



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Buitengebied, Borculoseweg 110 Neede (2021)

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wet algemene bepaling omgevingsrecht voor het uitbreiden van de woning.

Identificatienummer www.ruimtelijkeplannen.nl:
NL.IMRO.1859.OVBGB20210013-0100

Zaaknummer: 182036

Inlichtingen:
Gemeente Berkelland
Team dienstverlening omgeving

Borculo, november 2021

Ruimtelijke onderbouwing

Aanleiding omgevingsvergunning

De eigenaren van Borculoseweg 110 in Neede willen de woning intern verbouwen en splitsen. Dit plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" (Neele). Het plan past binnen het voorontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2020". Met een grote buitenplanse afwijking kan medewerking worden verleend.

Deze ruimtelijke onderbouwing verantwoordt waarom de gemeente toestaat te handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening.

Beschrijving van het plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel Borculoseweg 10 in Neede. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Eibergen, sectie K, nr. 143 en 144. Het perceel heeft een agrarische bestemming, maar wordt niet meer als zodanig gebruikt. In de bestaande woning zitten op dit moment al 2 verblijfsobjecten met een woonfunctie. Onderstaande luchtfoto toont de ligging van het plangebied.



Het plan

Op 13 april 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van het achterhuis en het scheiden van de twee verblijfsobjecten met een woonfunctie op het adres Borculoseweg 110 in Neede.

De in het verleden vergunde situatie van dubbele bewoning, waarbij sprake is van een onderlinge verbinding, wordt nu door een wand compleet gescheiden. Dit is binnen het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. De gemeenteraad heeft beleid vastgesteld waardoor het mogelijk is om, daar waar sprake is van een twee verblijfsobjecten met een woonfunctie, de onderlinge verbinding te verwijderen. Omdat dit niet binnen de geldende bestemming past is een buitenplanse ontheffing nodig.

Geldend bestemmingsplan



Uitsnede plankaart "Buitengebied" (Neede)

Het perceel Borculoseweg 110 heeft in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" Neede de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde". Het perceel is voorzien van een agrarisch bouwperceel. Binnen dit vlak is één bedrijfswoning toegestaan. In geval van bedrijfsbeëindiging mag de bestaande woning gebruikt worden bedrijf. De bestaande inhoud wordt voor bewoning gebruikt. Deze inhoud past binnen de regel die is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2020', waarbij de inhoud van een bestaand gebouw waarin zich de woonfunctie bevindt na het verlenen van een afwijking bij de woonruimte mag worden aangetrokken. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan .

De gevraagde omgevingsvergunning kan bij strijdigheid met het geldende bestemmingsplan slechts worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1a juncto 3^o, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Dit document bevat die ruimtelijke onderbouwing. Medewerking aan de voorliggende aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Beleidsinventarisatie

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeenten hebben meer bevoegdheden bij de ruimtelijke ordening gekregen. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. Daarom niet van invloed op deze aanvraag.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en omgevingsverordening

Op 9 juli 2014 hebben provinciale staten van Gelderland de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld, gevolgd door vaststelling van de Omgevingsverordening Gelderland op 24 september 2014. Tussen 2014 en 2020 hebben er verschillende actualisaties plaatsgevonden. In januari 2018 is de geconsolideerde versie vastgesteld. De Omgevingsvisie en verordening bepalen, dat zoveel mogelijk gebruik moet worden gemaakt van de bestaande voorraad. Nieuw rood moet worden voorkomen. De bestaande functie "Wonen" blijft gelijk evenals het aantal woningen. De ladder van duurzame verstedelijking is hier niet relevant. De voorliggende aanvraag past binnen de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Regionaal beleid

In het actieplan wonen 2020-2025 van de provincie Gelderland ligt de nadruk op wonen. In deze aanvraag blijft het aantal bestaande verblijfsobjecten met een woonfunctie gelijk. Het creëren van nieuwe woningen/verblijfsobjecten past binnen de ruimtelijke kaders.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Berkelland 2025

De 'Structuurvisie Berkelland 2025' is het streefbeeld voor de ontwikkeling van de gemeente Berkelland tot 2025. De visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente en is basis voor het bepalen van speerpunten en prioriteiten. Het plan is niet in strijd met deze visie.

Voorontwerpbestemmingsplan' Buitengebied Berkelland 2020'

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2020' geeft als voorwaarde dat een gebouw, met daarin verblijfsobjecten voor de woonfunctie in het buitengebied niet groter mogen worden dan 1.000 m³, tenzij de bestaande inhoud al meer is dan 1.000 m³. Daarnaast kan met een afwijking van het bestemmingsplan medewerking verleend worden aan een grotere inhoud dan 1000 m³, wanneer dit in het bestaande gebouw waarin de woonfunctie is gevestigd gebeurt. Daarvan is hier sprake. Daarnaast heeft de gemeenteraad in beleid (aanpassing uitgangspuntennotitie) vastgelegd dat daar waar al

sprake is van twee verblijfsobjecten met een woonfunctie de onderlinge verbinding geen vereiste meer is.

Milieuhygiënische aspecten

Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving zit wel een agrarisch bedrijf. Er liggen echter al burgerwoningen dichterbij dit bedrijf hetgeen betekent dat de beoogde splitsing niet tot gevolg dat er extra belemmeringen ontstaan. Ook het woon- en leefklimaat ter plaatse van de aanvraag is niet in het geding. Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering is de ontwikkeling daarom toelaatbaar.

Externe veiligheid

Beoordelingskader

Externe veiligheid beschrijft risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen.

