gemeente Berkelland
Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Berkelland
datum: 30 aug. 2024
zaaknr: Z2023-00001604

Ruimtelijke onderbouwing

Oranjelaan 7, Neede

17 juli 2024

kwiek
Planologie en Gebiedsontwikkeling

Projectinformatie

Plannaam:	Oranjelaan 7, Neede
Plantype:	Ruimtelijke onderbouwing
Status:	Definitief
Datum:	17 juli 2024
Referentie:	2024-ON
Adviseur:	5.1.2e

Bedrijfsgegevens: Buro Kwiek
Hanzestraat 1
7006 RH Doetinchem

kwiek
Planologie en
Gebiedsontwikkeling

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2

1 Inleiding 4

1.1 Aanleiding en doel ... 4

1.2 Projectgebied ... 4

1.3 Geldende regeling ... 5

1.4 Leeswijzer ... 6

2 Huidige situatie 7

2.1 Beschrijving huidige situatie ... 7

3 Voorgenomen ontwikkeling 8

4 Toetsing aan beleid 11

4.1 Toetsing provinciaal beleid ... 11

4.2 Toetsing regionaal beleid ... 13

4.3 Toetsing gemeentelijk beleid ... 15

5 Fysieke leefomgeving 18

5.1 Geluid ... 18

5.1 Luchtkwaliteit ... 18

5.3 Bodemkwaliteit ... 20

5.4 Water ... 20

5.5 Mobiliteit en parkeren ... 22

5.6 Omgevingsveiligheid ... 23

5.7 Natuur ... 25

5.8 Cultureel erfgoed en archeologie ... 26

5.9 Duurzaamheid ... 28

5.10 Gezondheid ... 29

5.11 Milieubelastende activiteiten ... 29

5.12 Ladder voor duurzame verstedelijking/behoefte ... 31

5.13 Toetsing m.e.r. beoordeling ... 31

6 Beperkingengebieden 33

7 Uitvoerbaarheid 34

7.1 Economische uitvoerbaarheid ... 34

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 35

8 Conclusie 36

9 Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan 36

Bijlagen 37

Bijlage 1a: Gewenste inrichting plangebied 37

Bijlage 1b: Uitstraling woning 37

Bijlage 1c: Schetsen woning 37

Bijlage 1d: Schetsen woning 37

Bijlage 2: Resultaten watertoets 37

Bijlage 3: Participatieverslag 37

1 Inleiding

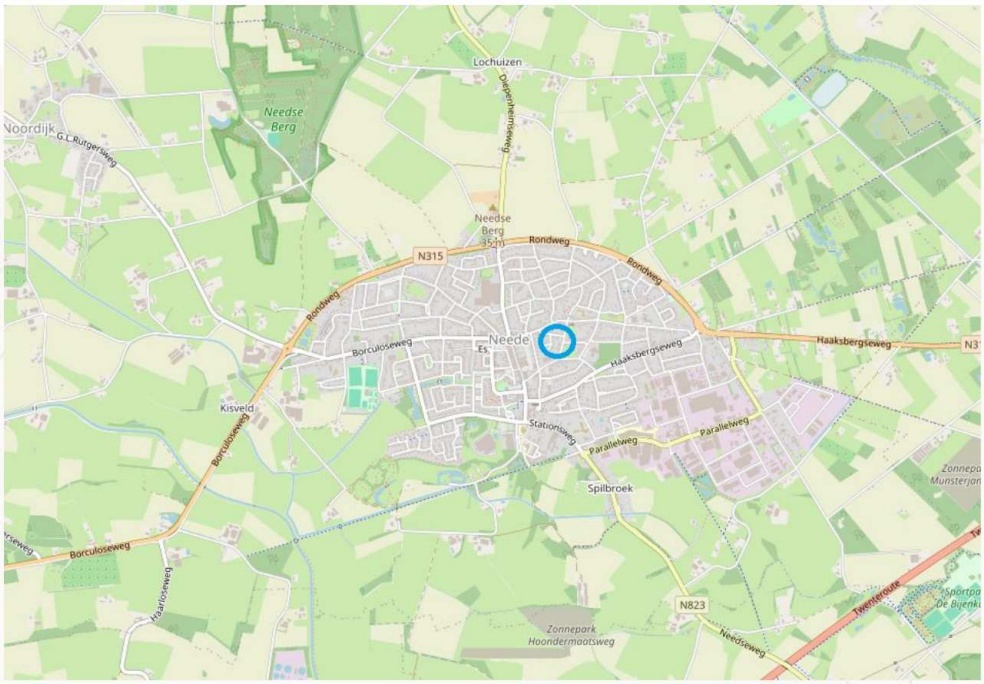
1.1 Aanleiding en doel

Op de hoek van de Oranjelaan en de Caeciliënkamp in Neede ligt een onbebouwde kavel. De kavel maakt onderdeel uit van de tuin van de woning aan de Oranjelaan 7. De eigenaar van de gronden (hierna initiatiefnemer) heeft de wens om op het perceel een levensloopbestendige woning te realiseren. Dit bouwplan past niet binnen de regels van de nu geldende functie 'Wonen' (zonder bouwvlak).

De gemeente Berkelland is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 8.0a, lid 2, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als wordt voldaan aan de beoordelingsregels van artikel 8.0b en 8.0e van het Bkl. In deze ruimtelijke motivering is toegelicht dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Concreet wordt een vrijstaande woning op de kavel bij de Oranjelaan 7 mogelijk gemaakt.

1.2 Projectgebied

Het plangebied betreft de tuin bij de woning aan de Oranjelaan 7 in de bebouwde kom van Neede. Het plangebied ligt op de hoek van de Oranjelaan en de Caeciliënkamp op circa 160 m ten oosten van het centrum van het dorp. In de directe omgeving van het plangebied is sprake van een menging van functies, waarbij wonen de boventoon voert. Bijgevoegde afbeelding weergeeft de globale ligging van het plangebied.

