

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Neede, marktgebouw Oudestraat 33 (2013)

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) voor

het bouwen van een marktgebouw t.b.v. de weekmarkt

Borculo, 25 februari 2014

Inlichtingen:

Gemeente Berkelland

Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling

C. Nieuwenhuis

0545-250 319

gemeente  Berkelland

**Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Berkelland**

datum: 3 maart 2014

zaaknr: 44216

AB-nr: AB 2013298

Inhoudsopgave:

| | |
|------------------------------------|----|
| Aanleiding omgevingsvergunning | 3 |
| Geldend bestemmingsplan | 3 |
| Juridische aspecten | 4 |
| Beschrijving van het projectgebied | 4 |
| Beleidsinventarisatie | 6 |
| Milieu-hygiënische aspecten | 8 |
| Bodem en archeologie | 10 |
| Watertoets | 10 |
| Ecologische aspecten | 11 |
| Economische uitvoerbaarheid | 11 |
| Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 12 |

Aanleiding omgevingsvergunning

Op het (voormalige) adres Oudestraat 33 is een nieuw marktplein voor Neede gemaakt, het "Vlearmoosplein". De weekmarkt wordt verplaatst van het huidige terrein aan de Marktstraat, naar dit nieuwe plein. Bij het huidige marktplein is een (in pandige) ruimte aanwezig met onder andere toiletvoorzieningen voor de marktkooplieden. Bij het nieuwe plein wil men ook een dergelijke voorziening hebben.

Een klein perceel achter Oudestraat 35 is eigendom van de gemeente. Hier willen we graag een klein gebouw plaatsen met een toilet en pantry voor marktkooplieden, functionele opslagruimte en een ruimte voor de zogenoemde bakspieker (een oven waar op ambachtelijke wijze brood kan worden gebakken).

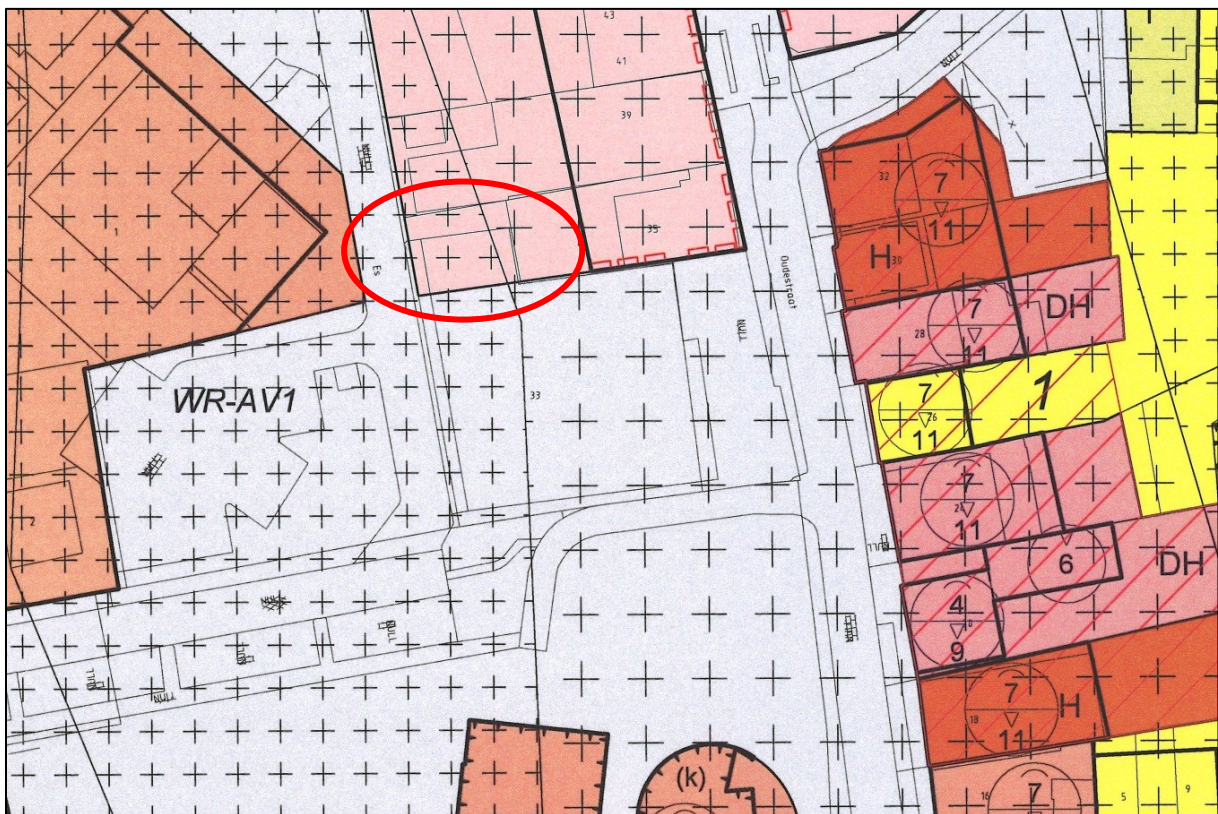
Het bouwplan voldoet niet volledig aan het geldende bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011". Een afwijking van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Geldend bestemmingsplan

