

Bestemmingsplan

# Buitengebied, Kieftendijk Haaksbergseweg Neede 2011

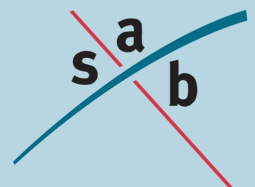
Toelichting

Gemeente Berkelland

Datum: 24 januari 2012

Projectnummer: 90436

ID: NL.IMRO.1859.BPBGB20110014-0100





## **INHOUD**

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Begrenzing plangebied	3
1.4	Geldende bestemmingsplannen	5
<b>2</b>	<b>Beschrijving van het plangebied</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Inventarisatie van het geldend beleid</b>	<b>11</b>
4.1	Rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal beleid	11
4.3	Regionaal beleid	16
4.4	Gemeentelijk beleid	17
4.5	Conclusie	20
<b>5</b>	<b>Onderzoeken en uitvoerbaarheidsaspecten</b>	<b>21</b>
5.1	Milieuaspecten	21
5.2	Ecologie	33
5.3	Water	35
5.4	Archeologie	40
5.5	Infrastructuur/parkeren	42
<b>6</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>44</b>
6.1	Algemeen	44
6.2	Dit bestemmingsplan	46
<b>7</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>47</b>
<b>8</b>	<b>Maatschappelijke inspraak</b>	<b>48</b>
8.1	Inspraak	48
8.2	Vooroverleg	48
8.3	Ontwerp	49

## **Seperate bijlagen**

1. Stedenbouwkundig advies
2. Aanvraag ontheffing Ruimtelijke Verordening Gelderland
3. Verkennend bodemonderzoek Haaksbergseweg 87a
4. Verkennend bodemonderzoek Kieftendijk
5. Akoestisch onderzoek geluidbelasting wegverkeer
6. Akoestisch onderzoek loonbedrijf
7. Quick scan flora en fauna
8. Aanvullend vleermuisonderzoek
9. Watertoets

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van vier grondgebonden woningen op de locatie Haaksbergseweg 87a en Kieftendijk in Neede. Op dit moment is op deze locatie de firma Wevers gevestigd, een bedrijf dat zich toelegt op de verkoop en reparatie van onder andere tractoren en andere werktuigen. Dit bedrijf heeft een bouwvergunning gekregen voor de bouw van een werktuigenloods van circa 1.200 m<sup>2</sup> op het perceel aan de Kieftendijk in Neede. Gezien de grootte van het bedrijf en het karakter van de omgeving is het bedrijf bereid om te verplaatsen.

Door de verplaatsing van het bedrijf komt de huidige locatie vrij en is een invulling met woningen gewenst om de verplaatsing financieel haalbaar te maken. Daarnaast passen woningen beter in het karakter van het gebied dan een bedrijf.

Voor het plangebied is reeds een stedenbouwkundig advies opgesteld. Omdat het geldende bestemmingsplan de beoogde ontwikkeling niet mogelijk maakt dient er een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

## 1.2 Doel

De gewenste uitbreiding van de firma Wevers past niet bij het karakter van de omgeving van het plangebied (woongebied). Daarnaast zal de uitbreiding van het bedrijf extra overlast rondom tot gevolg hebben. Door het bedrijf te verplaatsen en het plangebied te transformeren tot woongebied is de bedrijfsverplaatsing financieel haalbaar en sluit de toekomstige functie goed aan op de omgeving.

## 1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte circa 8.030 m<sup>2</sup> en is aan de oostzijde van de kern Neede gelegen. De Kieftendijk deelt het plangebied in tweeën.

Het plangebied ten noorden van de Kieftendijk heeft een afmeting van circa 5.390 m<sup>2</sup> en is momenteel in gebruik als onverhard en onbebouwd parkeerterrein/stalling voor tractoren, werktuigen en andere machines. Ten noorden en westen van dit terrein is agrarisch gebied gelegen en ten oosten een agrarische bedrijfswoning. De zuidzijde van dit deel van het plangebied wordt gevormd door de Kieftendijk.

In het deel van het plangebied tussen de Kieftendijk en de Haaksbergseweg is de huidige bedrijfsbebouwing van de firma Wevers gelegen. Dit gedeelte heeft een oppervlakte van circa 2.640 m<sup>2</sup> en maakt deel uit van historische lintbebouwing aan de Haaksbergseweg. Ten oosten en westen is dan ook woonbebouwing gelegen. Ten noorden wordt het gebied begrensd door de Kieftendijk en ten zuiden door de Haaksbergseweg. Op de navolgende luchtfoto's is de ligging van het plangebied aangegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



Globale ligging van het plangebied in Neede

bron: Google Earth, 2011



Globale begrenzing van het plangebied

bron: Google Earth, 2011

## 1.4 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied maakt in zijn geheel deel uit van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied”.

Het bestemmingsplan “Buitengebied” is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Neede op 2 september 1974, (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 2 februari 1976 onder nummer 2128/683-3306 en onherroepelijk goedgekeurd (gedeeltelijk) bij Koninklijk Besluit van 5 juli 1979, nummer 30.

Het perceel aan de Kieftendijk heeft ingevolge dit bestemmingsplan de bestemming “agrarisch gebied”. Binnen deze bestemming is de bouw van twee woningen niet toegestaan.

Het overige deel van het plangebied heeft een bedrijfsmatige bestemming. Binnen deze bestemming is per bedrijf één dienstwoning toegestaan. Het transformeren van deze locatie naar twee woningen is niet zonder procedure toegestaan.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridisch-planologische regeling, zodat ruimte wordt geboden voor de ontwikkeling van vier nieuwe woningen in het plangebied.

## 2 Beschrijving van het plangebied

### *Neede*

Neede ligt samen met enkele kleinere nederzettingen rond de Needse stuwwal in het lage van oorsprong nattere deel van de Achterhoek, tussen de hogere gronden op het Oost-Nederlands Plateau en het bosrijke gebied tussen Ruurlo en Vorden.

Neede ligt hemelsbreed circa 3 kilometer van de Duitse grens. Ten zuidoosten van de kern is Eibergen gelegen en ten zuidwesten Borculo. Deze twee kernen zijn aan de Berkel gelegen. Neede ligt wat verder van de Berkel af.

Het riviertje de Berkel, dat ten zuiden van Neede stroomt, mondt in Zutphen in de IJssel uit. De gemeente heeft hier haar naam aan te danken. Neede was tot 2005 een eigen gemeente, maar is inmiddels samen met Borculo, Ruurlo en Eibergen één gemeente geworden. De gemeente Berkelland telt circa 45.000 inwoners.

### *De omgeving van het plangebied*

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Neede. De Kieftendijk is een toegangsweg naar het buitengebied. Het straatbeeld van het plangebied ten noorden van de Kieftendijk wordt aan de oostzijde bepaald door de achterkanten en bijgebouwen van de lintbebouwing van de Haaksbergseweg. De aanwezige woningen aan de Kieftendijk bestaan doorgaans uit één of twee bouwlagen met de kap. Woningen hebben veelal zadeldaken.

De locatie tussen de Kieftendijk en de Haaksbergseweg is onderdeel van een historische lintbebouwing aan deze inval- en doorgaande weg door Neede.

De woonbebouwing aan dit lint kent een vrij constante hoofdmassa en onderlinge afstand tot de weg (circa 4 meter). Veelal hebben de woningen twee bouwlagen met kap of één bouwlaag en een tweede bouwlaag onder de kap. Door de verscheidenheid in dakvormen hebben de woningen echter een individueel karakter. In het straatbeeld zijn zowel zadeldaken als mansardedaken aanwezig.

### *Het plangebied*

Het plangebied aan de noordzijde van de Kieftendijk is momenteel onbebouwd en ook niet verhard. Het terrein wordt gebruikt voor het stallen en parkeren van landbouwmachines. De randen van dit terrein zijn beplant met struikstruweel. De locatie wordt direct ontsloten op de Kieftendijk, aan de zuidzijde van het gebied.

Op het plangebied tussen de Kieftendijk en de Haaksbergseweg is de huidige bedrijfsbebouwing van de firma Wevers gesitueerd. Dit perceel is op de Haaksbergseweg georiënteerd. Deze bebouwing bestaat uit een pand dat vooraan het perceel is gelegen en een bedrijfshal dat wat verder achterop het perceel staat. De bebouwing aan de voorzijde van het perceel is in twee bouwlagen met een plat dak opgericht. In dit pand is op de eerste verdieping één bovenwoning gesitueerd. De bedrijfshal die dieper op het perceel is gelegen is uitgevoerd met één bouwlaag met daarop een kap. Het gehele perceel is verhard.





Aanzicht op bedrijfsbebouwing van firma Wevers, vanaf de Haaksbergseweg bron: Google Streetview, 2011

### 3 Planbeschrijving

#### *Algemeen*

Dit initiatief gaat in op het voornemen om binnen het plangebied het realiseren van vier woningen mogelijk te maken. Door de verplaatsing van de firma Wevers, gevestigd aan de Haaksbergseweg 87a, komt de huidige locatie vrij en is een invulling met woningen gewenst om de verplaatsing financieel haalbaar te maken. Het onbebouwde terrein ten noorden is ook in eigendom van de firma Wevers. Op het bedrijfsperceel en op het terrein ten noorden van de Kieftendijk worden in totaal vier woningen gerealiseerd.

#### *Randvoorwaarden*

Door de gemeente Berkelland zijn diverse (stedenbouwkundige) randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkelingslocatie opgesteld, door middel van een stedenbouwkundig advies<sup>1</sup>. In deze adviesnotitie worden de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ontwerp van de nieuw te bouwen woningen in het plangebied vastgelegd. Er zijn daarbij aparte uitgangspunten geformuleerd voor zowel het deelgebied ten noorden van de Kieftendijk, als het deelgebied tussen de Kieftendijk en de Haaksbergseweg. Het deelgebied tussen de Kieftendijk en de Haaksbergseweg wordt daarbij opgesplitst in het gedeelte dat op de Haaksbergseweg is georiënteerd (de voorzijde van het terrein) en het gedeelte dat op de Kieftendijk is gefocust (de achterzijde van het terrein).

Ten aanzien van de voorzijde van het perceel aan de Haaksbergseweg acht de gemeente het van belang dat de karakteristiek van de lintbebouwing aan de Haaksbergseweg met vrijstaande woningen wordt behouden. De nieuw te realiseren woning aan de Haaksbergseweg dient dan ook een vrijstaande woning te zijn.

De gemeente heeft daarbij sterk de voorkeur om de voorgevel van de woning evenwijdig aan de weg te laten lopen, waarbij de rooilijn gelijk aan of tussen de voorgevels van de direct aangrenzende bebouwing ligt.

De nieuwbouw moet daarbij qua maat, schaal, materiaal- en kleurgebruik in harmonie zijn met het bestaande beeld in het agrarische lint. Zo dient de bouwhoogte maximaal twee bouwlagen met kap te bedragen en dienen aan- of uitbouwen achter de woning op het kavel te worden geplaatst.

Voor het achterterrein van het perceel aan de Haaksbergseweg en de locatie aan de Kieftendijk acht de gemeente het ook van belang dat de karakteristiek van vrijstaande woningen gehandhaafd blijft. De voorgevels van de woningen dienen daarbij evenwijdig aan de weg te liggen. Ook hier dient de nieuwbouw daarbij qua maat, schaal, materiaal- en kleurgebruik in harmonie te zijn met de overige woningen langs de Kieftendijk. Een kenmerk van de bebouwing aan de Kieftendijk is dat de woningen langs deze weg op ruimte afstand van elkaar gelegen zijn. Door deze afstanden ook in de toekomstige situatie te waarborgen blijft het landelijke karakter van het bebouwingslint gehandhaafd. De bebouwinghoogte is veelal één of twee bouwlagen met kap.

---

<sup>1</sup> Gemeente Berkelland (februari 2008) Advies locatie Wevers Haaksbergseweg en Kieftendijk te Neede

Tot slot is het van belang dat de woningen een eigen karakter en identiteit hebben en niet het karakter van seriematige woningbouw.