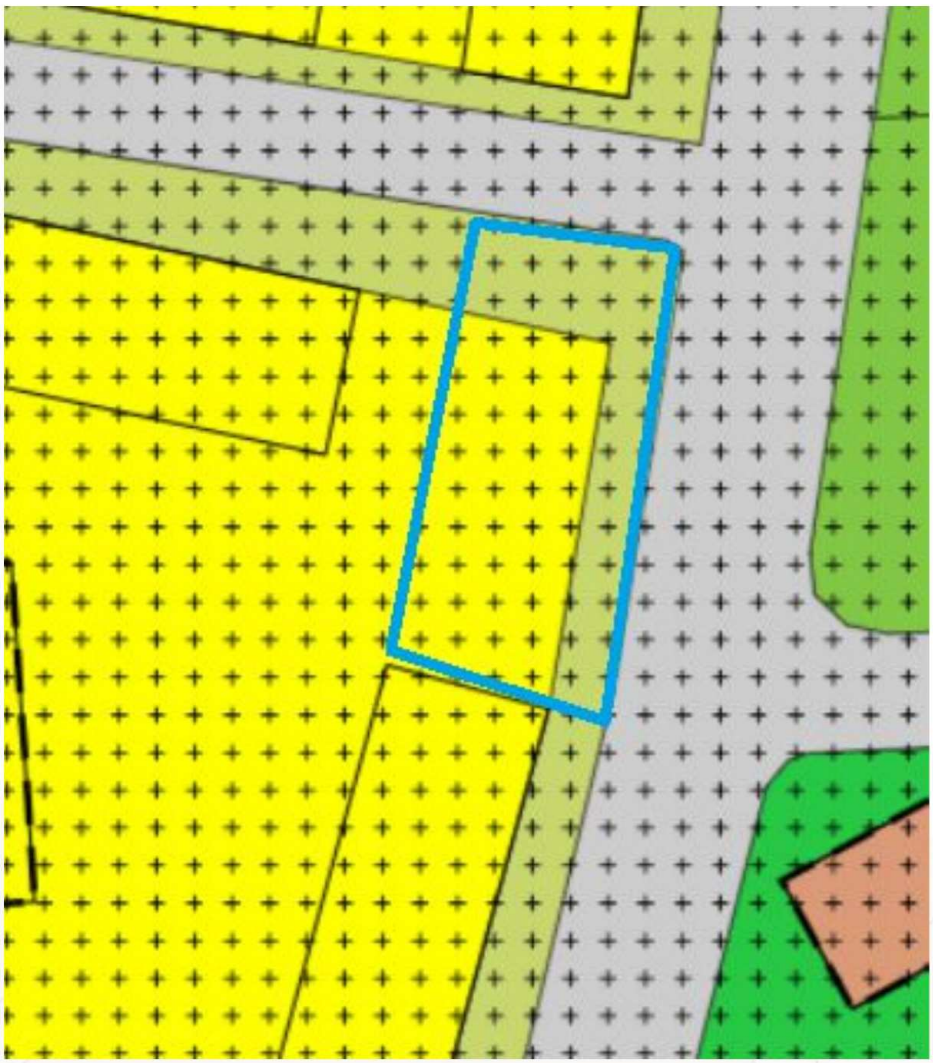


Afb. 1 Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Geldende regeling

Het plangebied valt onder de werking van het tijdelijke omgevingsplan 'Neede, Woongebieden 2011', vastgesteld op 26 juni 2012. In dat tijdelijke omgevingsplan heeft het plangebied de functie 'Wonen' zonder bouwvlak en 'Tuin'.

Binnen de regels van de geldende functie is het toevoegen van een woning niet toegestaan. Voor het gehele plangebied geldt de dubbelfunctie 'Waarde – Archeologische Verwachting 1. Bijgevoegde uitsnede van het tijdelijke omgevingsplan geeft de functie van het plangebied weer.



Afb. 2 Uitsnede tijdelijk omgevingsplan Neede, Woongebieden 2011", plangebied globaal blauw omlijnd (bron: www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Het tijdelijke omgevingsplan bevat geen flexibiliteitsbepaling om de bouw van een woning alsnog mogelijk te maken. Het plan betreft een concreet plan. De aanvrager verwacht niet dat van het ingediende plan wordt afgeweken, waardoor een BOPA de meest praktische procedure is. Tevens geldt ter plaatse al een woonfunctie.

De gemeente heeft de mogelijkheid af te wijken van het tijdelijke omgevingsplan door een omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 8.0a, lid 2, Bkl, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als wordt voldaan aan de beoordelingsregels van artikel 8.0b en 8.0e van het Bkl.

1.4 Leeswijzer

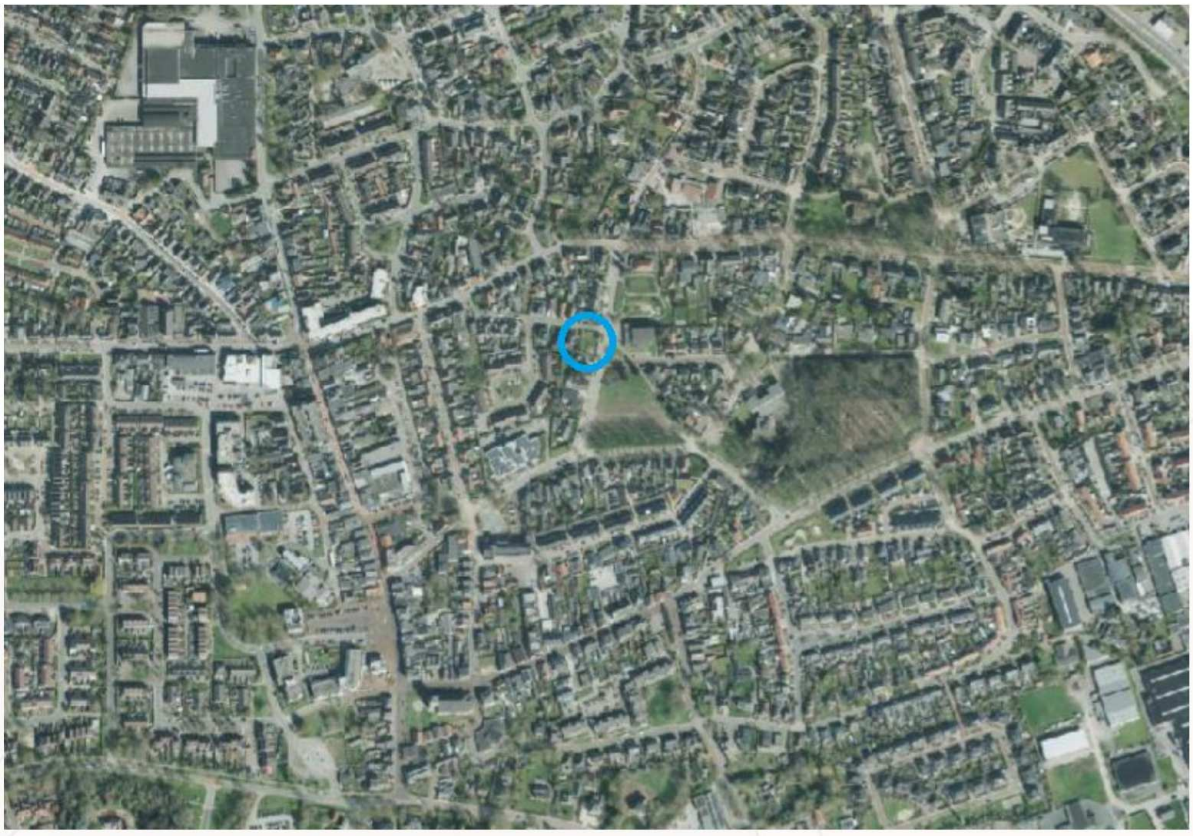
Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk-functionele situatie. In hoofdstuk 3 is ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 is beleid beschreven. In hoofdstuk 5 is inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 worden eventuele beperkingengebieden toegelicht. In hoofdstuk 7 komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 8 is de conclusie van de ruimtelijke motivering toegelicht. Tot slot is in hoofdstuk 9 een voorstel gedaan over de wijze waarop de omgevingsvergunning kan worden opgenomen in het omgevingsplan.