Het te bouwen gebouwtje ligt op het perceel kadastraal bekend gemeente Neede, sectie I, nummer 1066. Het gebied waar het onderdeel van is heeft nog het adres Oudestraat 33 en is (inmiddels) eigendom van de gemeente Berkelland. Het gebouwtje komt aan de noordzijde van het nieuwe plein te liggen.

Het projectgebied ligt binnen het bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 juni 2013 en is op 18 september 2013 in werking getreden. Het plan is nog niet onherroepelijk, omdat er nog een beroepszaak loopt bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het projectgebied heeft de bestemming 'Centrum', maar is niet voorzien van een bouwvlak. Voor de archeologische waarden geeft de verbeelding bij het bestemmingsplan aan dat het gebied vooral de hoge verwachtingswaarde 1 (WR-AV1) heeft. Daarnaast heeft een klein gedeelte (oostelijke strook) de archeologische waarde 2 (WR-A2).



Fragment verbeelding bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011" (niet op schaal).

De bestemming 'Centrum' mag worden gebruikt voor allerlei centrumfuncties, zoals detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en kleine bedrijven. Uiteraard mag er tussen, boven en achter deze functie ook gewoond worden. Het gaat hierbij wel om de bestaande woningen.

In de bouwregels geeft het bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011" aan dat gebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. Een uitzondering hiervoor geldt voor de aan-, uit- en bijgebouwen die behoren bij een (bedrijfs)woning.

Het geplande marktgebouw komt aan de achterzijde van Oudestraat 35. Voor dit stukje perceel geldt geen bouwvlak en dus kan het marktgebouw er niet zonder meer geplaatst worden. Dit laatste is in strijd met de bouwregels bij de bestemming 'Centrum' en is de reden waarom voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.

Juridische aspecten

De aanvraag voor het bouwplan moet worden beschouwd als een aanvraag om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Voor het ingediende bouwplan kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, juncto 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Een omgevingsvergunning die in strijd is met een geldend bestemmingsplan kan met toepassing van die bepaling alleen worden verleend als daarvoor een goede ruimtelijke onderbouwing bestaat en het niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze notitie bevat de benodigde ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van het marktgebouw aan het nieuwe marktplein in Neede.

De gemeenteraad van Berkelland heeft op 14 september 2010 'categorieën van gevallen' aangewezen waarin burgemeester en wethouders afwijkingen van het bestemmingsplan kunnen toestaan. In die 'gevallen' is geen 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist voor de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid. Dit bouwplan voldoet aan de voorwaarden waarop de raad deze bevoegdheid heeft gedelegeerd. Burgemeester en wethouders zijn daarom bevoegd om te beslissen op deze aanvraag zonder een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen.