### *Bebouwing*

Architectenbureau Rob Klein Goldewijk heeft drie schetsen voor de toekomstige inrichting van het plangebied opgesteld. Deze schetsen zijn aan de hand van voorgaande randvoorwaarden beoordeeld. Het ontwerp wat het best aansloot bij de opgestelde randvoorwaarden gaat uit van één vrijstaande woning, georiënteerd op de Haaksbergseweg. Daarnaast is op de achterzijde van het perceel aan de Haaksbergseweg nog een vrijstaande woning beoogd. Ten slotte zullen op het deel van het plangebied aan de Kieftendijk ook twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd.



*Toekomstige inrichting bron: Rob Klein Goldewijk, 2007*

De voorgevel van de woning aan de Haaksbergseweg ligt in lijn met het heersende beeld aan de Haaksbergseweg, namelijk een licht verspringende rooilijn, van circa 3 tot 5 meter van de straat. De grootte van de woning wordt binnen de bebouwde kom grotendeels bepaald door de grootte van de kavel. De twee woningen op het perceel aan de Haaksbergseweg komen op kavels van circa 1.000 m<sup>2</sup>. De bestaande woningen in de lintbebouwing aan de Haaksbergseweg staan relatief dicht op elkaar. Voor de twee nieuwe woningen (inclusief aan- en uitbouwen) is de maximale inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup> passend.

Door de positionering van de woning op de kavel past de massa van de te realiseren woning goed binnen de bestaande lintbebouwing.

Ook de woningen aan de Kieftendijk passen binnen de uitstraling en identiteit die de Kieftendijk ter plaatse van het plangebied heeft. De woningen staan niet te dicht op elkaar en respecteren zodoende het open karakter van de omgeving. Het gaat om een bijzonder project direct grenzend aan de bebouwde kom. De transformatie van bedrijfsbestemming naar woonbestemming levert een zeer grote kwaliteitswinst op. De nieuwe bestemming is in overeenstemming met de bebouwde omgeving. Er komt meer lucht en ruimte door het niet realiseren van de geplande werktuigenloods van circa 1.200 m<sup>2</sup>. De nieuwe woningen komen in het overgangsgebied van de bebouwde kom naar het buitengebied. De Kieftendijk is één van de wegen die vanaf de kern het buitengebied in lopen. De nieuwe woningen kunnen een tegenwicht bieden aan de achtererven die nu grenzen aan deze weg. De woningen staan met hun gezicht naar de Kieftendijk en voegen zich in de nu aanwezige lintbebouwing aan de noordzijde van de Kieftendijk.

De afstand van de nieuwe woningen ten opzichte van elkaar en de bestaande woningen aan de Kieftendijk is minimaal 25 meter. De twee vrijstaande woningen komen op percelen van elk ruim 2.500 m<sup>2</sup>. De woningen kunnen verantwoord een maximale inhoud van 850 m<sup>3</sup> hebben (inclusief aan- en uitbouwen).

Alle woningen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 9 meter. Daarbij worden de aan-, uit- en bijgebouwen achter de voorgevel van de woningen gerealiseerd.

## **4 Inventarisatie van het geldend beleid**

### **4.1 Rijksbeleid**

#### **4.1.1 Nota Ruimte**

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en 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 met name op de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. 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.

De centrale doelstellingen van de Nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale waarden en de borging van veiligheid.

#### **4.1.2 Toets rijksbeleid**

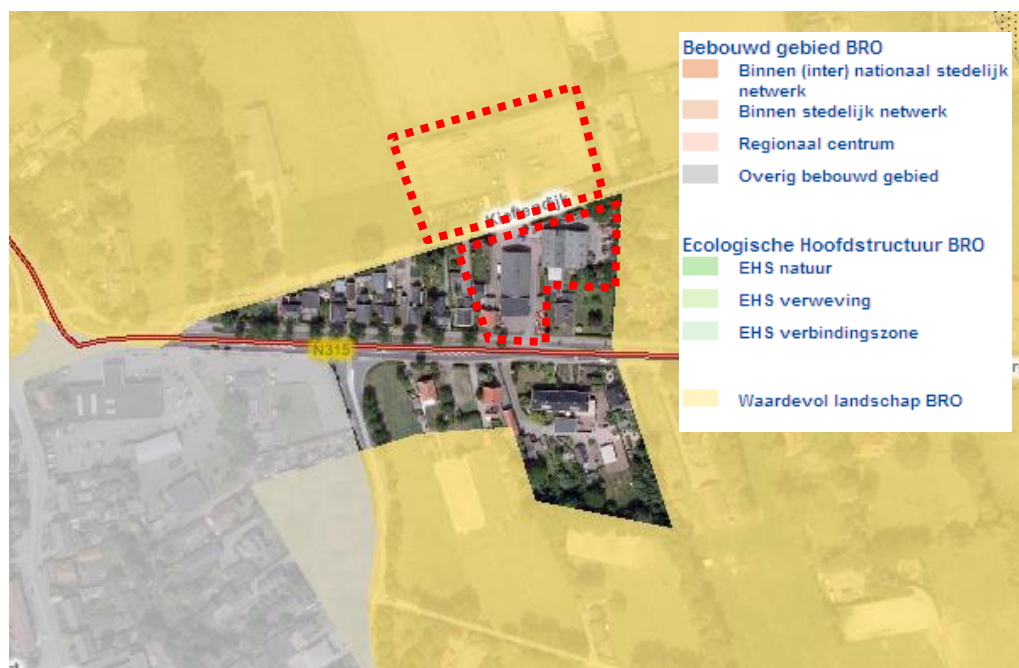
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het ruimtelijk rijksbeleid biedt voor het plangebied geen directe inrichtingseisen ter ontwikkeling van de RHS.

### **4.2 Provinciaal beleid**

#### **4.2.1 Streekplan Gelderland 2005**

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen.

Het totale plangebied ligt op grond van de Beleidskaart ruimtelijke structuur buiten het bestaand bebouwd gebied. Het deel van het plangebied aan de Haaksbergseweg 87a ligt in het multifunctioneel platteland en maakt deel uit van een historische bebouwinglint. Op dit perceel is sprake van bestaande bebouwing. Het overige gedeelte van het plangebied is gelegen in het waardevol landschap.



Uitsnede Streekplan 2005

bron: provincie Gelderland, 2011

De provincie onderscheidt een tweeledige provinciale hoofdstructuur waarbij Gelderland enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik kent, zoals stedelijke functies en intensieve vormen van recreatie/leisure. Anderzijds kent de provincie 'laag dynamische' functies. Deze gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimte gebruik, zoals de Ecologische hoofdstructuur (EHS), waardevolle open gebieden en ruimte voor water moet worden gecreëerd. Het provinciaal planologisch beleid is er op gericht deze gebieden te vrijwaren van intensieve gebruiksvormen en wordt ook het groenblauwe raamwerk genoemd.

De gebieden die niet binnen deze provinciale hoofdstructuur vallen, maken onderdeel uit van het multifunctioneel gebied. Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. Op de streekplankaart ligt het deelgebied aan de Haaksbergseweg in het "multifunctioneel platteland". Het gedeelte ten noorden van de Kieftendijk is gelegen in het multifunctioneel gebied en wordt aangemerkt als 'waardevol landschap'.

Het deel van het plangebied dat in het waardevolle landschap ligt, is in het landschap Needse Berg gelegen. Dit landschap wordt de volgende kernkwaliteiten toe gedicht:

- hooggelegen stuwwal en microreliëf;
- gave open essen;
- overgang met bosjes en houtwallen van de open essen naar de kleinschalige omgeving.

De ontwikkeling op het perceel Haaksbergseweg 87a valt onder het functieveranderingsbeleid zoals vastgesteld in de notitie "Functies zoeken plaatsen zoeken functies" van 19 mei 2006. Op dit perceel wordt de bestaande, legaal vrijkomende bebouwing, gesloopt. Het gaat om circa 1.040 m<sup>2</sup> te slopen bedrijfsbebouwing. Ter compensatie van deze sloop wordt er op het perceel Haaksbergseweg 87a één nieuwe woning gebouwd. De bestaande bedrijfswoning wordt vervangen door een nieuwe woning. Dit betekent, dat er op de locatie Haaksbergseweg 87a per saldo één extra woning bij komt.

De ontwikkeling op het perceel Kieftendijk voldoet niet aan de voorwaarden die nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen mogelijk maken. De vergunde werktuigenloods van circa 1.200 m<sup>2</sup> is nog niet gebouwd. Er is dus geen sprake van fysiek bestaande legaal vrijgekomen bebouwing, waardoor het functieveranderingsbeleid hier niet van toepassing is. Dit noordelijk plangebied ligt in het 'waardevol landschap'. De ontwikkeling van twee vrijstaande woningen aan de Kieftendijk past daardoor niet zonder meer binnen de kaders van het provinciaal beleid.

#### **4.2.2 Provinciale Verordening**

Met het inwerking treden van de nieuwe Wro is een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten ontstaan. Belangrijke uitgangspunten van de Wro zijn het duidelijke onderscheid tussen beleid, normstelling en uitvoering en het beginsel dat normstelling plaatsvindt door het meest geschikte overheidsorgaan. Normstelling op een hoger niveau vindt plaats indien een beleidsonderdeel niet op doelmatige of doeltreffende wijze door een lager overheidsorgaan kan worden behartigd, gezien de aard van de betrokken taak of de schaal waarop een aangelegenheid moet worden geregeld.

Voor het provinciaal niveau heeft de invoering van de nieuwe wet onder andere voornoemde statuswijziging van het streekplan naar een provinciale structuurvisie tot gevolg. Daarnaast kunnen, indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bij of krachtens Provinciale Verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen. Op 25 november 2008 is door Gedeputeerde Staten besloten voor een aantal onderwerpen, conform de Wro-agenda, de voorbereiding van de Ruimtelijke Verordening ter hand te nemen. In deze verordening zijn regelingen opgenomen waarvan Provinciale Staten van mening zijn dat de provincie verantwoordelijk is voor de doorwerking daarvan. De Ruimtelijke Verordening is op 15 december 2010 vastgesteld. De verordening bevat instructies ten aanzien van de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen en de toelichting daarbij. Deze instructies zijn gericht aan het gemeentebestuur en vormen een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid.

Ten aanzien van onderhavig plangebied zijn de regels ten aanzien van verstedelijking relevant. In de Verordening is bepaald dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen enkel is toegestaan binnen bestaand bebouwd gebied. Onderhavig plangebied valt, op grond van de kaarten behorende bij de verordening, buiten dit bestaand bebouwd gebied.

#### **4.2.3 Woonvisie Gelderland - Kwalitatief woonprogramma 2010-2019**

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Op het gebied van wonen is het algemene uitgangspunt van het Gelders kwalitatief woonbeleid dat gemeenten voorzien in het aanbod van woningen dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve woningbehoefte. Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). De belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten zijn:

- het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen;
- voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat op regionaal niveau meer huurwoningen en meer betaalbare woningen in het woningbouwprogramma moeten worden opgenomen, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten een stad of dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan huurwoningen en woningen in het betaalbare segment. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen (sociale huur tot € 647,53 en koop tot € 170.000). Er wordt bovendien rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn afspraken gemaakt over de verhouding koop-huur.

In de Achterhoek is geen regiobestuur dat zich bezighoudt op het gebied van woningbouw. Deze regionale coördinatietask heeft gemeente Bronckhorst op zich genomen. Regio Achterhoek bestaat uit de gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost-Gelre, Oude-IJsselstreek en Winterswijk. Daarnaast worden de ontwikkelingstrajecten ook afgesproken met de in de regio werkzame woningcorporaties De Woonplaats, ProWonen, Sité Woondiensten, Woningstichting Dinxperlo en Wonion. Deze woningcorporaties werken samen in het Achterhoekse Woningcorporatie Overleg (ACO).