2 Huidige situatie

2.1 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied betreft de tuin bij de woning aan de Oranjelaan 7 in de bebouwde kom van het dorp Neede. Het plangebied ligt circa 160 m ten oosten van het centrum van het dorp. Het plangebied ligt op de hoek van de Oranjelaan en de Caeciliënkamp. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich voornamelijk door menging van functies, met een accent op wonen. In de directe omgeving van het plangebied zijn onder andere een sporthal, een muziekkoepel en een kerk aanwezig.

Het plangebied is ingericht als tuin en bestaat uit een klein bijgebouw met enkele bomen, struiken en minimale verharding. De oppervlakte van het plangebied betreft ongeveer 615 m2. Op bijgevoegde luchtfoto's is het plangebied weergegeven.



Afb. 3 Luchtfoto bestaande situatie omgeving plangebied (bron: www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)

Afb. 4 Luchtfoto bestaande situatie plangebied (bron: www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)

3 Voorgenomen ontwikkeling

Op de hoek van de Oranjelaan en de Caeciliënkamp in Neede ligt een onbebouwde kavel. De kavel maakt onderdeel uit van de tuin van de woning aan de Oranjelaan 7. De eigenaar van de gronden heeft de wens om op het perceel een vrijstaande woning te realiseren. Het betreft een woning van één bouwlaag met een kap. Vanwege de aanwezige woningen in de nabijheid van het plangebied is het gebruik van een woning passend in de omgeving. Voor de ontsluiting van de woning wordt een bestaande inrit aangepast aan de Caeciliënkamp.

De bestaande bomen binnen het plangebied blijven behouden. Het erf wordt omzoomd met een groene haag. Binnen het plangebied worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd. Het aspect verkeer is in paragraaf 5.7 nader toegelicht.
De woning krijgt een oppervlakte van ongeveer 91 m2. De berging wordt tegen de woning aangebouwd en krijgt een oppervlakte van ongeveer 9 m2. De bouwhoogte van het gebouw wordt ongeveer 8 m. Op bijgevoegde afbeeldingen en in bijlage 1 (a t/m d) zijn de schetsen van de toekomstige situatie weergegeven.

Afb. 5 Toekomstige situatie plangebied (bron: St&S Ingenieurs)

Afb. 6 Uitstraling te realiseren woning in het plangebied (bron: St&S Ingenieurs)

4 Toetsing aan beleid

In dit hoofdstuk is het Rijksbeleid niet opgenomen aangezien dit niet relevant is t.o.v. de beoogde ontwikkeling.

4.1 Toetsing provinciaal beleid

4.1.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie vervangt daarmee de eerdere Omgevingsvisie Gelderland uit 2014. Met de visie streeft de provincie naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland. Samen met de Omgevingsverordening loopt de provincie hiermee al vooruit op de Omgevingswet. Om een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland te realiseren, legt de provincie bereiken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Om dit richting te geven heeft de provincie Gelderland de volgende zeven ambities benoemd:

Energietransitie: van fossiel naar duurzaam

De provincie streeft naar een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie passend bij de Gelderse kwaliteiten. De provincie wil hierbij in 2050 klimaatneutraal zijn. Dit wil ze bereiken door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. Ze stimuleren innovatie en het uitrollen van bewezen technieken.

Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer

Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid is wat de provincie wil. In 2015 wil de provincie klimaatbestendig zijn. In 2020 wil de provincie met partners de risico's en kansen van het veranderend klimaat in beeld hebben en strategieën hebben opgesteld die als leidraad dienen.

Circulaire economie: sluiten van kringlopen

Een voortvarend en innovatief circulair beleid. De provincie wil de eerste afval loze provincie van Nederland zijn. Afval bestaat niet meer. Er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden in een schone industrie. Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen in Gelderland met 50% teruggebracht.

Biodiversiteit: werken met de natuur

Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit is wat de provincie wil. In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland en wordt er natuur inclusief gewerkt. In 2030 is 75% van de Europese doelen van de vogel en habitatrichtlijn behaald.

Bereikbaarheid: duurzaam verbonden

Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag is wat de provincie wil. In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. In 2050 is het netwerk voor goederenvervoer in Gelderland toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal. In 2030 is al het busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.

Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio!

Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat is wat de provincie wil. In 2050 wordt maximaal profijt uit onze unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten gehaald. In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen.

Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen is wat de provincie wil. Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. Gelderland benut de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Deze ambities wil de provincie behalen, naast haar wettelijke planfiguren welke bestaan uit het voeren van: ruimtelijk beleid, waterbeleid, milieubeleid, natuur- en landschapsbeleid en verkeers- en vervoerbeleid. Dit beleid is in de Omgevingsvisie verwerkt in verschillende themakaarten te noemen:

- themakaart ruimtelijk beleid;
- themakaart waterbeleid;
- themakaart milieubeleid;
- themakaart natuur- en landschapsbeleid.

Planspecifiek

De uitgangspunten van de omgevingsvisie, inclusief de themakaarten, zijn verwerkt in de provinciale omgevingsverordening. De omgevingsverordening Gelderland is in paragraaf 4.2.2 toegelicht. In die paragraaf is toegelicht dat het plan aansluit op de uitgangspunten van de provinciale omgevingsvisie.