Beschrijving van het projectgebied

Het projectgebied is kadastraal bekend gemeente Neede, sectie I, nummer 1066. Het is een deel van de voormalige supermarkt "Basismarkt", waarvan het voormalige perceel (Oudestraat 33) nu is omgevormd tot het nieuwe marktplein van Neede. De luchtfoto (zie pagina 5) toont de ligging van het projectgebied.

Tot medio 2004 bevond zich aan de Oudestraat 33 in Neede een supermarkt. De laatste jaren was dit de Basismarkt. Hierna is het bestaande gebouw in verval geraakt en uiteindelijk gesloopt. De gemeente Berkelland heeft in 2012 het perceel gekocht. De bedoeling is om hier het nieuwe marktplein van Neede te realiseren. Het vormt daarmee het begin van het kernwinkelgebied dat verder loopt door de Oudestraat en vervolgens de bocht naar links om gaat en het eerste deel van de Borculoseweg betreft.

Het projectgebied is onderdeel van de vernieuwingsplannen voor het centrum van Neede. Met name het realiseren van een nieuw plein aansluitend aan het winkelgebied is hierbij belangrijk. Er is en wordt flink geïnvesteerd in de herinrichting van het centrum van Neede. Het nieuwe plein moet een nadrukkelijk onderdeel worden van het centrum. Daarbij wordt ook de weekmarkt verplaatst van de huidige locatie aan de Marktstraat, naar het nieuwe plein.

Op de huidige locatie kunnen de marktkoopliden beschikken over een facilitaire ruimte. Deze is inpandig opgenomen in het appartementengebouw aan de Beatrixstraat. Op de nieuwe locatie wil men ook graag over zoiets dergelijks kunnen beschikken. Bovendien kan dit nu gecombineerd

worden met een 'poststation' (postuitgifte) en een opslagruimte voor Beweegwijs (sporteducatie en recreatie) en voor verrijdbare bakkersovens (van de marktbakkers).



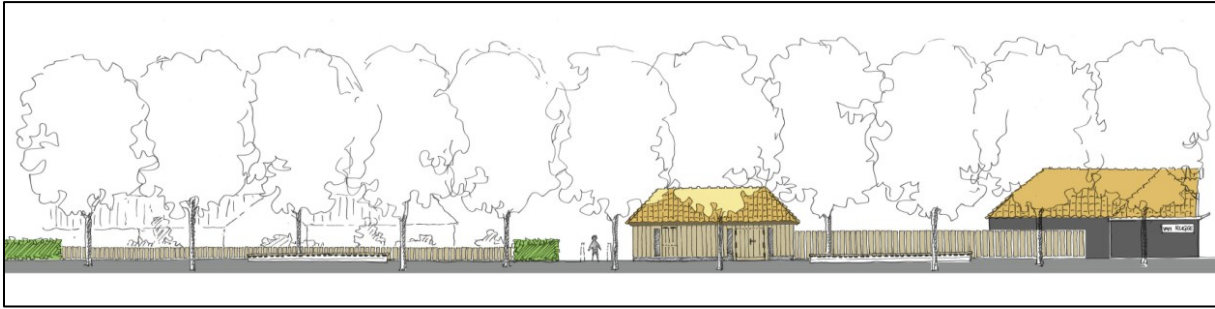
Fragment luchtfoto maart 2013 (niet op schaal).

Het nieuwe marktgebouw wordt gebouwd van steen en hout, met enkele vakwerkdetails. De voor- en zijgevel (zuid en west) worden vooral uitgevoerd in steen. De andere gevels uit verticale planken. Verder krijgt het gebouwtje een blauw-grijs pannendak. De T-dakvorm geeft een kleine verbijzondering aan het gebouw. Ook de kleine overkapping aan de zuidzijde met een te openen "luik" geven het gebouw een speels en authentiek karakter.