De provincie, de gemeenten en de woningcorporaties hebben een behoefte geconstateerd in de periode 2010 – 2019 voor de regio Achterhoek van 5.900 woningen netto (nieuwbouw +/- sloop). Daarbij heeft de realisatie van betaalbare woningen aandacht en acht de regio het ook van belang dat er wordt ingezet op de realisatie van nultredenwoningen.

Met een woningbouwprogramma van de gezamenlijke gemeenten van circa 15.000 nieuwbouwwoningen voor de hele regio voor de periode 2010-2019 is er sprake van een forse overprogrammering aan nieuwbouw. De gezamenlijke gemeenten en woningcorporaties zien hier een taak deze opgave om te buigen naar een scenario dat beter past bij de behoefte. Beiden hebben aangegeven dat een regionale verdeling hierbij niet ontbreken mag. De basis voor deze regionale verdeling zal de aangetoonde behoefte (het referentiekader) zijn waarbij ruimte wordt gelaten voor lokaal beleid. Bij het jaarlijks monitoren en de processen rond de voortgang van de woningbouw wordt vervolgens de kwaliteit en kwantiteit continu geëvalueerd. Dit kan aanleiding zijn voor aanvullende nieuwe afspraken of wijzigingen in bestaande afspraken. De regio Achterhoek heeft in oktober 2010 een regionale woonvisie opgesteld. Deze wordt in paragraaf 4.3 behandeld.

#### **4.2.4 Toets provinciaal beleid**

Gelet op het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland, verwoord in het Streekplan en de Provinciale Verordening, is het gedeelte van het plangebied tussen de Kieftendijk en de Haaksbergseweg in het 'multifunctioneel platteland' gelegen. Het gedeelte ten noorden van de Kieftendijk is aangewezen als 'waardevol landschap'. Zoals reeds in deze paragraaf is verwoord, past de ontwikkeling waar dit bestemmingsplan in voorziet niet zonder meer binnen de kaders van het provinciaal beleid.

Zodoende heeft de gemeenteraad van de gemeente Berkelland op 1 juli 2011 een aanvraag voor een ontheffing op grond van artikel 2.5 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland bij de Provincie ingediend. De onderbouwing van de aanvraag om afgifte van deze ontheffing is als separate bijlage<sup>2</sup> bij dit bestemmingsplan gevoegd. De onderbouwing van de aanvraag voorziet in een uitgebreide motivatie om af te wijken van het provinciaal beleid.

De Provincie Gelderland heeft de gevraagde ontheffing van de Ruimtelijke Verordening Gelderland op 18 augustus 2011 verleend.

Ten aanzien van de Woonvisie Gelderland voorziet het bouwplan in de realisatie van vier vrijstaande woningen op een vrijgekomen bedrijfslocatie. Deze ontwikkeling sluit aan bij het stimuleren van het 'landelijk wonen', zoals één van de algemene doelstellingen is van het Gelders kwalitatief woonbeleid. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de afspraken en ambities die in de regio Achterhoek zijn geformuleerd.

---

<sup>2</sup> Aanvraag ontheffing Ruimtelijke Verordening Gelderland

## **4.3 Regionaal beleid**

### **4.3.1 Regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020**

De gemeenteraad van Berkelland heeft op 25 januari 2011 besloten de 'regionale Woonvisie Achterhoek 2010-2020' vast te stellen. Dit hebben ook de gemeenteraden van Aalten, Bronckhorst, Doetinchem, Oude-IJsselstreek, Oost-Gelre en Winterswijk gedaan.

Deze regionale woonvisie voor de Achterhoek is ontstaan vanuit een gedeeld urgentiegevoel en gezamenlijk belang van de zeven gemeenten, de zes corporaties en de provincie Gelderland. De gemeenten hebben eerder ingestemd met het kwalitatief woonprogramma 3 van de provincie Gelderland. Aanstaande krimp, vergrijzing en de economische crisis noodzaken de regio tot het bundelen van krachten en het nemen van verantwoordelijkheid voor de toekomst van de woningmarkt in de Achterhoek.

De huidige nieuwbouwplannen overschrijden de voorspelde behoefte fors. De regio Achterhoek heeft, zoals reeds in het KWP 3 is geconstateerd, voor circa 15.000 nieuwbouwwoningen, terwijl de behoefte rond de 5.900 extra woningen ligt. De plannen worden daarom naar beneden bijgesteld, waarbij het behoud van kwaliteit voorop staat.

Het aantal geplande nieuwbouwwoningen zal de toekomstige vraag overstijgen. De eerste en belangrijkste actie die gevraagd wordt, is het aanbod van nieuwbouwwoningen aan laten sluiten op de marktvraag, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dit betekent dat de plancapaciteit fors naar beneden wordt bijgesteld. Feit is echter dat de realisatie van een groot deel van de geplande woningen al in een dermate gevorderd stadium is, dat deze niet kunnen worden teruggedraaid. De regio heeft daarbij het uitgangspunt gehanteerd dat ten aanzien van de nog te realiseren woningen, de beste kwaliteit behouden blijft en andere woning uit de planvorming onttrokken moeten worden.

De gemeente Berkelland had oorspronkelijk een totaal van ruim 2.000 woningtoevoegingen in de planning staan. Met het vaststellen van de regionale woonvisie is besloten te sturen naar maximaal 635 woningtoevoegingen in de periode tot 2020.

### **4.3.2 Toets regionaal beleid**

De oorspronkelijk geplande woningtoevoegingen zijn getoetst aan opgestelde uitgangspunten, om te bepalen of ze door mogen gaan of komen te vervallen. Eén van de uitgangspunten om woningen toe te voegen, is een locatie aan een invalsweg. De woonkwaliteit van de omgeving van de locatie wordt sterk verbeterd door het verplaatsen van het huidige bedrijf en het terugbouwen van woningen. De gemeente Berkelland heeft besloten deze vier woningen daadwerkelijk te programmeren.

## 4.4 Gemeentelijk beleid

### 4.4.1 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 en fungeert als richtsnoer voor corporaties en ontwikkelaars bij het ontwikkelen van hun woningbouwplannen.

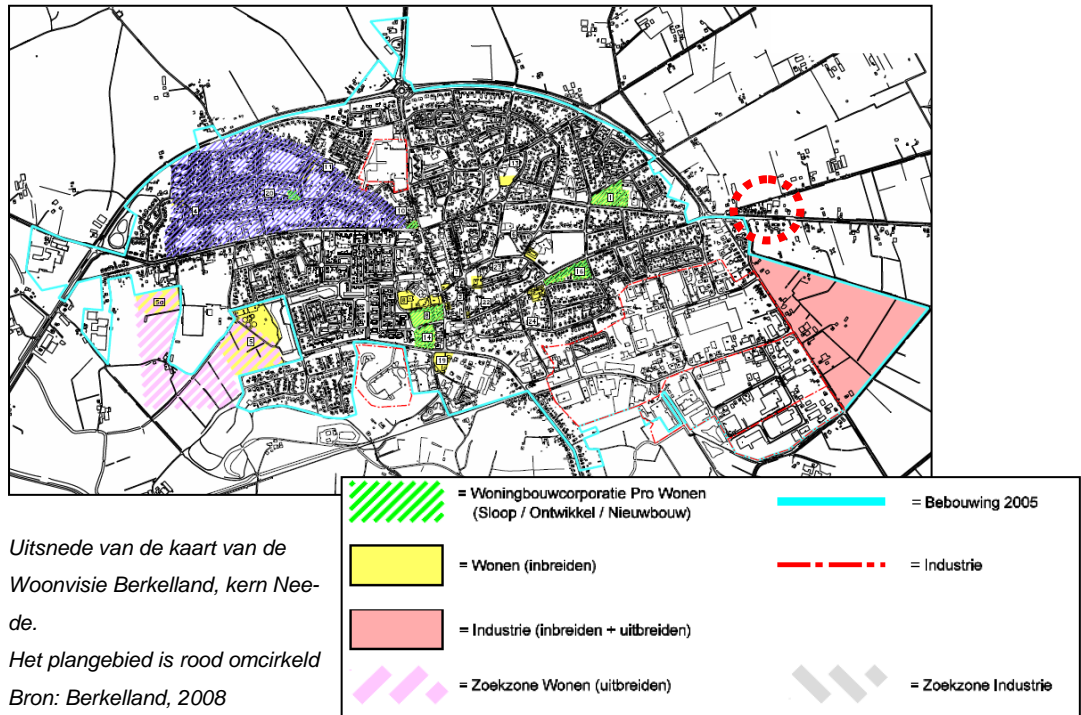
Het beleid in de woonvisie richt zich op:

- 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.

Uit de woonvisie blijkt specifiek voor Neede dat de kern veel aanbod heeft. De kwaliteit van deze woningen is echter laag. Zo zijn er veel kleine, goedkope gezinswoningen uit de jaren '50 en '60 en heeft Neede ook een aanzienlijk aantal verouderde seniorenwoningen uit de jaren '70.

Tenslotte is de plancapaciteit in Neede de laagste van alle kernen (3 woningen per 100 inwoners in Neede, tegen 6 woningen per 100 inwoners in de rest van de gemeente).

Zodoende is een geringe ophoging aan de orde.



#### **4.4.2 Welstandsnota**

Bouwplannen kunnen in principe pas worden uitgevoerd als daarover een positief welstandsadvies is gegeven. In artikel 12a van de Woningwet is bepaald dat beleidsregels voor het beoordelen van bouwwerken aan de redelijke eisen van welstand moeten worden vastgelegd in een welstandsnota. De voormalige gemeenten Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo hebben aan deze verplichting inhoud gegeven door voor hun grondgebied een welstandsnota vast te stellen. Daarin is vastgelegd op welke wijze en in welke mate nieuwe gebouwen, bouwwerken en gebouwde objecten dienen te worden ingepast in de bestaande omgeving. Voor de verschillende delen van de gemeente gelden verschillende niveaus van toetsing.

#### **4.4.3 Ontwikkelingsvisie Dijkendriehoek**

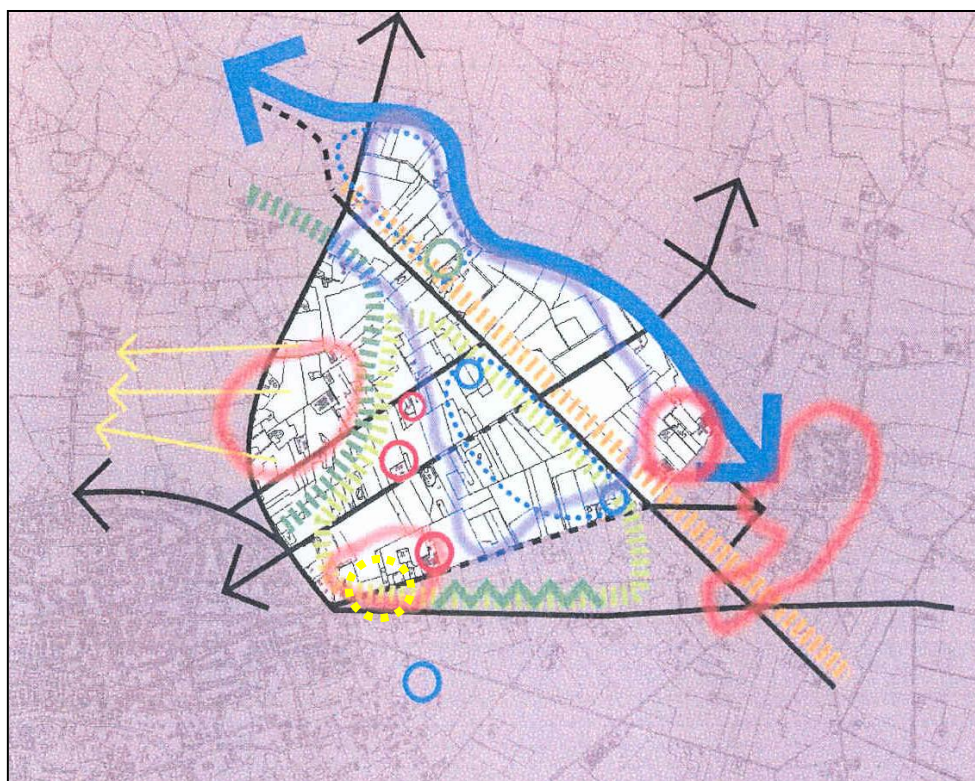
Op 22 november 2005 heeft de gemeente Berkelland de Ontwikkelingsvisie Dijkendriehoek vastgesteld. Naar aanleiding van het aandienen van nieuwe initiatieven van niet-agrarische ruimtevragers in het gebied van de Dijkendriehoek is besloten deze ontwikkelingsvisie op te stellen. In deze ontwikkelingsvisie waren de oorspronkelijke plannen met het plangebied, namelijk de uitbreiding van firma Wevers met een loods van circa 1.200 m<sup>2</sup> ten noorden van de Kieftendijk, reeds benoemd. In de voormalige gemeente Neede in 1997 waren deze plannen eveneens bekend.

