

B

219210



provincie
GELDERLAND

Bezoekadres
Markt 11
6811 CG Arnhem

Postadres
Postbus 9090
6800 GX Arnhem

telefoonnummer (026) 359 91 11
telefaxnummer (026) 359 94 80
e-mailadres post@gelderland.nl
internetsite www.gelderland.nl

Gemeente Berkelland
T.a.v. het college
Postbus 200
7270 HA BORCULO

GEMEENTE BERKELLAND	
Ing.	- 1 AUG. 2018
grp	
type	
zknr.	

datum
30 juli 2018

zaaknummer
2018-008903

onderwerp
Neele, Woongebieden 2011, herziening 2018-1

Geacht college,

Hartelijk dank voor het voorontwerp- bestemmingsplan dat we op 3 juli 2018 ontvingen. We hebben uw plan bestudeerd.

Inhoud van het voorontwerp

Het plangebied ligt in het oosten van de kern Neele. Tot 2009 stonden op deze locatie 34 huurwoningen uit de jaren '50. Deze woningen zijn inmiddels (op twee na) gesloopt. Dit bestemmingsplan maakt 22 woningen mogelijk, waarvan 16 eengezinswoningen en 6 levensloopbestendige woningen. Dit betekent dat ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan minder woningen mogelijk worden gemaakt.

Provinciaal belang

In het voorontwerp spelen provinciale belangen een rol. Eén van deze belangen is nog onvoldoende meegewogen in uw plan. Daarom brengen wij hierover een advies uit.

De bijlage is onderdeel van deze brief

U vindt ons advies in de bijlage. Ik verzoek u onze opmerkingen te verwerken in het ontwerp-bestemmingsplan.

We horen het graag als u het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage legt. Gebruik hiervoor het e-formulier. U vindt dit formulier op www.gelderland.nl.

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Neem daarvoor contact op met Wiljan van Wilgenburg.

inlichtingen bij dhr. W. van Wilgenburg

e-mailadres post@gelderland.nl

telefoonnummer 06 40599711

BNG Bank Den Haag, rekeningnummer 28.50.10.824
IBAN-nummer: NL74BNGH0285010824
BIC-code van de BNG: BNGHNL2G

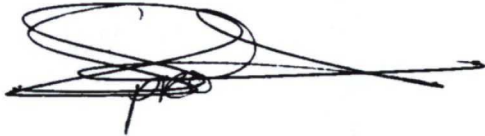
btw-nummer: NL001825100.B03
KvK-nummer: 51468751

Ik wens u veel succes met het ontwerp van het bestemmingsplan.

Bijlage

- . Advies

Hoogachtend,
namens de Algemeen Directeur
van de provincie Gelderland,



mw. Mr. S. Sprokkereef

Voor deze brief geldt:

- . Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.1
- . Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, tweede lid
- . Omgevingsverordening Gelderland, artikel 2.2.1.1.

Advies

Onderbouwing van het advies

In uw plan spelen provinciale belangen een rol. De Ladder voor duurzame verstedelijking is goed onderbouwd in dit plan. We hebben nog wel een opmerking over de onderbouwing van het plan als het gaat over duurzaamheid.

Woningbouw

Ons beleid

Een fijne plek om te wonen, voor iedereen, nu en in de toekomst; dat hebben we als provincie voor ogen. Samen met bewoners, gemeenten, ontwikkelaars en andere partijen kijken we voor elk gebied wat er nodig is om dit te realiseren.

Wij kijken in eerste instantie naar de bestaande woningen. Een groot deel van de bestaande woningen is niet duurzaam en flexibel genoeg om aan de toekomstige woningvraag te voldoen. Aanpassing en verduurzaming van bestaande woningen en buurten is een belangrijke opgave. Nieuwe woningen, die worden gebouwd zijn een daadwerkelijke aanvulling op wat er staat en passen bij de behoefte van de toekomst. Innovatieve, flexibele en tijdelijke concepten verdienen hierbij meer aandacht. Een nieuwe woning mag de totale opgave om te verduurzamen niet groter maken. Gasloos en energieneutraal zijn het uitgangspunt. We streven naar het optimaal benutten van het stedelijk gebied en zijn terughoudend met ontwikkelingen in de open en groene ruimte. Dit doen we met oog voor aspecten als wateropvang, hittestress en leefbaarheid.

Samen maken we hierover afspraken in de regionale woonagenda. Nieuwe woonlocaties en daar te bouwen woningen moeten passen binnen deze afspraken.

Afwegingen

Dit plan is in overeenstemming met de Regionale Woonagenda 2025. Door te kiezen voor een gevarieerd woningaanbod met sociale huur en levensloopbestendige woningen, speelt u in op de woonbehoefte van zowel starters als ouderen. Wij waarderen bovendien dat u de openbare ruimte 'parkachtig' wilt invullen. Dit zien wij als een positieve impuls voor de omgeving.

In het plan wordt gesproken over de realisatie van 22 duurzame en energiezuinige woningen. Echter ontbreekt een onderbouwing over hoe deze doelstelling gehaald wordt. Het is bijvoorbeeld niet duidelijk of de woningen gasloos of energieneutraal worden gebouwd. Daardoor is het onduidelijk wat u hieronder verstaat en welke maatregelen nodig zijn.

Advies

De nieuwe woningen worden volgens de plantoelichting duurzaam en energiezuinig opgeleverd. Deze doelstelling is echter niet verder onderbouwd. Wij adviseren u de toelichting op dit punt aan te vullen.