De goothoogte is ongeveer 2,5 meter en de nok is ongeveer 5 meter hoog. De totale oppervlakte is ongeveer 99 m² (11 x 9 meter).



Visualisatie marktgebouw.



Aanzicht vanuit het zuiden (schetsplan).

Beleidsinventarisatie

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft hierin, in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeenten krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen en doet geen concrete uitspraken die van toepassing zijn op dit bouwplan.

Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Het Streekplan Gelderland 2005 trad op 20 september 2005 in werking. In dat streekplan wordt het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' vertaald naar het provinciale niveau 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. Het streekplan kent een selectieve beleidsinzet op zaken van provinciaal belang. Daarbij hoort een grotere beleidsvrijheid en eigen verantwoordelijkheid voor gemeenten voor zaken van lokaal belang. Op de beleidskaart ruimtelijke structuur valt het projectgebied binnen het 'bebouwd gebied 2000' dat de bebouwde kommen beslaat. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 heeft het streekplan 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 en verouderde bedrijfslocaties in woongebieden;
- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en de openbare ruimte door fysieke aanpassingen.

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 bouwplan is voor het bouwen van een (klein) gebouw direct aan het nieuwe marktplein van Neede. Dit is niet een grootschalige ontwikkeling en vindt plaats binnen het bestaande gebouwde gebied. Dit past volledig binnen de lijn die in de ruimtelijke verordening is beschreven.

Regionaal beleid

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 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 vooral de woningbouwmarkt tot gevolg. Voor de actualisering van de bestemmingsplannen in Berkelland had dit tot gevolg dat het aantal woningen niet is uitgebreid. Daarnaast zijn ook de nog aanwezige latente bouwmogelijkheden uit de bestemmingsplannen geschrapt.

Agenda voor de toekomst voor detailhandelsbeleid regio Achterhoek

Het adviesbureau Droogh Trommelen en Partners heeft een 'Detailhandelsagenda voor de toekomst' (maart 2012) opgesteld voor de Achterhoek.

De Kamer van Koophandel Centraal Gelderland en het Hoofdbedrijfschap Detailhandel 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.

In het 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. In het bestemmingsplan voor het centrum van Neede is al uitvoerig op dit rapport ingegaan. Hier nog even kort de hoofdlijnen.

De nieuwe winkelmarkt kan in een aantal trefwoorden omschreven worden:

- Schaalvergroting gaat door;
- Wijzigende bestedingen;
- Minder fysieke winkels;
- Verschillen per locatie.

Kort gezegd: 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.

De gemeente moet 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. Met het bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011" en het concentratiebeleid is hiervoor een duidelijke aanzet gegeven.

Gemeentelijk beleid

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 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.

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 meerdere mogelijke ontwikkelingen opgenomen. Het nieuwe dorps-/marktplein is hier een belangrijk onderdeel van en staat daarom ook prominent op de projectenlijst van Neede VIP.

Het zo gewilde plein in Neede was in 2010 nog een heet hangijzer, en dan vooral de locatie. Moet het midden in het centrum of bij het oude gemeentehuis, de meningen waren hierover verdeeld. Uiteindelijk is gekozen voor een centraal plein aan het begin van het winkelgebied en dat voldoet aan moderne eisen. Breed verbindend, facilitair, recreatief en verkeerstechnisch goed ingericht. Er is ruimte voor de weekmarkt en de uiteenlopende (jaarlijkse) evenementen in het centrum van Neede.

Het centrum blijft goed bereikbaar voor consumenten en met een verbetering van de diverse parkeergelegenheden en een opener straatbeeld. Voor het toerisme, de recreatie en de horeca kan deze ontwikkeling groei meebrengen.