Het plangebied valt binnen de Ontwikkelingsvisie Driedijkenhoek, het betreft de westpunt tussen de Kieftendijk en de N315. In de visie is een beschrijving van de ruimtelijke structuur opgenomen. Het plangebied en de omgeving daarvan wordt aangeduid als verstaend met woningen en bedrijvigheid.

Het toetsingskaders voor de plannen was het gewenste gebiedsperspectief. Deze richt zich op een aantal thema's, zoals:

- streefbeeld bebouwing;
- landschappelijke hoofdstructuur;
- landschappelijk maatwerk.

Het ruimtelijk beleid van dit gebiedsperspectief is weergegeven op navolgende afbeelding. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen in een cluster bebouwing (de vormen met de rode rand) waar nieuwe bebouwing kan worden gesitueerd. Het plangebied is geel omcirkeld. Navolgend worden bovenstaande thema's toegelicht.



*Ontwikkelingsvisie Dijkendriehoek met ligging plangebied (gele cirkel)*

*bron: Gemeente Berkelland, 2005*

#### streefbeeld bebouwing

Ingezet wordt op het vrijhouden van bebouwing van het natte, open middengebied, aangeduid als de open laagte. In de wordingsgeschiedenis van het gebied heeft bebouwing zich gevestigd in hoger gelegen, losse clusters rondom dit open gebied en zijn in de loop der tijd agrarische linten ontstaan. Bij verandering in het bebouwingspatroon wordt het open middengebied ontzien en wordt ruimte voor de nieuwe bebouwing bij voorkeur gezocht in de aangegeven clusters bebouwing, waar het plangebied ook in gelegen is.

#### landschappelijke hoofdstructuur

Het plangebied wordt aangemerkt als: ontginningslandschap / plaatselijk versterken erfbeplanting / singels. Ingezet wordt op behoud en versterking van de karakteristieke landschappelijke hoofdstructuur, de zichtbare neerslag van de wordingsgeschiedenis van het gebied in de vorm van het agrarisch bebouwingslint, de beleefbaarheid van de cultuurhistorie en daarmee de identiteit van de plek. Karakteristieke kenmerken van deze hoofdstructuur voor het ontginningslandschap zijn:

- grotere openheid, strakke lijnen van wegen en waterlopen. Eenrijige elzensingels markeren de kavelgrenzen, wegen en waterlopen;

- De els, populier, esdoorn, es en fruitbomen als beeldbepalende bomen. De doorgaande strakke ontginningslijnen vragen bij beplanting om continuïteit in het beeld, doorgaande beplanting behorend bij de ontginningestructuur.

#### landschappelijk maatwerk

Bebouwing die door massa of verschijningsvorm overheerst en detoneert, vraagt landschappelijke inpassing. Kansen voor dergelijke landschapsmaatregelen moeten worden benut bij aanleg van houtwallen en singels of de realisatie van erfbeplanting. Voorbeelden hiervan zijn enige loodsen van formaat en het zicht vanaf de Kieftendijk op achtererven aan de N315. In het gebied tussen de Kieftendijk en de N315 is verdichting van de beplanting ter afscherming van zicht en geluid van de N315 gewenst.

#### **4.4.4 Toets gemeentelijk beleid**

De ontwikkeling van onderhavig initiatief komt niet terug in de woonvisie van de gemeente Berkelland. In de Woonvisie wordt echter geconstateerd dat de beoogde plancapaciteit in Neede relatief gering is, ten opzichte van het gemiddelde in de gemeente. Ook wordt geconstateerd dat in Neede de kwaliteit van het woningaanbod relatief laag is.

Doordat onderhavige ontwikkeling de bedrijfsverplaatsing financieel haalbaar maakt en daarnaast zowel de woonkwaliteit als de kwaliteit van het woningaanbod in Neede verbetert, past de programmering van de vier woningen binnen de woonvisie.

Gelet op de welstandsnota, wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning ten behoeve van bouwen voor de nieuwe woningen in het plangebied getoetst aan redelijke eisen van welstand. Resultaten van deze toets worden opgenomen in het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning.

Het bebouwen van het deel van het plangebied ten noorden van de Kieftendijk is reeds voorzien in Ontwikkelingsvisie Dijkendriehoek. Met onderhavig initiatief wordt afgezien van de realisatie van een loods van circa 1.200 m<sup>2</sup> ten noorden van de Kieftendijk, ten behoeve van de uitbreiding van firma Wevers. In plaats daarvan wordt het bedrijf verplaatst. Om deze verplaatsing financieel haalbaar te maken dienen in het plangebied vier woningen gerealiseerd te worden, waarvan twee woningen ten noorden van de Kieftendijk. Deze woningen worden op enige afstand van elkaar gerealiseerd, waarbij het karakter van het agrarisch lint gerespecteerd wordt. Door de bedrijfsverplaatsing wordt ook de woonkwaliteit in de omgeving verbeterd.

## **4.5 Conclusie**

Op grond van het voorgaande sluit het plan goed aan bij het ruimtelijk beleid op zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau.

## 5 Onderzoeken en uitvoerbaarheidsaspecten

Ten behoeve van het aantonen van de haalbaarheid van dit plan is onderzoek verricht naar de milieuaspecten. Voorliggend hoofdstuk geeft de resultaten van de haalbaarheidstoets weer. De gemeente Berkelland heeft zorg gedragen voor het onderzoek en de toetsing van de relevante aspecten. De conclusie van dit onderzoek is overgenomen in dit hoofdstuk.

### 5.1 Milieuaspecten

#### 5.1.1 Bodem

##### 5.1.1.1 Inleiding

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Om de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het plangebied te bepalen heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden.

##### 5.1.1.2 Onderzoek

Ten aanzien van het aspect bodem heeft een archiefonderzoek plaatsgevonden, om in kaart te brengen of er bodemonderzoek noodzakelijk is en waar dit bodemonderzoek dan plaats dient te vinden. Het archiefonderzoek heeft aan het licht gebracht dat ten aanzien van de bedrijfsmatige activiteiten van firma Wevers op 24 september 2004 een kennisgeving op grond van het Besluit inrichtingen voor motorvoertuigen milieubeheer is ingediend. Hieruit blijkt dat er geen ondergrondse brandstoftanks aanwezig zijn of aanwezig zijn geweest volgens het tankbestand. Er is echter geen bodemonderzoek van het bedrijfspand aan de Haaksbergseweg bekend. Op dit perceel zijn de volgende bovengrondse tanks aanwezig:

- afgewerkte olie (2.400 liter);
- huisbrandolie (2.400 liter);
- diesel (1.500 en 2.400 liter);
- petroleum (200 liter);
- smeerolie (1.500 liter);
- opslag van diverse gevaarlijke afvalstoffen, zoals accu's en oliefilters.

#### *Locatie tussen de Kieftendijk en de Haaksbergseweg*

Voor het deel van het plangebied dat tussen de Kieftendijk en de Haaksbergseweg is gelegen, is in juni 2010 een bodemonderzoek uitgevoerd door Rouwmaat<sup>3</sup>.

Op basis van het bodemonderzoek van Rouwmaat kan over de bodemkwaliteit aan de Haaksbergseweg 87-87a in Neede het volgende worden opgemerkt:

Het voornoemde onderzoek is volgens NEN 5740 uitgevoerd. Voor de betreffende locatie is de hypothese 'onverdacht en verdacht van bodemverontreiniging' conform hoofdstuk 5.1 en 5.3 van NEN 5740 gehanteerd.

---

<sup>3</sup> Rouwmaat groep (1 juni 2010) Verkennend bodemonderzoek Haaksbergseweg 87-87A te Neede

In de vaste bodem en het grondwater worden bij geen van de geanalyseerde parameters gehalten aangetoond die de tussen- of de interventiewaarde overschrijden. Aanvullend onderzoek of het treffen van sanerende maatregelen zijn daarom niet aan de orde.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit is geschikt voor de huidige en toekomstige bodemfunctie;

#### *Locatie ten noorden van de Kieftendijk*

Voor het deel van het plangebied dat ten noorden van de Kieftendijk is gelegen, is in mei 2010 een bodemonderzoek uitgevoerd door Rouwmaat<sup>4</sup>. Op basis van het bodemonderzoek van Rouwmaat kan over de bodemkwaliteit aan de Kieftendijk in Neede het volgende worden opgemerkt:

Het voornoemde onderzoek is volgens het gestelde in de NEN 5740 uitgevoerd. Voor de betreffende locatie is de hypothese 'onverdacht van bodemverontreiniging' conform hoofdstuk 5.1 van NEN 5740 gehanteerd.

Op grond van de onderzoeksresultaten die zijn voortgekomen uit het veldwerk en de chemische analyses kan worden geconcludeerd dat de hypothese "onverdacht locatie" niet geheel aanvaard kan worden. De nieuwe hypothese is 'verdacht' met een verhoogde aanwezigheid van barium in het grondwater.

De onderzoeksresultaten geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek of sanerende maatregelen.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit van het gedeelte van het plangebied aan de Kieftendijk is geschikt voor de huidige en toekomstige bodemfunctie.

#### 5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

### **5.1.2 Geluid**

#### 5.1.2.1 Algemeen

Binnen ruimtelijke procedures is het van belang om mogelijke hinder of overlast voor mensen voor het aspect geluid te beoordelen. Voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen is de Wet geluidhinder het wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In de Wet geluidhinder staat beschreven dat alle wegen een zone hebben. Een uitzondering zijn wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur of lager. De zone is een gebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of de omgeving binnenstedelijk of buitenstedelijk is. In de navolgende tabel staan de zonebreedten gegeven.

---

<sup>4</sup> Rouwmaat groep (19 mei 2010) Verkennend bodemonderzoek Kieftendijk (ong.) te Neede



In de Wet geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg binnen en buiten de bebouwde kom. Overeenkomstig artikel 82, lid 1 van de Wgh is de voor woningen binnen een zone ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de gevel, vanwege de weg, 48 dB, de zogenaamde “voorkeursgrenswaarde”.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kunnen burgemeester en wethouders van de gemeente op basis van het Besluit geluidhinder overwegen een hogere toelaatbare waarde vaststellen. De maximaal te verlenen ontheffingswaarde voor een nieuw te bouwen woning in landelijk gebied bedraagt 53 dB. Uitgangspunt voor het vaststellen van een hogere waarde is dat maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting van de gevel, ten gevolge van de weg, tot 48 dB onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Op grond van de verwachting dat de geluidproductie van motorvoertuigen in de toekomst zal afnemen, mogen de berekende geluidbelastingen op de gevels worden gereduceerd met 2 dB bij wegen met een toegestane rijsnelheid van 70 km/h en hoger en met 5 dB bij wegen met een rijsnelheid van lager dan 70 km/h. Voor de bepaling van de geluidwering van de gevels mogen voorgenoemde reducties niet worden toe-

aantal rijstroken		zonebreedten [m <sup>1</sup> ]
binnenstedelijk	buitenstedelijk	
1 of 2		200
3 of meer		350
	1 of 2	250
	3 of 4	400
	5 of meer	600

gepast.