4.1.2 Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld op 24 september 2014. Daarna hebben nog enkele actualisaties plaatsgevonden. De laatste in december 2023. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de hierboven beschreven Omgevingsvisie Gelderland.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van de kern Neede en heeft in de omgevingsverordening de specifieke aanduidingen Gelderse streek Achterhoek, Glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied en werkgebied van Faunabeheereenheid Gelderland. Deze aanduidingen hebben betrekking op landschappelijke waarden en glastuinbouw. Het realiseren van een vrijstaande woning binnen de bebouwde kom heeft geen raakvlakken voor deze aanduidingen.

Op grond van de omgevingsverordening moeten ruimtelijke ontwikkelingen nader worden onderbouwd met betrekking tot het thema 'klimaatadaptatie'. De uitwerking van klimaatadaptatie is in paragraaf 5.12 verder toegelicht.

Het provinciale woonbeleid is verwerkt in de regionale woonagenda. Dit aspect is in paragraaf 4.3.2 verder toegelicht. Op basis van bovenstaande onderdelen sluit het plan aan op de uitgangspunten van het provinciale beleid.

Op basis van bovenstaande onderdelen sluit het plan aan op de uitgangspunten van het provinciale beleid.

4.2 Toetsing regionaal beleid

4.2.1 Achterhoek Visie 2030

Sinds september 2018 trekken ondernemers, maatschappelijke organisaties en de overheid in de Achterhoek intensief samen op. Het eerste product van de nieuwe samenwerking is de Achterhoek Visie 2030 die op 14 mei 2019 is vastgesteld.

De visie is opgesteld door de zes Thematafels en de Achterhoek Board. Naast de Achterhoek Raad hebben zo'n 150 bestuurders van Achterhoekse bedrijven, onderwijsinstellingen, gemeenten, zorgorganisaties, ziekenhuizen, woningcorporaties, waterschappen, belangen- organisaties en vele anderen hiervoor hun inbreng geleverd. De Visie 2030 geeft aan waar de Thematafels, Achterhoek Board en Achterhoek Raad de komende jaren samen hun energie op richten.

De visie is een voorwaarde voor een flexibele agenda waarmee de Achterhoek wil inspelen op ontwikkelingen buiten en binnen de Achterhoek. Hierbij is nadrukkelijk aandacht voor samenwerkingskansen met andere regio's in Nederland en over de Duitse grens.

De Achterhoek staat voor flinke opgaven komende jaren. De beroepsbevolking neemt sneller af dan elders (-12% tot 2030), de huidige woningvoorraad voldoet niet aan de toekomstige vraag, de lichte huishoudensgroei die nu nog aan de orde is, zal over tien jaar omslaan in een daling, de bereikbaarheid van bedrijven en voorzieningen is matig tot slecht. Ook is de verwachting dat ongeveer 40% van de agrariërs in de Achterhoek in 2030 is gestopt met hun bedrijf.

In de visie zijn daarom zes streefbeelden geformuleerd waar de regio Achterhoek zich komende jaren op gaat richten:

1. De productieve regio

Richt zich op de regio als open innovatiesysteem, waarbij het gaat om economische én sociale innovatie.

2. De gekwalificeerde regio

Richt zich op de beschikbaarheid van de juiste kwaliteiten op de arbeidsmarkt (onderwijs) en het benutten van talenten. Hieronder valt ook de inclusieve arbeidsmarkt, met als uitgangspunt dat iedereen in de Achterhoek mee kan doen.

3. De bereikbare regio

Richt zich op duurzame en slimme mobiliteitsoplossingen voor alle vervoersmodaliteiten, en het op een innovatieve wijze verbinden en integreren hiervan.

4. De schone regio

Gaat over de energietransitie, verduurzaming en grootschalige energieopwekking, kringlooplandbouw, circulair ondernemen en circulair vastgoed.

5. De leefbare regio

Gaat over duurzame en passende woningen en de ontwikkeling van dorpen. Bij die leefbaarheid hoort ook aandacht voor vastgoed, voorzieningen, groen en sociale cohesie.

6. De gezonde regio

Werkt aan het langer gezond blijven van mensen door preventie en zorginnovatie.

Leefbare regio

Het voorliggend plan vindt vooral aansluiting bij de leefbare regio. Hier wordt daarom nader op ingegaan.

Om de aantrekkelijkheid van de Achterhoek te waarborgen liggen er uitdagingen in de centra van steden en dorpen en het buitengebied. Denk aan het verkleinen van kernwinkelgebieden om leegstand te voorkomen, nieuwe bestemmingen voor of sloop van vrijkomende agrarische bebouwing en de noodzaak van grootschalige asbestsanering.

Juist in een regio waar het accent ligt op de bestaande woningen, zijn er volop kansen voor creativiteit en innovatie. Hoe kunnen we een leegstaand gebouw omvormen tot bijvoorbeeld (starters)woningen? De Achterhoek is een proeftuin voor nieuwe woonconcepten. De energietransitie en vergrijzing zijn van blijvende invloed op de woningmarkt. Met het oog op de toekomst moeten woningen energieneutraal en levensloopbestendig worden. Daarnaast zien we een opgave om te voorzien in het tekort aan woningen op de korte termijn. De Achterhoek is bereid naar verhouding in de Gelderse opgave voor 100.000 nieuwe woningen te gaan voorzien. Ook gaan we een transformatie- en sloopstrategie voor leegstaand en leegkomend vastgoed ontwikkelen en uitvoeren (agrarische bebouwing, kantoren, detailhandel, maatschappelijk vastgoed).

Planspecifiek

Met het plan wordt een levensloopbestendige woning gerealiseerd. Met het plan wordt in directe behoefte voorzien (eigenaar zelf) aan het tekort aan woningen op korte termijn. Het plan is daarmee passend in de Achterhoek Visie 2030.

4.2.2 Regionale Woonagenda Achterhoek 2015 – 2025

De regionale woonagenda is op 24 september 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze woonagenda is opvolger van de KWP3. De provincie wil niet voor gemeenten maar met gemeenten tot nieuw woonbeleid komen, gericht op de kwalitatieve opgave.

De hoofdlijnen en de conclusies hiervan zijn gebruikt bij het opstellen van de regionale woonagenda. De thema's uit de regionale woonagenda zijn:

1. Wonen in de Achterhoek
2. De bestaande woningvoorraad, nu en straks
3. De nieuwbouw tot 2025
4. Wonen en zorg
5. Betaalbaarheid en financierbaarheid
6. Energie en klimaat

De regionale woonagenda 2025 schetst de kaders en geeft ruimte om de inhoud mede door andere partijen te laten invullen. Kernbegrippen zijn kaders stellen, faciliteren en ruimte geven. Met deze woonagenda willen de samenwerkende gemeenten, de corporaties en de provincie de in het document beschreven doelen en ambities bereiken (waaronder afspraken over de invulling van de plancapaciteit).