Milieu-hygiënische aspecten

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 gebruik te maken van 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 milieukenmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

Binnen de geldende bestemming 'Centrum' zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in categorie 1 van de bij dit bestemmingsplan behorende, 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Hiernaast is het college bevoegd hiervan af te wijken voor bedrijven van één categorie hoger, als dit bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht wordt te behoren tot de al toegelaten categorie van bedrijven.

Een klein deel van het marktgebouw is ook gereserveerd voor een zogenoemd poststation. Het is de bedoeling dat hier zakken met post worden afgeleverd en vervolgens weer worden opgehaald door de bezorgers. Het betreft hier derhalve post- en koeriersdiensten. Op grond van de bedrijfsactiviteiten geldt volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 30 meter (categorie 2).

| <i>SBI 2008</i> | <i>Omschrijving</i> | <i>Geur</i> | <i>Stof</i> | <i>Geluid</i> | <i>Gevaar</i> | <i>Categorie</i> |
|-----------------|---------------------------|-------------|-------------|---------------|---------------|------------------|
| 531, 532 | Post- en koeriersdiensten | 0 | 0 | 30 | 0 | 2 |

Enkele (bedrijfs)woningen aan de Oudestraat vallen binnen deze richtafstand. Gezien de aard en invloed op de omgeving van deze functie achten wij deze te behoren tot de al toegelaten categorie 1. Het betreft hier immers niet een volledige koeriersdienst, waarbij de hele dag auto's/busjes af- en aanrijden. Eenmalig wordt de post in zakken gebracht. Vervolgens wordt deze uitgeleverd aan vooral fietsende bezorgers. Bovendien wordt slechts een deel van het nieuwe gebouw hiervoor gebruikt.

Daarnaast geldt voor deze locatie ook dat de omgeving een centrumgebied is, waarbinnen al de nodige functiemenging tussen wonen en bedrijvigheid aanwezig is. Er is al sprake van de nodige 'reuring' in de omgeving. Een genoemde functie, het poststation, past hier goed binnen en zorgt niet voor overmatige overlast. Het woon- en leefklimaat op deze locatie is hierbij niet in het geding.

Geluid, verkeerslawaaï, infrastructurale aspecten

Het gebied van het nieuwe marktplein en omgeving is ingericht als 30 km-gebied en kent een lage verkeersintensiteit. Het geplande marktgebouw is niet een geluidgevoelige object in de zin van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is daardoor ook niet noodzakelijk. Hierbij is bovendien ook van belang dat het te bouwen pand en de functie die dit krijgt binnen de bestemming 'Centrum' al is toegestaan.

Dit laatste is ook van belang bij de beoordeling van de infrastructurale aspecten. Het bouwplan zorgt niet voor grote nieuwe verkeersbewegingen en het vraagt ook geen extra parkeerplaatsen.

Externe veiligheid

Het project voorziet niet in activiteiten die vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit, het Vuurwerkbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Vanuit een oogpunt van externe veiligheid bestaan er dan ook geen belemmeringen voor het verlenen van de afwijking.

Luchtkwaliteit

De regelgeving over luchtkwaliteit is verwerkt in de Wet milieubeheer maar niet van toepassing op dit bouwproject. Vanwege de beperkte omvang van het plan draagt de bouw van een marktgebouw namelijk 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Verder ligt de bouwlocatie niet in de buurt van rijks- en provinciale wegen waar de luchtkwaliteit eventueel in het geding zou kunnen zijn.

Bodem en archeologie

Bodem

Het bouwplan voorziet in een gebouw dat vooral gebruikt wordt voor de opslag van verschillende instellingen en bedrijven. Hiernaast wordt het gebouw gebruikt als facilitaire voorziening (toilet) voor de marktcoopliden. Er is derhalve geen sprake van een bouwwerk, waarin (nagenoeg) voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen verblijven. Hierdoor is geen bodemonderzoek vereist. Daarbij is van belang dat ter plaatse geen verdenking bestaat van bodemverontreiniging.