In dit advies wordt getoetst aan de volgende wet- en regelgeving:

- Voor inrichtingen (bedrijven) wordt in dit advies getoetst aan het besluit Externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende regeling.
- Voor transportroutes over weg, water en spoor wordt getoetst aan het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT).
- Voor buisleidingen wordt getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB).
- Gemeente Berkelland neemt deel aan de gemeenschappelijke beleidsvisie externe veiligheid van de Achterhoekse gemeenten. De gemeentelijke beleidsvisie is door de gemeente Berkelland vastgesteld op 12 januari 2016.

Analyse en advies

Er is feitelijk al sprake van 2 verblijfsobjecten met een woonfunctie. Om die reden is nader onderzoek niet nodig.

Inrichtingen

In de directe omgeving van de locatie Borculoseweg 110 in Neede bevinden zich geen Bevi-bedrijven. Ook vanuit het Activiteitenbesluit, het Vuurwerkbesluit, het Besluit ruimte en de Circulaire ontplofbare stoffen voor civiel gebruik krijgt deze locatie niet te maken met veiligheidsafstanden.

Buisleidingen

In de directe omgeving van de locatie Borculoseweg 110 bevinden zich geen hoge druk aardgasleidingen.

Besluit en Regeling externe veiligheid transportrisico's

Op ruime afstand van de locatie ligt de N18. De afstand tot deze weg is dusdanig groot dat de PR-contouren van 10^{-6} per jaar niet van invloed zijn op dit plan.

Daarnaast zijn er geen spoorlijnen en/of vaarwegen in de omgeving van het plangebied aanwezig.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op voldoende afstand van:

- bedrijven die werken met gevaarlijke stoffen;
- wegen waarop vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- ondergrondse buisleidingen waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

De risicocontouren van opslag, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen vormen geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling. Voor de planologische procedure levert dit dus geen problemen op.

Doordat er geen risicobronnen in de directe omgeving aanwezig zijn wordt het planinitiatief als kansrijk aangemerkt en is verdere advisering voor het onderwerp externe veiligheid voor dit planinitiatief niet noodzakelijk.

Geluid

Er is sprake van een bestaand gebouw, waarbij één van de verblijfsobjecten met een woonfunctie inpandig wordt vergroot. De situatie t.o.v. de reeds bestaande situatie zal dus niet in grote mate veranderen.

Conclusie

Het aspect akoestiek levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkelingen. Er kan aan de normen en richtafstanden voldaan worden.

Luchtkwaliteit

De inpandige uitbreiding van de woning ten behoeve van de woonfunctie inwoning draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een gevoelige bestemming. De locatie ligt op voldoende afstand van rijks- en provinciale wegen. Er is geen aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit nodig.

Bodem en archeologie

Bodem

Er is geen bodemonderzoek nodig. Het gaat hier om een inpandige verbouwing van de woning.

Archeologie

Omdat hier sprake is van een inpandige uitbreiding van de woonfunctie is een archeologisch onderzoek niet nodig.

Watertoets

De activiteit levert geen waterhuishoudkundige problemen op. Er vindt immers geen toename van bebouwd oppervlak plaats.

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

Watertoetstabel

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Licht in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Licht het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Licht in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Licht in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak	Nee	1

	met meer dan 500m ² ? 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	1 1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	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 perceelsslots of andere wateren? 5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee Nee Nee Nee	1 1 1 1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
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	1 2
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	1 1
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	2 2 1 1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Alle vragen in de watertoetstabel zijn met nee beantwoord. Er zijn dus geen waterbelangen.

Ecologische aspecten

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met natuurwaarden ter plaatse. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats. De activiteit geeft geen reden aan te nemen, dat ecologische belangen worden geschaad.

Juridische aspecten

De gemeenteraad van Berkelland heeft op 17 oktober 2017 een besluit genomen over het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor het college van burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan waarvoor een verklaring van

geen bedenkingen is vereist. Het gaat om (bouw) projecten voor uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderijtak.

Omdat hiervan geen sprake is, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om te beslissen op de aanvraag. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is niet nodig.

Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt uitgevoerd door aanvrager waarmee een overeenkomst wordt aangegaan over het verhalen van eventueel uit te keren tegemoetkoming in schade. De financiële haalbaarheid van het plan is daarmee gewaarborgd via een anterieure overeenkomst. Bij het verlenen van de bestemmingsplanafwijking hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Het voornemen tot het nemen van een bestemmingsplanafwijking heeft van 3 juni tot en met 16 juni 2021 ter inzage gelegen overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening. Deze ter inzage legging is bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad "Berkelbericht" ("Achterhoek Nieuws") van 2 juni 2021. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk zienswijzen indienen over het voornemen tot het nemen van een besluit bij burgemeester en wethouders van Berkelland.

Er zijn geen zienswijzen tegen het voornemen ingediend.

Vooroverleg instanties:

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat deze verplichting ook geldt bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het voorliggende plan betreft een lokaal initiatief. Er zijn geen provinciale belangen in het geding. Om die reden wordt afgezien van het voorleggen van dit plan aan de Provincie. In de watertoetstabel zijn alle vragen met nee beantwoord. Dit betekent, dat er geen waterbelangen zijn. Gelet hierop hoeft het plan niet aan het Waterschap te worden voorgelegd.

Ontwerp

Het ontwerpplan heeft van 14 oktober tot en met 24 november ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt via een kennisgeving op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl), in "Berkelbericht" en in het "Gemeentebled" van 13 oktober 2021. Gedurende die termijn kon iedereen schriftelijk zienswijzen indienen tegen het voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.