*Zonebreedten*

*bron: gemeente Berkelland, 2010*

Als deze belasting boven de 48 dB uitkomt, moeten er Hogere grenswaarden aangevraagd worden en zijn er maatregelen nodig. Isolatiemaatregelen aan de woninggevels die er voor zorgen dat de binnenwaarde niet hoger is dan 33 dB. De binnenwaarde is het geluidniveau dat doordringt in de woning. Hoe beter de woning geïsoleerd wordt hoe lager het binnenniveau. Wegen waar een maximumsnelheid van 30 km geldt zijn buiten het Hogere grenswaarden traject gelaten. Daar geldt dan geen zone en zijn geen hogere grenswaarden nodig. Voor het Bouwbesluit worden deze wegen wel bekeken omdat dit besluit eisen stelt aan de maximale binnenwaarde. Dus ook als er geen hogere grenswaarden nodig zijn kan de geluidbelasting op de gevel wel om maatregelen vragen.

#### 5.1.2.2 Onderzoek

Adviesburo Van der Boom heeft in juli 2010 een onderzoek ingesteld naar de geluidbelasting door wegverkeer op het plangebied<sup>5</sup>. Op de locatie worden vier woningen gerealiseerd. De woningbouwlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Neede en binnen de geluidzones van de Haaksbergseweg, de Rondweg, de Kieftendijk en de Oude Eibergseweg.

De geluidbelasting is berekend met behulp van een rekenmodel op basis van de weg- en verkeersgegevens zoals aangeleverd door de provincie Gelderland en de gemeente Berkelland.

De geluidbelasting door de Kieftendijk bedraagt ten hoogste 47 dB na aftrek. De geluidbelasting door de Rondweg en de Oude Eibergseweg ligt lager dan 40 dB na aftrek. De geluidbelasting op de woning grenzend aan de Haaksbergseweg bedraagt 55 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh, ten gevolge van wegverkeer op de Haaksbergseweg. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op deze woning op diverse rekenpunten overschreden. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Het terugbrengen van de geluidbelasting tot onder de voorkeursgrenswaarde is op deze locatie niet mogelijk. De Haaksbergseweg is al voorzien van een stil wegdek. Het aanbrengen van een geluidscherm is uit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst. Voor de woning aan de Haaksbergseweg dient dan ook een hogere waarde te worden aangevraagd voor wegverkeer van 55 dB (rekenpunt 1).

Voor de voorgevel en de zijgevels van de woning grenzend aan de Haaksbergseweg (rekenpunt 1 - 3), met een geluidbelasting zonder aftrek van 54 dB of meer, zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Ten aanzien van de overige woningen in het plangebied, wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.

Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van bouwen dient, nadat de tekeningen definitief zijn, een rapport te worden toegevoegd met de noodzakelijke geluidwerende voorzieningen. Dit is in het kader van het bestemmingsplan nog niet noodzakelijk.

#### 5.1.2.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Het plan voldoet aan de voorwaarden voor het verlenen van hogere waarden. De aanvraag Hogere Grenswaarde zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage liggen.

---

<sup>5</sup> Adviesburo Van der Boom BV (29 juli 2010) Geluidbelasting wegverkeer op woningen Haaksbergseweg 87a te Neede

### 5.1.3 **Luchtkwaliteit**

#### 5.1.3.1 Algemeen

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Ruimtelijk-economische besluiten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur Niet in betekenende mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Voor de periode tussen het in werking treden van de Wet luchtkwaliteit en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip “niet in betekenende mate” gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. Na verlening van derogatie wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. 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.

#### 5.1.3.2 Onderzoek

Vooralsnog geldt dat voor woningbouwlocaties voor maximaal 500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 1000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

Onderhavig initiatief is in verhouding tot deze drempelwaarden zodanig kleinschalig dat duidelijk sprake is van NIBM. Zonder verdere toetsing kan daarom worden gesteld, dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen met zich meebrengt.

Bijzondere aandacht verdient het op 16 januari 2009 in werking getreden Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Met deze amvb wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van rijks- en provinciale wegen beperkt. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen 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. Dit wordt bereikt door op een dergelijke plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan.

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 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.

Het hier voorliggende initiatief voorziet niet in functies die vallen onder de definitie gevoelige bestemming, zodat ook op dit punt geen verder onderzoek noodzakelijk is.

#### 5.1.3.3 Conclusie

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

### 5.1.4 **Bedrijven en milieuzonering**

#### 5.1.4.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Het plan voorziet in gevoelige functies in de vorm van woningen. In de directe nabijheid van het plangebied zijn diverse agrarische bedrijven en een loonbedrijf (Kieftendijk 1a) gevestigd. De eventuele geurhinder van agrarische bedrijven wordt in paragraaf 5.1.5 beschreven. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geraadpleegd.

Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'.

Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel. Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustige woonwijk'.

#### 5.1.4.2 Onderzoek

Voor een loonbedrijf moet volgens de publicatie Bedrijven en milieuzonering een afstand van ten minste 50 meter worden aangehouden. Deze afstand wordt gemeten vanaf het bouwvlak van de loonwerker op de bestemmingsplan kaart. Het aspect geluid is in dit geval maatgevend. De bouwkvavel grootte (> 500 m<sup>2</sup>) is hierbij maatgevend voor de indeling.

Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand
Dienstverlening t.b.v. de landbouw Algemeen (onder andere loonbedrijven , b.o. < 500 m <sup>2</sup>	30	10	50	10	50

De afstand tot de woningen aan de Kieftendijk bedraagt volgens het schetsontwerp minder dan 50 meter. De huidige situering is dus niet mogelijk zonder onderzoek te doen naar de akoestische situatie. Uit dat onderzoek moet dan blijken of een kortere afstand belemmerend is voor Kieftendijk 1a.

Adviesburo Van der Boom heeft in september 2010 een beknopt akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de invloed van de woningbouw in het plangebied op de geluidruimte van het bestaande loonbedrijf<sup>6</sup>. Daartoe is een eenvoudig rekenmodel opgesteld, met daarin enkele fictieve bronnen, zodanig dat op de bestaande woningen juist aan de eisen uit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) kan worden voldaan, als gegeven in onderstaande tabel.

TABEL I.2		Grenswaarden in dB(A) woningen	
periode	Tijden	L <sub>Ar,LT</sub>	L <sub>Amax</sub>
dag	07:00-19:00 uur	50	70
avond	19:00-23:00 uur	45	65
nacht	23:00-07:00 uur	40	60
Etmaal		50	-

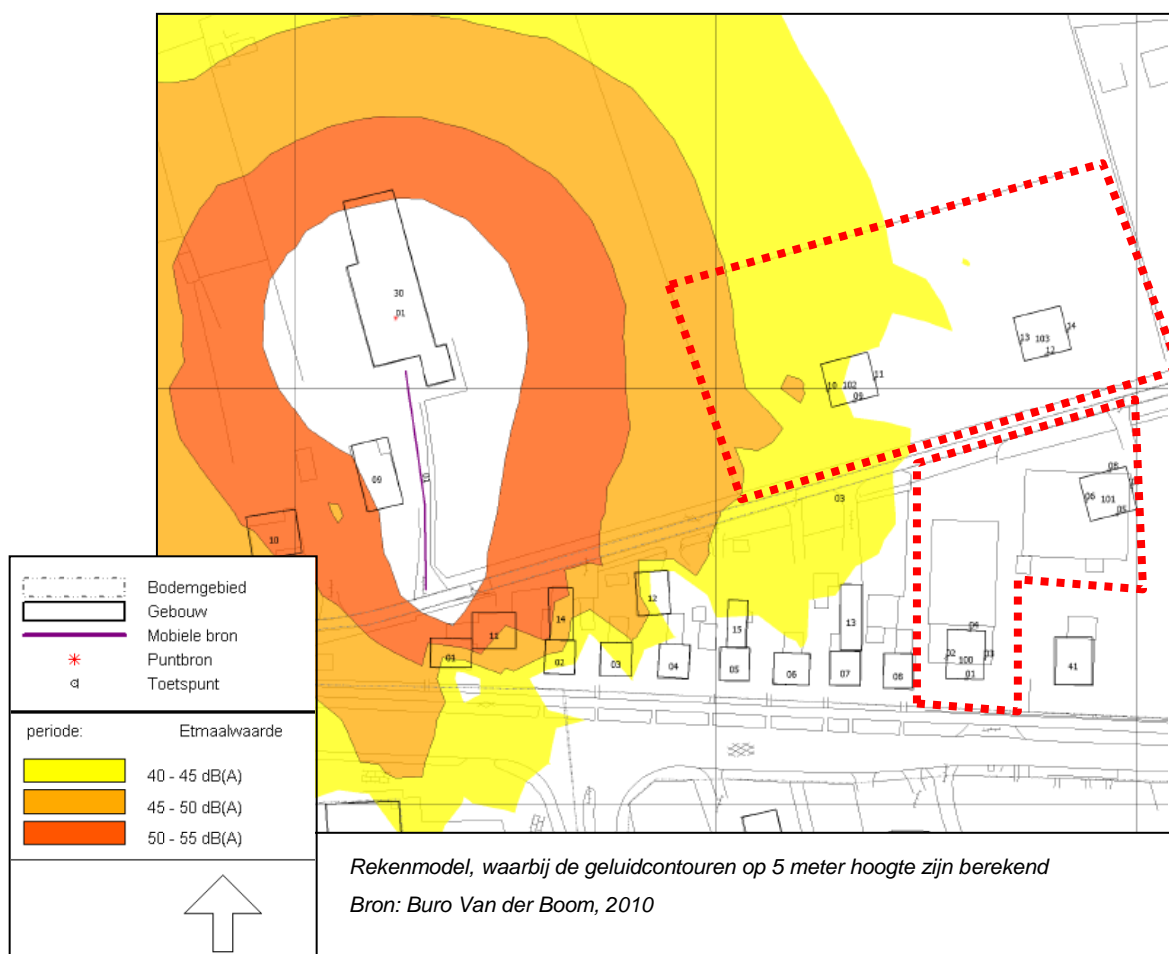
De geluidbelasting op de omgeving is vastgesteld op basis van modelberekeningen conform de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (VROM, 1999).

Uitgegaan is van gegevens, als gebruikelijk bij dergelijke (loon)bedrijven:

- een fictieve bron (in het gebouw van de inrichting) met een bronvermogen van 97 dB(A) overdag en 5 en 10 dB(A) lager in de avond en nacht;
- rijbewegingen van zware voertuigen over de entree: 40 overdag, 10 in de avond en 5 in de nacht, rijsnelheid 10 km/uur;

<sup>6</sup> Adviesburo Van der Boom (10 september 2010) Akoestisch onderzoek woningen Kieftendijk

De geluidcontouren op 5 m hoogte zijn op basis van deze uitgangspunten weergegeven in navolgende afbeelding. Hierbij is met een rode arcering het plangebied weergegeven. De piekniveaus op de meest nabijgelegen nieuwe woning (punt 10) liggen niet boven de 70/65/60 dB(A) in de dag/avond/nacht.



Uit de berekeningen blijkt dat:

- op basis van de gehanteerde geluidemissiegegevens de geluidbelasting op de bestaande woning aan de zuidzijde juist aan de eisen voldoet;
- de geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen ruimschoots onder de grenswaarden ligt;
- deze woningen dus geen belemmering vormen voor activiteiten bij het bedrijf;

Ook wanneer activiteiten – in de toekomst – dichterbij de nieuw te bouwen woningen gaan plaatsvinden (nu weiland) zullen woningen aan de zuidzijde van de Kieftendijk veelal maatgevend blijven voor de beperking van de geluidemissie.