Archeologie

Het Europese Verdrag van Valletta en de gewijzigde Monumentenwet 1998 regelen de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt is om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in-situ) te bewaren.

Op de verbeelding bij het bestemmingsplan zijn de archeologische (verwachtings)waarden aangegeven. Dit in aansluiting op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart. Ter plaatse van het te bouwen pand gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologische verwachting 1'. Het grootste deel van het perceel heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1'. De regels bij deze bestemming verplichten tot archeologisch onderzoek bij de uitvoering van bouwwerken die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,40 meter. Voor dit bouwplan hoeft daarom geen archeologisch onderzoek te worden gedaan. De oppervlakte van het marktgebouw is ongeveer 100 m² (9 x 11). Afgezien daarvan is ook de ondergrond vanwege de recente bouwactiviteiten (aanleg plein) en de sloop van de voormalige Basismarkt al dermate verstoord, dat het niet aannemelijk is dat er nog archeologische waarden aanwezig zijn. Niettemin blijft de algemene wettelijke zorgplicht van toepassing. Dit houdt in dat bij onverwachte vondsten alsnog onderzoek moet plaatsvinden.

Watertoets

Het bouwplan betreft de bouw van een klein marktgebouw op de locatie van een voormalige supermarkt. De in het gebouw aanwezige toiletten worden aangesloten op de al bestaande riolering. In vergelijking met de situatie voorafgaand aan deze nieuwbouw komt er geen verhard oppervlak bij. Immers het gehele perceel werd gebruikt door de genoemde supermarkt. Met de aanleg van het nieuwe plein zijn extra infiltratievoorzieningen aangelegd. Van waterhuishoudkundige knelpunten is dan ook geen sprake. Dit beeld komt ook naar voren in de onderstaande watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's:

| Thema | Toetsvraag | Relevant ^a |
|----------------------------------|--|--------------------------------------|
| HOOFDTHEMA'S | | |
| Veiligheid | 1. Ligt in of nabij het projectgebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het projectgebied een kade? | 1. Nee 2. Nee |
| Riolering en Afvalwaterketen | 1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het projectgebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het projectgebied een RWZI van het waterschap? | 1. Nee 2. Nee 3. Nee |
| Wateroverlast (oppervlaktewater) | 1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het projectgebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes? | 1. Nee 2. Nee 3. Nee |
| Grondwater Overlast | 1. Is in het projectgebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het projectgebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het projectgebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren? | 1. Nee 2. Nee 3. Nee 4. Nee |
| Oppervlakte-waterkwaliteit | 1. Wordt vanuit het projectgebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het projectgebied een HEN of SED water? 3. Ligt het projectgebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied? | 1. Nee 2. Nee 3. Nee |
| Grondwaterkwaliteit | 1. Ligt het projectgebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking? | 1. Nee |

| | | |
|-------------------------|--|------------------|
| Volksgezondheid | 1. In of nabij het projectgebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het projectgebied die milieu-hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)? | 1. Nee 2. Nee |
| Verdroging | 1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur? | 1. Nee |
| Natte natuur | 1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur? | 1. Nee 2. Nee |
| Inrichting en beheer | 1. Bevinden zich in of nabij het projectgebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel? | 1. Nee 2. Nee |
| AANDACHTSTHEMA'S | | |
| Recreatie | 1. Bevinden zich in het projectgebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt? | 1. Nee |
| Cultuurhistorie | 1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het projectgebied aanwezig? | 1. Nee |

Vanuit de watertoets komen geen belemmeringen naar voren voor het verlenen van de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan.

Ecologische aspecten

Flora en Fauna

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met natuurwaarden ter plaatse. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Soortenbescherming vindt plaats via de Flora- en faunawet. 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 (beschermd 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.

