfswoning, behorend bij het bedrijf, de bestemming "Wonen" en "Tuin" gekregen. Dit is feitelijk niet juist. De woning maakt onderdeel uit van het bedrijf en moet ook als zodanig bestemd blijven.

Daarnaast zijn de bouw mogelijkheden in dit (nieuwe) bestemmingsplan beperkter ten opzichte van het (nu nog) geldende bestemmingsplan. Het bedrijf wil graag de bestaande rechten en bouw mogelijkheden behouden.

Reactie gemeente

In het geldende bestemmingsplan heeft het gehele perceel de bestemming "Industriële bebouwing", inclusief de bestaande dienstwoning. Verder gelden een maximale goothoogte van 8 meter, bouwhoogte van 12 meter en bebouwingspercentage van 65%. De bestaande gebouwen komen niet in de buurt van deze maximale bebouwingsmaten.

Wij begrijpen dat het bedrijf toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden graag wil behouden. Wij gaan dan ook mee in de opmerkingen en hebben voor deze locatie weer zoveel mogelijk de bestaande mogelijkheden teruggebracht. Dit resulteert uiteindelijk in een bestemming "Bedrijf" met de aanduiding "salades, snacks en sauzen" en een iets kleiner bouwvlak (niet alle terreinen van de oorspronkelijke

bestemming zijn nog in bezit van het bedrijf). Het kleinere bouwvlak krijgt nu echter wel een bebouwingspercentage van 75% (oppervlakte vergelijkbaar met de oorspronkelijke bouwmogelijkheden) en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Een maximale goothoogte is niet (meer) aangegeven. Tenslotte maakt ook de dienstwoning onderdeel uit van de bestemming "Bedrijf".

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Vrijwel het hele perceel , inclusief de dienswoning, krijgt de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf – salades, snacks en sauzen". Binnen het bouwvlak geldt verder een maximaal bebouwingspercentage van 75% en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

7.4 Ambtshalve wijzigingen

Regels

De regels van het voorontwerpbestemmingsplan Neede, Centrum 2011 zijn tekstueel aangepast aan het meest recente gemeentelijke Handboek Ruimtelijke Plannen. Inhoudelijk is hierdoor niet zo veel veranderd. Belangrijk om hier nog wel te vermelden is, dat:

- binnen de bestemming "Centrum" het mogelijk wordt gemaakt om ook op de begane grond te wonen, uitgezonderd de eerste vijf meter achter de voorgevel;
- de bestemming "Water" is verwijderd, omdat deze naar aanleiding van een aanpassing vanwege een inspraakreactie in het plangebied niet meer voorkomt;
- een groot aantal specifieke functieaanduidingen uit de bestemming "Wonen" zijn gehaald, omdat deze vanwege het omschreven beleid en de raadsnotie zijn veranderd in een algemene functieaanduiding.

Verbeelding

Op de verbeelding worden een aantal kleine aanpassingen gedaan. Deze zijn door ons zelf geconstateerd en worden derhalve nu alsnog meegenomen. Het gaat hierbij om onjuiste aanduidingen, nog niet verwerkte ruimtelijke veranderingen en om "vergeten" aanpassingen.

Het betreft hierbij:

- meerdere specifieke functieaanduidingen die zijn gewijzigd in een algemene functieaanduiding, veelal de functie "detailhandel" in de bestemming "Wonen";
- de bestemming "Water" is verwijderd (zie ook onder Regels);
- het bouwvlak aan de Nieuwstraat/Thoomsenweg is aangepast aan de recent vergunde situatie;
- het terrein van de voormalige Basismarkt is binnen het plangebied opgenomen. Het heeft de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" gekregen;
- het pand aan Oudestraat 12-16 (hoek Nieuwstraat) heeft een bestemming "Maatschappelijk" gekregen. Dit vanwege de recent geopende sportschool op deze locatie en genoemde bestemming hier meer mee in overeenstemming is.

Toelichting

De toelichting is geactualiseerd en tekstueel verbeterd. Het betreft vooral het aanpassen van kleine verschrijvingen en verbeteringen.

Hiernaast is bovendien uitgebreid ingegaan op onze visie op het detailhandelsbeleid. Hoofdstuk 2.2 is hiervoor uitgebreid. In aanvulling hierop is ook een samenvatting opgenomen van het onderzoek dat is verricht naar de toekomst van de detailhandel in de Achterhoek. In paragraaf 3.4.2 is dit beschreven.

Paragraaf 3.5.2 is geactualiseerd naar aanleiding van de vorig jaar vastgestelde welstandsnota. Tenslotte is vooral hoofdstuk 7 uitgebreid, doordat de inspraak en het vooroverleg hierin is verwerkt. Ook de ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp worden hierin kort genoemd.

7.5 Extra inspraak conceptontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan "Neede, Centrum 2011" heeft ter inzage gelegen van 21 december 2011 tot en met 31 januari 2012. Hiertegen zijn tweeëntwintig zienswijzen ingediend. Tijdens het beoordelen en afwegen van de zienswijzen is ook het bestemmingsplan voor het centrum van Eibergen door de raad beoordeeld en vastgesteld.

Zowel over het bestemmingsplan voor het centrum van Eibergen als over de (voor)ontwerpplannen voor de centra van Borculo en Neede is enige commotie ontstaan. Vooral het specifiek aanduiden met een functie gebaseerd op de huidige winkelbranche, wekte veel weerstand. In Eibergen is het terugdringen van de detailhandelfuncties jaren geleden al ingezet met een bestemmingsplan voor het centrum van Eibergen. Voor Borculo en Neede gelden (nog steeds) oude bestemmingsplannen.

Over het terugdringen van de winkelfunctie is in deze kernen in het verleden al wel gesproken. Echter nog nooit gevolgd door daadwerkelijke acties (lees: het herbestemmen van de bestaande functies). Mede hierdoor is eerst "een pas op de plaats" gemaakt. In de raadsvergadering van 22 mei 2012 is aan het college de opdracht meegegeven om eerst te komen tot visievorming en richtinggevende zonering en het daadwerkelijk inperken van de detailhandelfunctie achterwege te laten. In paragraaf 2.2 van deze toelichting is de wijze waarop aan deze opdracht uitvoering wordt gegeven beschreven.

Vooraf de specifiek aangeduide functies zijn weer teruggedraaid in een minder specifieke functieaanduiding. Ook is in deze toelichting uitvoeriger ingegaan op de achterliggende gedachte en noodzaak, om uiteindelijk voor alle centrumgebieden de detailhandel meer te concentreren.

In de genoemde motie van 22 mei 2012 heeft de gemeenteraad ook aangegeven dat in dit soort gevallen over deze bestemmingswijziging zorgvuldig met betrokkenen moet worden gecommuniceerd. Daarom zijn in Neede zowel eigenaren, huurders als gebruikers in het gebied uitgenodigd om persoonlijk een afspraak te maken met medewerkers van de gemeente om te kijken naar hun specifieke situatie in het bestemmingsplan. Hiervoor is een conceptontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd van 1 tot en met 15 februari 2013.

Een aantal eigenaren, circa 40, heeft gebruik gemaakt van onze uitnodiging. Ook hebben de gesprekken geleid tot een aantal, vooral kleine, aanpassingen van de verbeelding. Veelal op perceelniveau.