Planspecifiek

Diverse onderzoeken laten zien dat er kwalitatieve tekorten en overschotten zijn tussen vraag en aanbod van woningen in de regio Achterhoek. Daarnaast blijkt uit de nieuwste Primosprognose dat het aantal huishoudens in de regio Achterhoek tot 2030 blijft groeien. Er zijn daardoor op regioniveau extra woningen nodig boven op de bestaande woningbouwafspraken die vastliggen in de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025. Met de realisatie van een vrijstaande levensloopbestendige woning binnen het plangebied sluit het plan aan op de uitgangspunten van de regionale woonagenda.

4.3 Toetsing gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Berkelland 2025

Op 26 oktober 2010 is de Structuurvisie Berkelland 2015 vastgesteld. Dit document bundelt bestaande sectorale beleidsvisies tot één document, waaronder de Woonvisie, de Ruimtelijke Visie Buitengebied Berkelland en de Notitie van Uitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied (van voor 2010), het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan en Beleef het in Berkelland (toerisme en recreatie). Maar ook het beleid van samenwerkingspartners als Regio Achterhoek, provincie Gelderland en de waterschappen staan in de structuurvisie.

De Structuurvisie Berkelland 2025 geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente Berkelland. Ruimtelijke en economische vraagstukken zijn de basis voor deze visie. Deze Structuurvisie is het vertrekpunt voor het verdere beleid van Berkelland voor de toekomst. De gemeente Berkelland heeft vier grote kernen: Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo. In alle kernen gaat inbreiding voor uitbreiding aan de randen. Bij inbreiding staat aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van de kernen voorop. Het is niet gewenst dat alle (resterende) groene plekken in de kernen worden opgevuld met woningbouw.

Wonen algemeen

Voor wonen geldt dat het karakter, de rust, variatie en de kleinschaligheid ook in de toekomst behouden moeten blijven voor de gemeente. Het eigen karakter van de vier grote kernen Neede, Borculo, Ruurlo en Eibergen wordt verder versterkt. Voor wonen in het algemeen geeft de structuurvisie aan dat ten aanzien van woningbouw Berkelland de volgende ambities heeft:

- Keuzemogelijkheden op de woningmarkt;
- Betaalbare woningen voor lagere inkomens;
- Voldoende aanbod aan welzijns- en zorgvoorzieningen in zelfgekozen omgeving;
- Duurzaam bouwen;
- Leefbare kernen en wijken met een goede ruimtelijke kwaliteit;
- Woningbouw met zo min mogelijk beslag op ruimte buiten bebouwde kom;
- Ruimte voor vernieuwende concepten.

Planspecifiek

Met het plan wordt een levensloopbestendige woning gerealiseerd op een lege kavel binnen de bebouwde kom van Neede. Deze woning voorziet in concrete behoefte. Het is niet gewenst dat alle (resterende) groene plekken in de kernen worden opgevuld met woningbouw. Het plangebied betreft een tuin bij een bestaande woning. Met het plan verdwijnt geen openbaar groen. De woning wordt naar de huidige maatstaven gasloos gerealiseerd en draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp. Doordat het plangebied een inbreidingslocatie betreft neemt het plan geen beslag op ruimte buiten bebouwde kom. Het perceel heeft reeds een woonfunctie. In het verleden had het plangebied zelfs een bouwvlak, waardoor het bouwen van een woning eerder al was toegestaan. Met het bouwen van de woning wordt rekening gehouden met het bestaande straatbeeld.

4.3.2 Woonvisie gemeente Berkelland 2020 – 2025

In de woonvisie 2020 – 2025 heeft de gemeente Berkelland het woonbeleid en haar ambities op het gebied van wonen vastgelegd. Samen met partners, met inwoners, met initiatiefnemers, met belangenvertegenwoordigers en met andere overheden zijn drie samenhangende ambities geformuleerd die de kern vormen van de nieuwe woonvisie. De ambities zijn:

1. Toekomstgerichte woningen en wijken;
2. Aantrekkelijke nieuwe woningen;
3. Wonen, welzijn en zorg.

Ambitie 2: Aantrekkelijke nieuwe woningen

Het belangrijkste doel van nieuwbouw is het verminderen van de mismatch tussen vraag en aanbod van woningen in Berkelland. Het gaat zowel om de mismatch in kwantiteit (aantal woningen) als om de mismatch in kwaliteit (woningtype, prijsklasse, duurzaamheid, uitstraling etc.). We richten ons daarbij op alle doelgroepen die in Berkelland willen wonen en hebben specifieke aandacht voor jongeren en ouderen. Iedere woning moet 'raak' zijn.

We voegen gericht woningen toe aan de voorraad. We bieden ruimte voor goede, innovatieve woningbouwplannen in al onze kernen en buitengebied op basis van de vastgestelde ‘lokale kwaliteitscriteria Berkelland’ en de woningbouwopgave per kern. De opgave stellen we vast aan de hand van marktverkenningen per kern.

Planspecifiek

Met het plan wordt een levensloopbestendige woning toegevoegd in het marktaanbod van Neede. Deze woning voorziet in concrete behoefte. Het betreft een inbreidingslocatie die geschikt is voor een vrijstaande woning. Daarnaast is een grote vraag naar levensloopbestendige woningen. De gewenste woning in het plangebied voldoet aan deze kenmerken, waardoor het plan aansluit op de uitgangspunten van de woonvisie.

5 Fysieke leefomgeving

5.1 Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de bruidsschat via afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In het Bkl worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 3.21 en 3.22 van het Bkl:
  1. een verzorgingstehuis;
  2. een psychiatrische inrichting;
  3. een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in het Bkl worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt het Bkl de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en/of industrieterreinen.