#### 5.1.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijf- en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 5.1.5 Geurhinder

### 5.1.5.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. Woningen zijn geurgevoelige objecten waarvoor onderzoek naar geurhinder moet worden verricht. Voor de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten nabij veehouderijen moet aan twee voorwaarden worden voldaan:

- een goed woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd voor de nieuwe geurgevoelige objecten
- geen van de bestaande veehouderijen wordt onevenredig in zijn belangen geschaad.

Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te geven op deze twee voorwaarden.

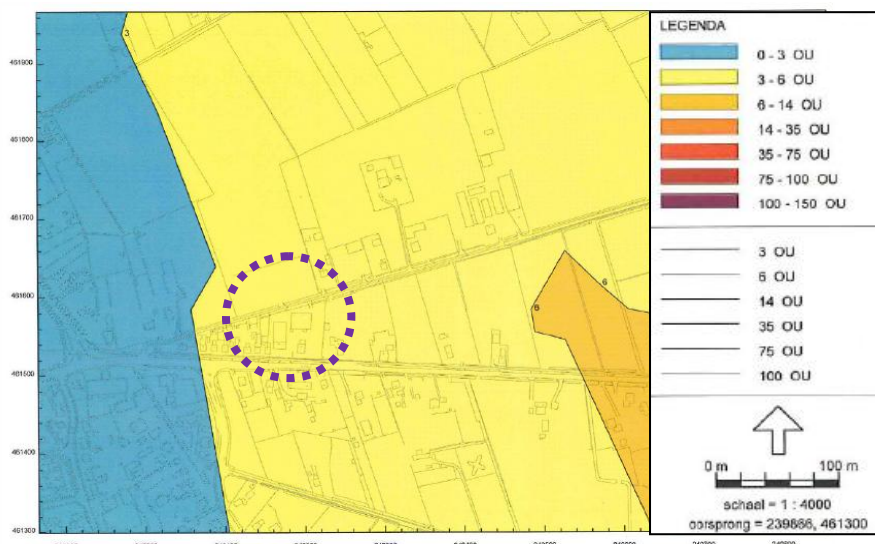
### 5.1.5.2 Onderzoek

#### *Woon- en leefklimaat*

Nieuwe geurgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd op een grotere afstand dan 50 meter van een emissiepunt van een dierverslijf waarin dieren worden gehuisvest zonder een vastgestelde emissiefactor. Tevens hebben alle geurgevoelige objecten een grotere afstand dan 25 meter tot de dierverslijven.

Uit de berekening van de gemeente Berkelland blijkt dat de voorgrondbelasting in het plangebied lager is dan de norm van  $14,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ .

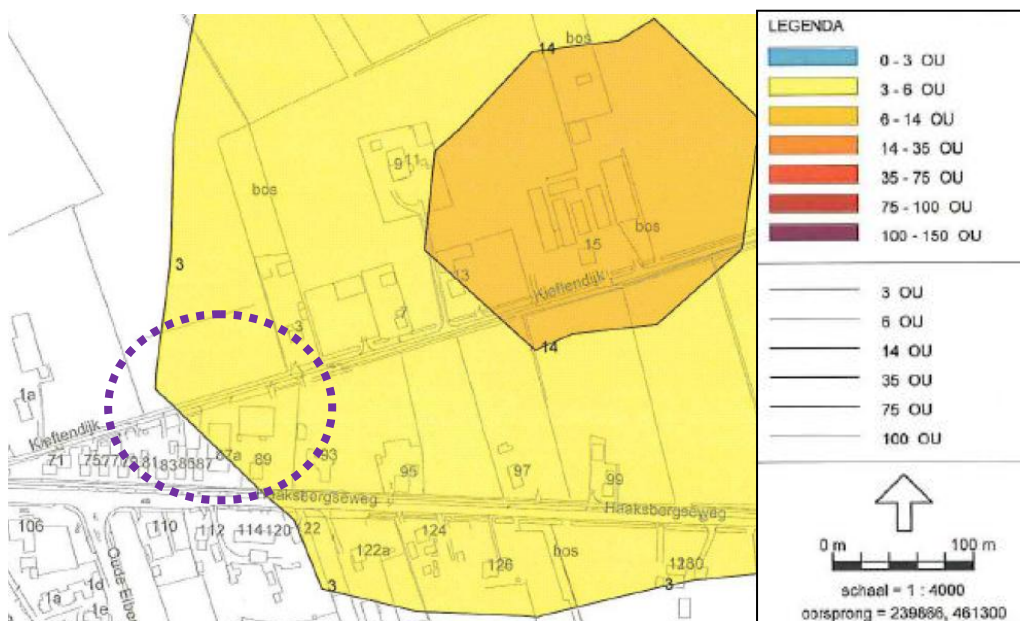
De gemeente Berkelland heeft cumulatieve berekening (achtergrondbelasting) van de omgeving uitgevoerd. Op basis hiervan kan worden gesteld dat de nieuwe geurgevoelige objecten in het plangebied voldoen aan de geurnormen voor individuele veehouderijen (voorgondbelasting) uit de Wgv. Navolgende afbeelding geeft hier inzicht in.



Cumulatieve geurbelasting van de omgeving

bron: gemeente Berkelland, 2010

Daarnaast is ook inzichtelijk gemaakt wat de geurbelasting op de omgeving is door het dichtstbijzijnde en maatgevende veehouderij (voorgroondbelasting), aan de Kieftendijk 15.



Geurcontouren van de Kieftendijk 15

bron: gemeente Berkelland, 2010

Uit deze berekeningen blijkt dat een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur gegarandeerd wordt.

#### *Rechten van bestaande veehouderijen*

Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet daarnaast worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. In de directe nabijheid van het plangebied ligt de veehouderij Kieftendijk 15.

Tussen de veehouderij Kieftendijk 15 en het plangebied liggen nog enkele woningen, zoals de Kieftendijk 3, 7 en 13. De veehouderij zal in het geval van uitbreiding eerder worden beperkt door deze drie woningen dan door de nieuwe woningen in het plangebied.

De realisering van onderhavig plan heeft geen gevolgen voor de huidige bedrijfsvoering van deze veehouderij. Ook andere veehouderijen in de omgeving van het plangebied worden vanuit praktisch oogpunt niet in de uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

#### 5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.



## 5.1.6 Externe veiligheid

### 5.1.6.1 Algemeen

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

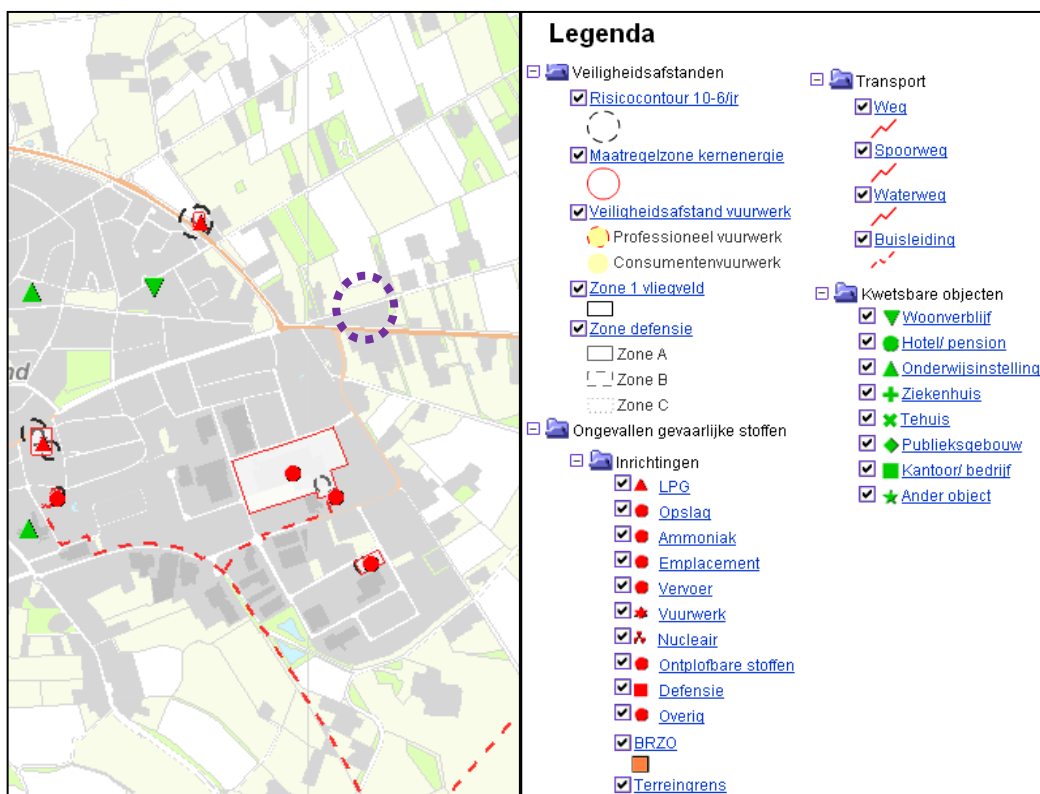
Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

### 5.1.6.2 Stationaire bronnen

Bij het raadplegen van de risicokaart van de provincie Gelderland is gebleken dat zich in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of functies bevinden die een risico vormen in het kader van externe veiligheid. Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland bevindt zich ten zuidwesten van het plangebied, op ruim 300 meter afstand aan de Industrierweg 5, een bedrijf gelegen dat kunststofproducten voor de bouw vervaardigt. Dit bedrijf heeft een opslagruimte voor grondstoffen met daaromheen een  $10^{-6}$  risicocontour van 20 meter.

De invloed van het bedrijf is daarmee buiten de grenzen van het plangebied gelegen. Een uitsnede van de provinciale risicokaart is navolgend opgenomen.



*Uitsnede risicoatlas provincie Gelderland*

*bron: Risicokaart.nl, 2011*

### 5.1.6.3 Mobiele bronnen

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Ministeries van V&W, VROM en BZK, 2004). De circulaire gaat uit van een risicobenadering. De risicobenadering bestaat uit een drietal stappen:

- 1 identificatie van risico's;
- 2 normstelling en toetsing aan normen;
- 3 indien noodzakelijk risicoreductie bij overschrijding van normen.

De identificatie van de risico's vormt de eerste stap. Als er geen (verhoogd) risico blijkt, kunnen de volgende stappen worden overgeslagen. Voor het inventariseren van de risico's is gebruik gemaakt van de resultaten uit de inventarisatie inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water van het project 'CO-EV/Anker', (2006). Omdat er thans wordt gewerkt aan nieuwe regelgeving is tevens de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen bij de beoordeling betrokken. In de nota zijn de kaders van het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen beschreven en wordt de ontwikkeling van een basisnet aangekondigd.

Rondom het plangebied bevinden zich geen wegen die zijn aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Over de omliggende wegen (waaronder de Eibergseweg) vindt naar verwachting wel beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (bestemmingsverkeer).

De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden, door vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, ter plaatse van het plangebied niet overschreden. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed hebben op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van spoorwegen of bevaarbaar water. Deze aspecten hoeven dan ook niet nader te worden beoordeeld.

Nabij het plangebied zijn geen bovengrondse hoogspanningsleidingen gelegen. Het stralingseffect hoeft dan ook niet verder beoordeeld te worden. In of in de directe omgeving van het plangebied is ook geen hoge druk aardgasleiding of buisleidingen aanwezig. Het risico naar dit type leidingen hoeft dan ook niet verder te worden onderzocht.

#### 5.1.6.4 Conclusie

Ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de eisen van de externe veiligheid en van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 5.2 Ecologie

### 5.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Habitat- of Vogelrichtlijn.

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

## 5.2.2 Quickscan flora en fauna

Econsultancy heeft in augustus 2010 een quickscan ten behoeve van het aspect ecologie uitgevoerd<sup>7</sup>.