Gebiedsbescherming

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

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

Conclusie

Het bouwplan voor het marktgebouw(tje) ligt midden in de kern Neede. Het gebied waar het gebouwd wordt, is al bebouwd geweest en vergraven. Ecologische effecten zijn hier niet van toepassing. Ook liggen de beschermde gebieden op dermate afstand van het plangebied dat ook hier geen effecten optreden.

Ook zonder nader onderzoek kan worden aangenomen dat ecologische belangen niet worden geschaad door het verlenen van de bestemmingsplanafwijking.

Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan wordt uitgevoerd door de gemeente Berkelland en is onderdeel van de aanleg van het nieuwe marktplein. In de exploitatie van het project voor de revitalisering van het centrum van Neede is een positief aanbestedingsresultaat behaald over de eerste twee fasen. Het nieuwe marktplein is hier onderdeel van.

Het genoemde aanbestedingsresultaat wordt nu ingezet voor de bouw van het marktgebouwtje. Eventuele uit te keren tegemoetkoming in schade (vroeger 'planschade') wordt ook uit deze exploitatie, dan wel uit de algemene voorziening voor planschades betaald.

Bij het verlenen van deze bestemmingsplanafwijking hoeft geen exploitatieplan worden vastgesteld, de gemeente is immers zelf de initiatiefnemer.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Bij een ontwerpbesluit tot afwijking van een bestemmingsplan moet volgens artikel 3.1.6, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden aangegeven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties zijn betrokken bij de voorbereiding. In dat verband kan worden opgemerkt dat de indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning op 15 oktober 2013 is bekendgemaakt via een publicatie in het "BerkelBericht", de gemeentelijke bijlage bij het huis-aan-huisblad "Achterhoek Nieuws". Naar aanleiding van die publicatie zijn geen reacties over de aanvraag ingediend.

Hiernaast is op 24 oktober 2013 een inloopuurtje gehouden. De bewoners van het direct omringende gebied zijn daarvoor bij brief van 16 oktober 2013 uitgenodigd. Ook heeft in BerkelBericht van 22 oktober 2013 een publicatie gestaan, met daarbij een uitnodiging voor iedereen om de inloop te bezoeken.

De inloop is bezocht door ongeveer 50 personen. Bij die gelegenheid zijn geen mondelinge reacties ingediend. Wel is met omwonenden informeel overleg gevoerd. Het ontwerp van het markthuisje is, in z'n algemeenheid, goed ontvangen. Over het bouwplan zijn geen inhoudelijke opmerkingen gemaakt. Wel zijn enkele specifieke opmerkingen gemaakt die in dit kader niet nader genoemd worden.

Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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. Volgens artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) geldt die verplichting ook bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

De provinciale en rijksdiensten hebben in brieven aangegeven dat zij niet langer hoeven te worden betrokken bij het vooroverleg, wanneer het gaat om plannen met een uitsluitend lokaal karakter. Gelet op het lokale karakter van het beoogde bouwplan, heeft over dit plan daarom geen vooroverleg plaatsgevonden.

Wel is het ontwerp van deze ruimtelijke onderbouw met de daarin verwerkte watertoets toegezonden aan het waterschap Rijn en IJssel. Op 20 december 2013 hebben wij van het waterschap een schriftelijke reactie ontvangen. Zij schrijven dat ze geen op- en/of aanmerkingen hebben op het voorgenomen bouwplan en de beschreven waterparagraaf. De watertoetstabel is volledig opgenomen en de relevante waterthema's zijn voldoende uitgewerkt.

Ontwerp

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft met de ruimtelijke onderbouw voor de afwijking van het bestemmingsplan van 4 december 2013 tot en met 14 januari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit is bekend gemaakt via een kennisgeving op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl) en in BerkelBericht en de Staatscourant van 3 december 2013. Gedurende die termijn kon iedereen het plan inzien in de Publiekswinkel en op de gemeentelijke website. Belanghebbenden konden zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt. De ingediende zienswijze is door de indiener op 20 februari 2014 echter schriftelijk weer ingetrokken.