Onderzoek

In de zin van het Bkl voorziet dit plan in een geluidgevoelig object (wonen). Het plangebied ligt in een zone waar een snelheid van 30 km per uur is toegestaan. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/u dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening beschouwd te worden. Vanwege de beperkte verkeersintensiteit wordt verwacht dat de voorkeurswaarde niet wordt overschreden. Het uitvoeren van verder akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

5.1 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De Wet milieubeheer biedt het kader om te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen,

vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)", en de bijbehorende "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Een plan draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de "3% grens" niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1.2 µg/m3 voor zowel PM10 als NO2. De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Als er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

Onderzoek

Op en rondom het plangebied is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer. De Regeling niet in betekenende mate bijdragen (nibm) is in dit geval van toepassing. De aanvraag heeft betrekking op de toevoeging van een burgerwoning. De grens in de regeling ligt bij 1500 woningen met een enkele ontsluitingsweg of 3000 woningen met twee ontsluitingswegen. De ontwikkeling blijft daar ruimschoots onder. Dit blijkt ook uit de NIBM-rekentool die is ingevuld voor dit project. Hierbij is op grond van de CROW-publicatie 381 uitgegaan van een verkeersgeneratie op een gemiddelde weekdag van 8,6 voertuigbewegingen per woning. Omdat het een woning betreft, is het aandeel vrachtverkeer op 1,0% gezet.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	8,6
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,01**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 1: NIBM tool (bron: Rijkswaterstaat)

Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

5.3 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader

Bij een bestemmingsplanprocedure wordt op grond van paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) vastgesteld of de bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Aan de hand van beschikbare bodeminformatie wordt onderbouwd wat de verwachte bodemkwaliteit is, of bodemonderzoek nodig is en of er maatregelen nodig zijn om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Deze paragraaf betreft het Bkl, het Besluit Asbestwegen, het Besluit bodemkwaliteit, de Woningwet/bouwverordening en de Arbowet.

Onderzoek

Het plan betreft het toestaan van een woning binnen een woonbestemming. Binnen het plangebied hebben geen bodemvervuilende activiteiten plaatsgevonden. Vanwege het woongebruik en de geldende woonfunctie wordt verwacht dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor een woongebruik.

Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

5.4 Water

Wettelijk kader

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water, omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik hebben gevolgen voor het waterbeheer. Het waterschap Rijn en IJssel wil vroegtijdig meedenken over plannen en ontwikkelingen om samen met de gemeente en andere partners te zoeken naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element' draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken.

Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave om zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

In het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het waterschap zijn doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's.

Klimaatrobuust gebied

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie van het waterschap is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat we daarbij wendbaar inspelen op ontwikkelingen. Het waterschap voert het beheer op een duurzame wijze uit en werkt aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie

Het waterschap wil in het uitvoeren van zijn primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil het waterschap in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin we onze taken klimaatneutraal uitvoeren.

Gezonde leefomgeving

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Het waterschap streeft ernaar dat het water in de leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met gemeenten, provincies, inwoners en bedrijven. Om de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, gebruikt het waterschap de (digitale) watertoets.

Onderzoek

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is de digitale watertoets ingevuld. De uitkomst van de digitale watertoets is weergegeven in bijlage 2. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenaamde ‘normale procedure’ van de watertoets van toepassing is.

Riolering en afvalwaterketen

Huishoudelijk afvalwater voor de nieuwe woning wordt geloosd op het gemeentelijk rioleringssysteem. De bestaande capaciteit van de gemeentelijke riolering dient dit op te kunnen vangen.

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Hemelwater afkomstig van verhard oppervlak (daken of verharding) zal op de bodem worden opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem conform het beleid van het Waterschap Rijn en IJssel. Hiertoe is in de nieuwe situatie in het plangebied voldoende onverhard oppervlak beschikbaar.

Inrichting en beheer

Op het perceel zijn geen watergangen aanwezig in het beheer van het waterschap.

Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

5.5 Mobiliteit en parkeren

Wettelijk kader

Verkeer

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient het effect van de beoogde ontwikkeling op de verkeersstructuur inzichtelijk te worden gemaakt.

Parkeren

De gemeente Berkelland heeft voor verschillende gebiedstypen parkeernormen vastgesteld. De parkeernormen dienen als toetsingskader voor het opstellen van ruimtelijke plannen en waar initiatiefnemers van ruimtelijke activiteiten aan moeten voldoen.

De parkeernormen geven aan hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn voor een bepaalde functie. Het kan gaan over woningen, kantoren en supermarkten maar bijvoorbeeld ook over een camping of een manege. Iedere functie heeft een eigen parkeernorm.

Onderzoek

Het plan betreft het realiseren van een vrijstaande woning op een kavel die in de bestaande situatie functioneert als tuin bij een woning.

Verkeersontsluiting

De te realiseren woning wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen inrit. De inrit wordt gerealiseerd aan de zijde van de Caeciliënkamp. Het verkeer ten behoeve van de woning kan worden opgevangen op de bestaande infrastructuur.

Parkeren

De gemeente Berkelland heeft voor verschillende gebiedstypen parkeernormen vastgesteld. Voor een vrijstaande woning moeten twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Met het plan worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, waardoor wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect mobiliteit en parkeren.

5.6 Omgevingsveiligheid

Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De hoofdlijnen van het (Wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:
Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;

- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

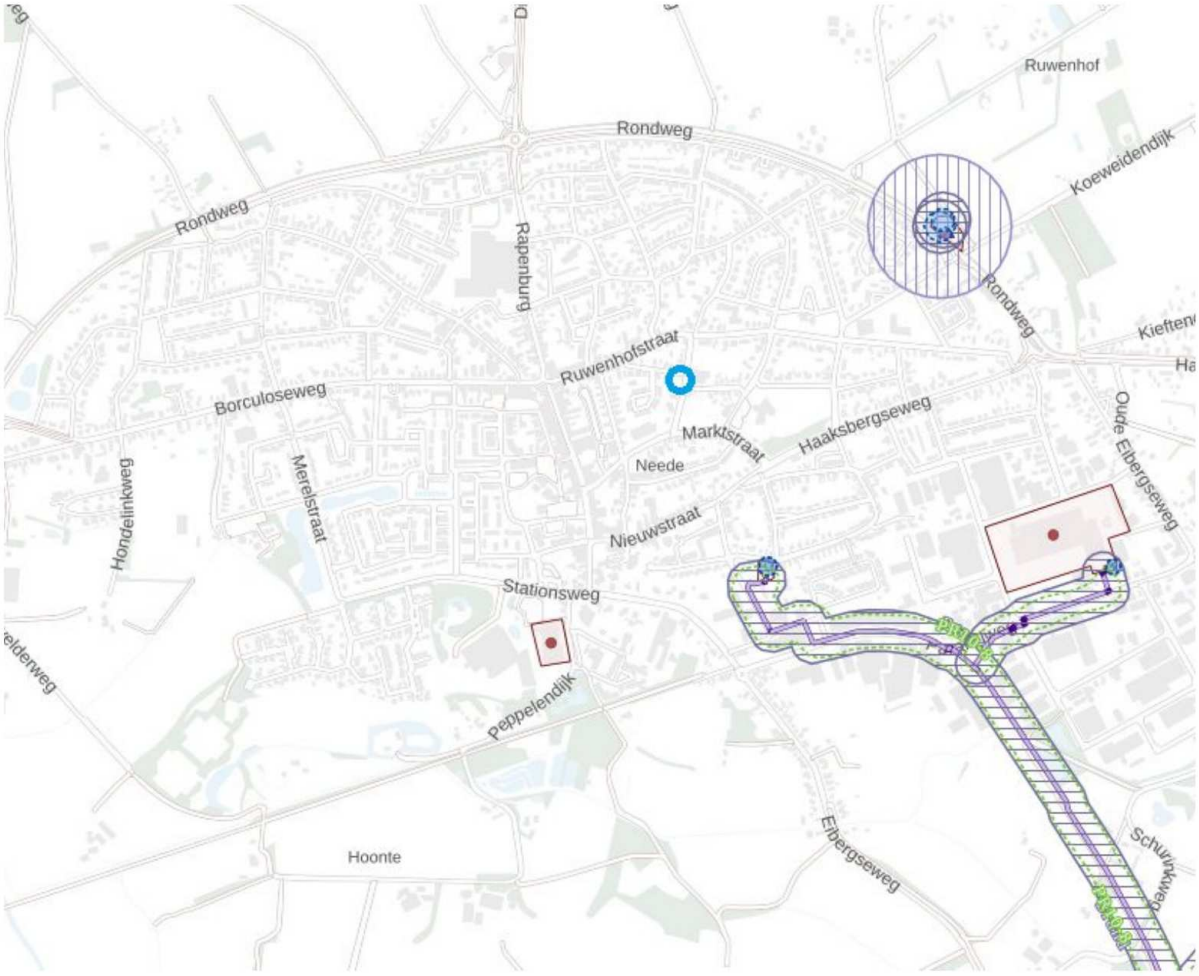
Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Onderzoek

Aan de hand van de Atlas leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op bijgevoegde afbeelding is een uitsnede van de Atlas leefomgeving weergegeven.



Afb. 7 Uitsnede Atlas leefomgeving, plangebied blauw aangeduid (bron: atlasleefomgeving.nl/kaarten)

Het realiseren van een woning wordt gezien als het realiseren van een nieuw beperkt kwetsbaar object. In de directe omgeving van het plangebied (binnen 420 m) zijn geen inrichtingen aanwezig met een risicocontour. Daarnaast vallen er geen andere risicocontouren van inrichtingen over het plangebied.

Op ongeveer 420 m ten zuiden van het plangebied ligt een aardgasleiding. Het plangebied valt buiten de risicocontouren van deze leiding.

Op ongeveer 500 m ten noordoosten van het plangebied is een opslagplaats van LPG. Het plangebied valt buiten de risicocontouren van deze inrichtingen.

Nu er geen sprake is van risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied of risicocontouren over het plangebied is het niet noodzakelijk om het groepsrisico te verantwoorden.

Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect omgevingsveiligheid.

5.7 Natuur

Wettelijk kader

Gebiedsbescherming

Afdelingen 3.7, 7.3 en 8.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) richt zich op de bescherming van gebieden. In afdeling 8.6 van het Bkl zijn Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) beschermd.

Naast deze drie soorten gebieden is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland van belang. In Gelderland betreft dit het Gelders Natuurnetwerk (GNN).
Dit is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones die tussen de natuurgebieden liggen. Het natuurnetwerk draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

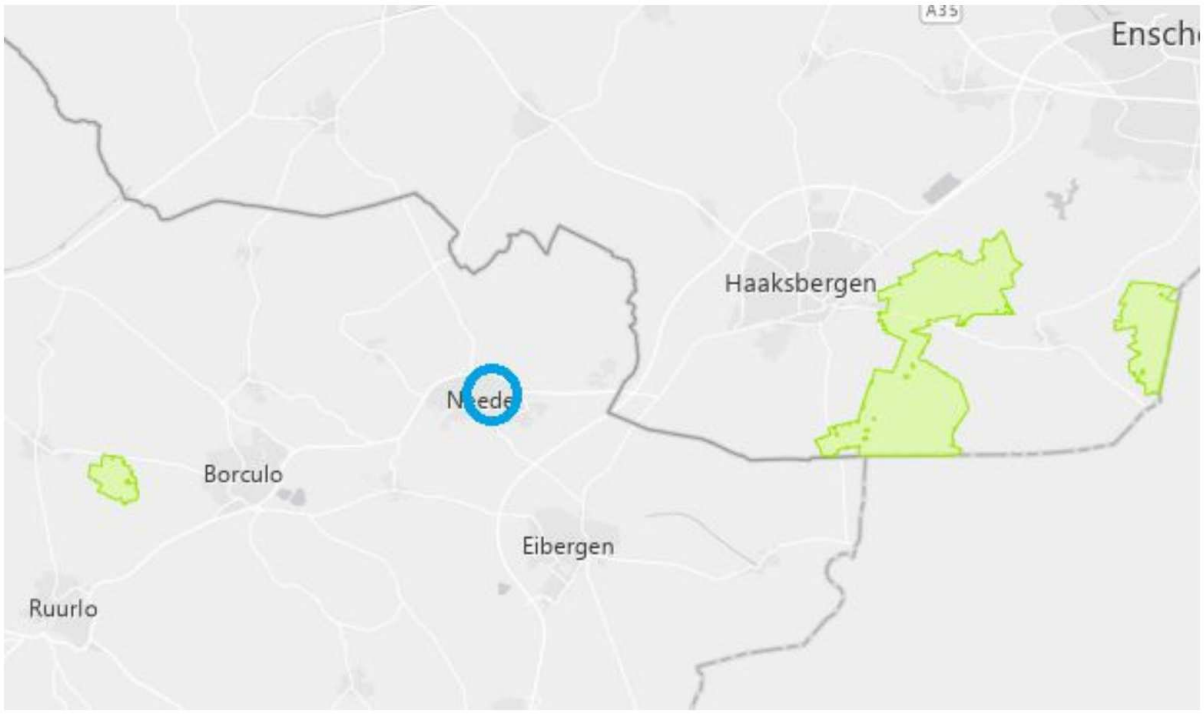
In afdeling 3.7 van het Bkl is de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren geregeld: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Onderzocht moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook voor het voorliggende plan, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website https://www.natura2000.nl/gebieden geraadpleegd. Op bijgevoegde screenshot van die website is weergegeven dat in de omgeving van het plangebied geen Natura-2000 gebieden zijn gelegen.