### *Gebiedsbescherming*

De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

### *Soortenbescherming*

De beplanting op de onderzoekslocatie biedt onderkomen aan algemene broedvogels. Het woonhuis nummer 87a op de onderzoekslocatie is in principe geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, vanwege de aanwezigheid van geschikte openingen die toegang verlenen tot de spouwmuren. Verder zijn er enkele ruimtes achter betimmeringen waargenomen waar vleermuizen gebruik van kunnen maken. Er is derhalve niet op voorhand uit te sluiten dat zich op de onderzoekslocatie een vaste rust- of verblijfplaats van vleermuizen bevindt. De overige bebouwing is ongeschikt. Het kan niet op voorhand worden uitgesloten dat vleermuizen gebruik maken van de bebouwing op de onderzoekslocatie. Door de uitvoering van nader onderzoek binnen het geschikte seizoen kan dit vastgesteld worden.

Het is mogelijk dat de zolder op een van de schuren een enkele keer als schuilplaats door steenmarter gebruikt is. Het is uit te sluiten dat steenmarter van de onderzoekslocatie gebruikt maakt als vaste rust- of verblijfplaats. Verder vormt de onderzoekslocatie een geschikt habitat voor verscheidene grondgebonden zoogdieren (konijnen), amfibieën (landhabitat) en algemene vlindersoorten. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Over het algemeen kan schade aan broedvogels worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of geheel buiten het broedseizoen uit te voeren. Ten aanzien van vleermuizen zijn, afhankelijk van de uitkomst van aanvullend onderzoek, mogelijk maatregelen noodzakelijk. Voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt de algemene zorgplicht, die ondermeer voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen. Bij het vergraven van de wal dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van konijnenholen en dient al het redelijkerwijs mogelijke gedaan te worden om het doden van konijnen te voorkomen. De optimale periode voor het uitvoeren van graafwerkzaamheden aan de aarden wal is oktober - november. Dit valt buiten de voor de soort gevoelige perioden: de kraamtijd en winterseizoen.

---

<sup>7</sup> Econsultancy (2 augustus 2010) Quickscan flora en fauna Haaksbergseweg 87A – Kieftendijk (ong.) te Neede

### **5.2.3 Aanvullend vleermuisonderzoek**

Door Buiting Advies is in augustus 2011 een aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd<sup>8</sup>. Om vast te stellen of in het te slopen pand aan de Haaksbergseweg 87a vleermuizen voorkomen is een literatuurstudie uitgevoerd en hebben veldbezoeken plaatsgevonden op 11 juli 2011 en op 2 augustus 2011.

### **5.2.4 Conclusie**

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden, dat de te slopen panden aan de Haaksbergseweg 87a momenteel niet in gebruik zijn als vleermuisbedrijf. Tijdens de afgelegde veldbezoeken zijn geen gebruikssporen of uitvliegende dieren waargenomen.

Het aspect ecologie vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## **5.3 Water**

### **5.3.1 Beleid**

#### 5.3.1.1 Rijksbeleid

##### *Nationaal Waterplan*

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.

Het projectgebied 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 het rijk 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.

---

<sup>8</sup> Buiting Advies, augustus 2011 Vleermuisonderzoek Haaksbergseweg 87a Neede

De belangrijkste wateropgaven voor hoog Nederland zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit.

### 5.3.1.2 Provinciaal beleid

#### *Waterplan Gelderland 2010-2015*

Het Waterplan 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 het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

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.

Een deel van het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie 'landbouw'. De gebieden met de basisfunctie 'landbouw' geldt voor die gebieden waar de hoofdfunctie landbouw is. Binnen deze functie komt natte natuur verspreid in kleine elementen voor. In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem allereerst gericht op:

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en vervolgens minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en voor beregening;
- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten);
- een grondwaterpeil in de veenweidegebieden dat niet verlaagd wordt ten opzichte van het maaiveld (wel het volgen van maaiveldddaling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 60 cm onder maaiveld.

Ten aanzien van het gedeelte van het plangebied binnen de bebouwde kom geldt dat zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied de provincie naar een duurzaam watersysteem streeft. 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 zoveel 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.

### 5.3.1.3 Beleid Waterschap Rijn & IJssel

#### *Waterbeheerplan*

Het Waterschap Rijn & IJssel heeft in 2009 een nieuw 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 en 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 & IJssel. Dit plan is opgesteld samen met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van 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 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.

### **5.3.2 De waterparagraaf**

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met onder andere de waterschappen. In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens hieronder beschreven.

#### *Beschrijving van het watersysteem in het plangebied*

Het plangebied heeft de volgende kenmerken:

- het maaiveld ligt 18,05m boven NAP;

- de hoogste grondwaterstrand bedraagt circa 17,65m boven NAP en de laagste grondwaterstand bedraagt circa 17,25m boven NAP;
- de gronden bestaan uit: Humuspodzolgrond.

*De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's*

Thema	Toetsvraag	Relevant
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade) 2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m <sup>3</sup> /uur? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m <sup>2</sup> ? 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m <sup>2</sup> ? 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Ja Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van perceelsslotten of andere wateren?	Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

*Is er toename van het afvalwater?*

In de toekomstige situatie komt er een extra afvalwaterstroom bij. Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat alleen het vuil afvalwater wordt afgevoerd en gezuiverd en dat het



hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. De rioleringswerken zijn in beheer bij de gemeente Berkelland.

#### *Zijn er kansen voor het afkoppelen van verhard oppervlak?*

Om aan de randvoorwaarden van de gemeente en het waterschap te voldoen en om wateroverlast te voorkomen wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel, maar volgens de trits vasthouden, bergen en afvoeren behandeld. Het vasthouden en bergen van opgevangen hemelwater dient binnen de planlocatie ingepast te worden.

#### *Watertoets*

Econsultancy heeft het proces van de watertoets doorlopen voor de herontwikkeling van de locatie aan de Haaksbergseweg 87a - Kieftendijk (ong.) te Neede in de gemeente Berkelland<sup>9</sup>.

Het doel van de watertoets is de negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. In het kader van de watertoets zijn enkele locatiespecifieke kenmerken (waaronder de doorlatendheid) onderzocht. De onderzoekslocatie wordt doorsneden door de Kieftendijk waardoor er sprake is van twee percelen. Eén perceel is gelegen ten zuiden van de Kieftendijk en het andere gedeelte ten noorden van de Kieftendijk. Het gedeelte van de onderzoekslocatie dat is gelegen ten zuiden van de Kieftendijk is in gebruik ten behoeve van een landbouw- en mechanisatiebedrijf. Dit gedeelte van de onderzoekslocatie is bebouwd met een showroom en een drietal schuren. Het terrein is verder grotendeels verhard met bestrating. Het gedeelte van de onderzoekslocatie ten noordwesten van de Kieftendijk is onbebouwd en gedeeltelijk verhard met puin. De initiatiefnemer is voornemens de onderzoekslocatie op te delen in een viertal kavels ten behoeve van de nieuwbouw van vier vrijstaande woningen met bijgebouwen. In deze watertoets is er vanuit gegaan dat voor elke woning  $\pm 300 \text{ m}^2$  aan dakoppervlak en  $\pm 150 \text{ m}^2$  aan klinkerverharding zal worden gerealiseerd.

De bovengrond, ten noorden van de Kieftendijk, bestaat voornamelijk uit zwak humeus, zwak siltig, matig fijn zand. De bovengrond, ten zuiden van de Kieftendijk, bestaat voornamelijk uit zwak tot matig humeus, zwak siltig, matig fijn tot matig grof zand. De ondergrond, van de gehele onderzoekslocatie, bestaat voornamelijk uit zwak siltig, matig fijn tot matig grof zand. Plaatselijk bestaat de ondergrond uit zwak siltig, zwak tot matig grindig, matig grof zand. Plaatselijk is de ondergrond zwak humeus. Onder het straatwerk is plaatselijk een puinfundatie aanwezig. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn 5 in-situ doorlatendheidsmetingen in een onverzadigde bodemlaag uitgevoerd. De doorlatendheid van de onderzochte bodemlagen is geclassificeerd als goed doorlatend, waarbij k-waarden van 4,12 tot 9,64 m/dag zijn aangetoond. Econsultancy acht de onderzochte bodemlagen geschikt voor de infiltratie van hemelwater. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de

---

<sup>9</sup> Econsultancy bv (27 augustus 2010) Watertoets Haaksbergseweg 87A - Kieftendijk (ong.) te Neede, Gemeente Berkelland

matig humeuze zandlagen in de bovengrond, omdat deze naar alle waarschijnlijkheid een lagere doorlatendheid hebben.

Mocht er bij het opstellen van het definitieve inrichtingsplan gekozen worden voor de optie om de helft van het afvloeiend hemelwater afkomstig van de verhardingen af te koppelen via een wadi en de helft via een krattensysteem dan dienen de voorzieningen gezamenlijk  $\pm 36 \text{ m}^3$  per perceel te bergen en vertraagd af te voeren naar het grondwater. De wadi zal gedimensioneerd moeten worden met een oppervlak van  $\pm 95 \text{ m}^2$ . Het krattensysteem zal kunnen worden gedimensioneerd met behulp van  $\pm 45$  kratten (met een standaard maat van  $1,2 \times 0,6 \times 0,6 \text{ m}$ ). Mocht er voor gekozen worden om al het afvloeiend hemelwater van het verhard oppervlak af te voeren via een wadi dan zal het oppervlak van de wadi minimaal  $90 \text{ m}^2$  moeten zijn. Als er gekozen wordt voor het volledig bergen en afvoeren via een krattensysteem dat zal een ontwerp met 90 kratten volstaan.

Gezien de totale oppervlakte van het onverharde terreindeel is er voldoende ruimte aanwezig te zijn om afstromend hemelwater in de toekomstige situatie vast te houden en geleidelijk af te voeren naar het grondwater. Zodoende is er ook voldoende ruimte om infiltratievoorzieningen te realiseren.

### **5.3.3 Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

## **5.4 Archeologie**

### **5.4.1 Algemeen**

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge verwachtingswaarde, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

### **5.4.2 Onderzoek**

Ter ondersteuning van het gemeentelijke beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in opdracht van de gemeente Berkelland een archeologische landschappen- en beleidskaart vervaardigd. 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.

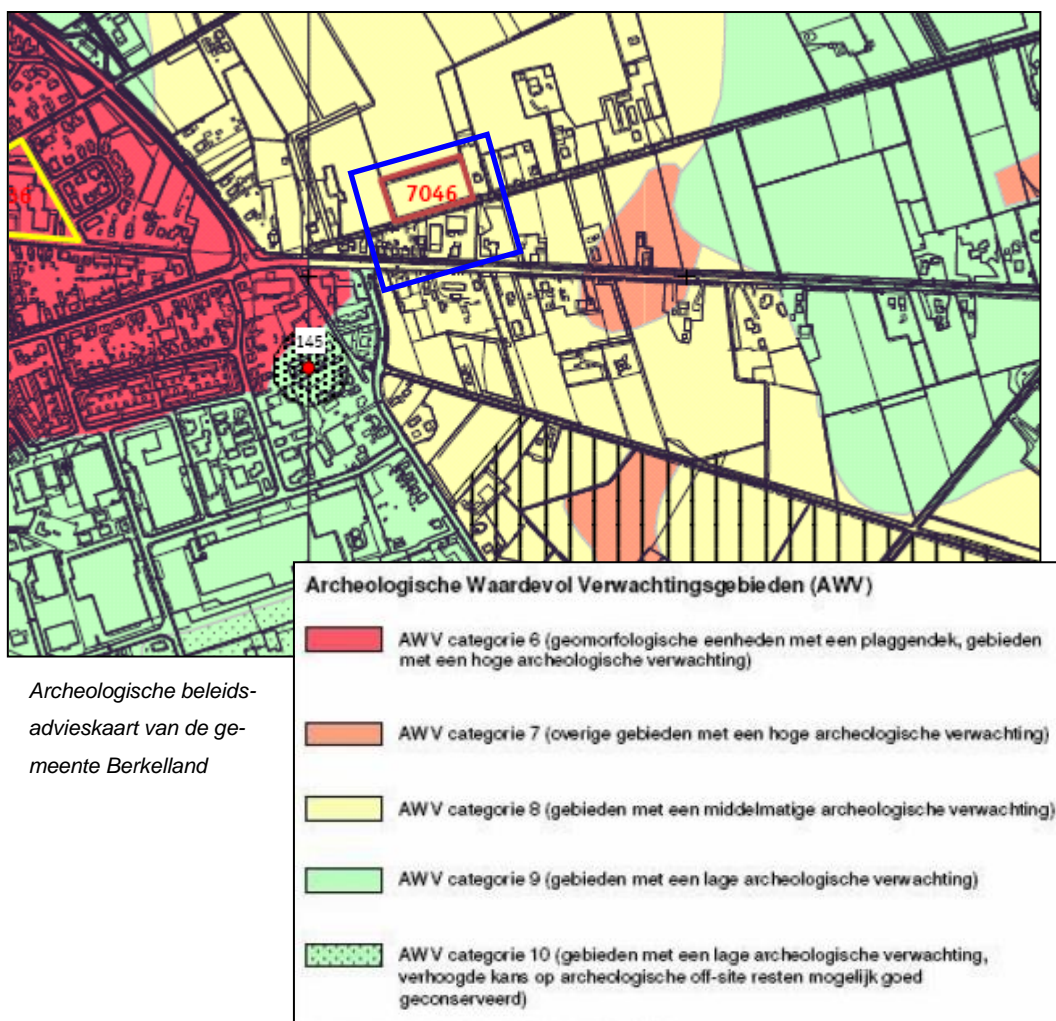
Aan de hand van deze gegevens zijn drie verwachtingszones onderscheiden, waarin sprake is van verschillen in de verwachte dichtheid waarin archeologische resten voorkomen:

- gebieden met een hoge archeologische verwachting (rood gekleurd op de kaart);
- gebieden met een middelhoge archeologische verwachting (geel);
- gebieden met lage archeologische verwachting (groen).

Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm –mv zijn per verwachtingszone oppervlakte criteria gesteld op basis waarvan archeologisch veldonderzoek noodzakelijk wordt:

- hoge archeologische verwachting als de bodemverstoring groter is dan 100 m<sup>2</sup>;
- middelhoge archeologische verwachting als de bodemverstoring groter is dan 100 m<sup>2</sup>;
- lage archeologische verwachting als de bodemverstoring groter is dan 2500 m<sup>2</sup>.

In navolgend figuur is een uitsnede gemaakt van de archeologische beleidsadvieskaart van Berkelland. Het plangebied staat (bij benadering) in het blauwe kader weergegeven.



Op basis van de geomorfologische eigenschappen behoort de locatie tot het dekzand- en beekdallandschap. Specifiek gaat het om dekzandwelvingen. Binnen de eenheid van de dekzandwelvingen is de kans op de aanwezigheid van archeologische resten het grootst op de hoogste delen en langs de randen van hoge dekzandruggen. Dit laatste is niet aan de orde, waardoor archeologisch onderzoek door de gemeente als weinig zinvol wordt geacht.

Van het weiland aan de Kieftendijk is een archeologisch onderzoek bekend (nummer 7046 op bovenstaande kaart). Dit onderzoek is in 2004 uitgevoerd door adviesbureau Synthegra. Tijdens het veldonderzoek zijn geen vondsten gedaan die vervolgonderzoek rechtvaardigen. Het bodemarchief is als niet-behoudenswaardig aangemerkt. Aan de Haaksbergseweg hebben diverse graafwerkzaamheden plaatsgevonden tijdens de bouwwerkzaamheden van de huidige bebouwing. Hierdoor is het mogelijk historische bodemarchief verstoord. Archeologisch onderzoek wordt hier weinig zinvol geacht.

De locatie heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat het historisch bodembestand aan de Haaksbergseweg/Kieftendijk als niet-behoudenswaardig kan worden aangemerkt.

#### **5.4.3 Conclusie**

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

### **5.5 Infrastructuur/parkeren**

#### **5.5.1 Infrastructuur**

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten op de aangrenzende Haaksbergseweg en Kieftendijk. Het ontsluitingsverkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op deze wegen. De realisatie van de woningen zal zorgen voor een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige bestemde situatie voor bedrijfsdoeleinden. De toename van het aantal verkeersbewegingen kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de ontsluitende wegen.

#### **5.5.2 Parkeren**

Het bestemmingsplan bevat geen voorgeschreven parkeernorm. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het bouwplan voorziet. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet worden voorzien in parkeerruimte in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Om de parkeerbehoefte van het plan te bepalen, is gebruik gemaakt van de standaardnormen van het CROW<sup>10</sup>. Voor de vaststelling van de parkeernorm is het van belang om de uitbreiding van de parkeerdruk veroorzaakt door het plan te beschrijven. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt tussen de parkeerdruk vanuit de voormalige gebruiksfuncties en de nieuwe gebruiksfuncties.

#### *Huidige situatie*

Voor het plangebied is op basis van de CROW-publicatie, gezien het voormalige gebruik, een bedrijf dat zich toelegt op de verkoop en reparatie van onder andere tractoren en andere werktuigen, uitgegaan van de functie 'arbeidsexentiesief/bezoekersintensief' gelegen in een matig stedelijk gebied met het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. De parkeernorm bedraagt op basis hiervan maximaal 1,8 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo. Dit resulteert bij 1.000 m<sup>2</sup> bvo in een parkeerbehoefte van circa 18 parkeerplaatsen. De huidige situatie voor het plangebied genereert gemiddeld gezien een parkeerbehoefte van circa 18 parkeerplaatsen.

#### *Nieuwe situatie*

Op basis van de CROW-publicatie wordt uitgegaan van de functies dure woningen gelegen in een matig stedelijk gebied met het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. De parkeernorm voor dure woningen bedraagt op basis hiervan 2,1 parkeerplaats per woning. Dit resulteert bij vier woningen in de dure categorie in 8,4 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte voor het nieuwe plan bedraagt 8 parkeerplaatsen.

### **5.5.3 Conclusie**

De parkeerdruk door het plan neemt af in vergelijking met de huidige situatie. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

---

<sup>10</sup> CROW publicatie 1823, 'parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering', 2004

## 6 Juridische planopzet

### 6.1 Algemeen

#### 6.1.1 *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 ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt onder andere:

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

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 bijvoorbeeld 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.

#### 6.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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 bijvoorbeeld geregeld dat extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing zijn opgenomen. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

### **6.1.3 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.
- 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.

### **6.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning', 'ontheffing' en 'bouwvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

---

## 6.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte 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 beoogredenen, 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. Voorliggend bestemmingsplan kent de bestemming Wonen.

### ***Wonen (artikel 3)***

De bestemming 'Wonen' is overeenkomstig zoals deze voor het bestemmingsplan 'Buitengebied' gehanteerd wordt. Voor de nieuw te bouwen woningen op het perceel aan de Haaksbergseweg geldt een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup> per woning, inclusief aan- en uitbouwen. Voor de nieuw te bouwen woningen ten noorden van de Kieftendijk bedraagt deze maximale inhoud 850 m<sup>3</sup>. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen is respectievelijk 6 en 9 meter. Daarnaast is maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen per woning toegestaan.

Er is daarbij bepaald dat zowel de woning als de te realiseren bijgebouwen binnen het bouwblok gesitueerd moeten worden. Zodoende blijven de bijgebouwen nabij het hoofdgebouw gesitueerd, waardoor het open karakter van het agrarisch lint behouden blijft. Om de karakter van het agrarisch lint verder te behouden is daarbij bepaald dat de voorgevels van de woningen op de grens van de naar de weg gekeerde zijde het bouwvlak worden gesitueerd.

Alle kavels zijn daarbij op de Kieftendijk georiënteerd, met uitzondering van meest zuidelijk gelegen woning. Deze is georiënteerd op de Haaksbergseweg.



## 7 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Het kostenverhaal is overigens geregeld in de realiseringsovereenkomst van maart 2010. Er kan door de gevraagde herziening van het bestemmingsplan schade ontstaan als bedoeld in artikelen 6.1 tot en met 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de bestemmingsplanherziening is een overeenkomst tegemoetkoming in schade getekend. Hierin verklaart de initiatiefnemer de uit de planologische maatregel voortvloeiende en voor vergoeding in aanmerking komende tegemoetkoming in schade, volledig aan de gemeente te compenseren. Er is geen aanleiding om aan de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan te twifelen.

## 8 Maatschappelijke inspraak

### 8.1 Inspraak

In het kader van de in de gemeente Berkelland gebruikelijke inspraakprocedure is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken, van 20 april tot en met 31 mei 2011, ter inzage gelegen.

Tijdens deze termijn zijn geen mondelinge of schriftelijke zienswijzen ingediend.

### 8.2 Vooroverleg

Het college van burgemeester en wethouders heeft het voorontwerpbestemmingsplan verzonden aan diverse instanties voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro (Besluit ruimtelijke ordening).

Op 21 april 2011 is het voorontwerp verzonden aan de volgende instanties:

- Provincie Gelderland;
- VROM-Inspectie Regio Oost;
- Waterschap Rijn en IJssel;
- Waterbedrijf Vitens;
- NUON;
- Gasunie/Gastransportservices (District Noord);
- KPN Telecom.

Naar aanleiding hiervan zijn de volgende schriftelijke reacties ontvangen:

#### *VROM-Inspectie, Regio Oost*

De VROM-Inspectie schrijft dat het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Kieftendijk Haaksbergseweg Neede 2011" geen aanleiding geeft voor het maken van opmerkingen.

#### *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 wartertoetstabel is volledig opgenomen en de relevante waterthema's zijn voldoende uitgewerkt.

#### *N.V. Nederlandse Gasunie*

Aangegeven wordt dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de leidingen van de Gasunie valt. Daarmee staat vast dat de leidingen geen invloed hebben op de verdere planontwikkeling.

#### *Provincie Gelderland*

In het kader van het vooroverleg heeft de Provincie een reactie gegeven. Naar aanleiding van dit advies heeft er op 17 juni 2011 ambtelijk overleg met de Provincie plaats gevonden. Wij delen de mening van de Provincie dat het gehele plangebied buiten bestaand bebouwd gebied ligt maar niet dat het gehele plangebied is aangeduid als 'waardevol landschap'. Alleen het noordelijk plangebied is aangeduid als 'waardevol landschap'. In tegenstelling tot hetgeen de Provincie stelt, valt alleen het perceel Haaksbergseweg 87a onder het functieveranderingsbeleid zoals vastgesteld in de notitie "Functies zoeken plaatsen zoeken functies" van 19 mei 2006. De onderbouwing van de twee te bouwen woningen op dit perceel is nader onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan. In de toelichting is eveneens aangegeven waarom het functieveranderingsbeleid niet van toepassing is op de ontwikkeling op het perceel Kieftendijk en dat er voor deze ontwikkeling een ontheffing op grond van artikel 2.5 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland nodig is. Deze aanvraag is op 1 juli 2011 bij de Provincie ingediend. De onderbouwing van deze aanvraag is als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. In deze onderbouwing zijn wij eveneens, zoals door de Provincie wordt aangegeven, ingegaan op alternatieve oplossingen voor de locatie ten noorden van de Kieftendijk. De Provincie Gelderland heeft op 18 augustus 2011 de gevraagde ontheffing van de Ruimtelijke Verordening Gelderland verleend.

Zoals in de toelichting is aangegeven, heeft het aanvullende vleermuisonderzoek inmiddels plaatsgevonden. Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden, dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

De Provincie adviseert de door de Provincie gemaakte opmerkingen te verwerken in het plan en het plan verder in procedure te brengen.

#### *Waterbedrijf Vitens, NUON en KPN Telecom*

Er is geen schriftelijke reactie ontvangen van Waterbedrijf Vitens, NUON en KPN Telecom. Wij gaan er vanuit dat zij instemmen met het aan hen verzonden voorontwerpbestemmingsplan

### **8.3 Ontwerp**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 augustus tot en met 4 oktober 2011 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon iedereen schriftelijke of mondelinge zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.