Uitsnede natuurkaart Nederland (bron: https://www.natura2000.nl/gebieden)

Op de bijgevoegde uitsnede is weergegeven dat op ongeveer 8,7 km ten oosten en 9,3 km ten westen van het plangebied de Natura 2000-gebieden Buurserzand & Haaksbergerveen en Stelkampsveld zijn gelegen. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking. Doordat het plan slechts het realiseren van één woning betreft en de afstand tot de te beschermen gebieden, kunnen significante negatieve effecten op het natuurgebied worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Het plangebied betreft een kavel dat in bestaande situatie in gebruik is als tuin bij een woning. Er wordt niet gesloopt en er worden geen bomen gekapt. Er is dan ook geen significante aanleiding dat er soorten worden aangetast in hun leefomgeving. Uiteraard is altijd de zorgplicht van toepassing.

Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect flora en fauna.

5.8 Cultureel erfgoed en archeologie

Wettelijk kader

In elk omgevingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening worden gehouden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, omgevingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. In artikel 5.130 van dit besluit is onder andere geregeld dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. In het kader van een evenwichtig toedeling van functies aan locaties in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn.

Onderzoek

Cultuurhistorie

Onderhavig plan betreft het realiseren van een vrijstaande woning op een kavel in de bebouwde kom van Neede. In de bestaande situatie is het plangebied in gebruik als tuin bij een woning. Doordat binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect cultuurhistorie.

Archeologie

Voor het gehele plangebied geldt de dubbelfunctie ‘Waarde – Archeologische Verwachting 1’ ten behoeve van de bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Voor gronden binnen deze dubbelfunctie geldt dat voor bodemingrepen groter dan 100 m2 en 40 cm diepte een archeologisch onderzoek nodig. Doordat de woning en het gewenste bijgebouw samen ongeveer 91 m2 zijn, is verder archeologisch onderzoek niet nodig. Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect archeologie.

Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect cultureel erfgoed en archeologie.

5.9 Duurzaamheid

Wettelijk kader

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet en komt tot uiting in verschillende aspecten van de wet. Zo introduceert de Omgevingswet het begrip 'duurzame ontwikkeling' als een overkoepelend doel. Duurzame ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent dat bij besluitvorming rekening moet worden gehouden met langetermijneffecten. Het (wettelijk) kader voor duurzaamheid onder de Omgevingswet wordt verder ingevuld door onderliggende regelgeving, zoals het Bkl en het Bbl.

Energietransitie

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuw te bouwen bouwwerken. Er gelden BENG-eisen voor de thermische isolatie, de luchtdichtheid en de technische bouwsystemen. De berekening dat aan de eisen wordt voldaan is onderdeel van een aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast moet gebruik worden gemaakt van een alternatief voor aardgas voor verwarming.

Circulariteit

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de milieuprestatie van een woonfunctie, een kantoorgebouw en nevengebruiksfuncties daarvan (artikel 4.159 Bbl). De milieuprestatie wordt bepaald volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie gebouwen en GWW-werken.

Klimaatadaptatie en water

Voor het kader voor klimaatadaptatie en water wordt verwezen naar het beleid van rijk, provincie, gemeente en waterschap op het gebied van klimaatadaptatie en water
(zie hoofdstuk 5).

Onderzoek

Met het plan wordt vrijstaande woning gerealiseerd ter plaatse van een bestaande tuin bij een woning. De woning wordt gasloos gerealiseerd en voldoet aan de eisen met betrekking tot de milieuprestatie vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL). Voor de waterhuishouding in het plangebied is de watertoets uitgevoerd. Dit aspect is in paragraaf 5.4 toegelicht. Doordat de woning gasloos wordt gebouwd en voldoet aan de actuele milieuprestatie eisen, is het plan uitvoerbaar met betrekking tot duurzaamheid

Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect duurzaamheid.

5.10 Gezondheid

Wettelijk kader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.
In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Onderzoek

In de omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is voor het thema gezondheid de nadruk met gelegd op milieubelastende activiteiten, lucht- en waterkwaliteit. In deze ruimtelijke motivering is toegelicht dat sprake is van een gezonde leefomgeving met betrekking tot onder andere geluid, bodem, lucht, externe veiligheid en water.

Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect gezondheid.

5.11 Milieubelastende activiteiten

Wettelijke kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen. In bijgevoegde tabel zijn de afstanden uit de publicatie van de VNG weergegeven.

Afstand	Code
10	1
30	2
50	3.1
100	3.2
200	4.1
300	4.2
500	5.1
700	5.2
1000	5.3
1500	6

Tabel 2: afstanden uit de VNG publicatie (bron: VNG)

Het is niet de bedoeling om de in deze publicatie genoemde richtafstanden zonder meer toe te passen. De afstanden zijn namelijk afhankelijk van de omgevings- en bedrijfskenmerken. Dit leidt tot een gemotiveerd toepassen van de afstanden. Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn.

Gemengd gebied

In bepaalde gevallen kan worden gemotiveerd dat geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is het geval wanneer in een gebied meerdere functies bij elkaar in de buurt zijn gevestigd, bijvoorbeeld langs een dorpslint of nabij een grote ontsluitingsweg. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) of het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Onderzoek

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Neede. In de directe omgeving van het plangebied een sporthal (milieucategorie 3.1), een muziekkoepel (bedrijfscategorie 2) en een kerk (milieucategorie 2) gevestigd. Door de aanwezigheid van de verschillende functies is sprake van een gemengd gebied. Voor de sporthal geldt een minimale richtafstand van 50 m en voor de kerk en muziekkoepel geldt een minimale richtafstand van 30 m. Doordat sprake is van gemengd gebied worden deze richtafstanden 30 m en 10 m.

Met deze richtafstanden vormt het plan geen beperkingen in het kader van bedrijven- en milieuzonering. Met andere woorden er is sprake van een goed woon- en leefklimaat en bedrijven in de nabije omgeving worden niet belemmerd in hun activiteiten door de voorgestane ontwikkeling.

Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieubelastende activiteiten.

5.12 Ladder voor duurzame verstedelijking/behoefte

Wettelijke kader

In het Bkl (artikel 5.129g) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan of een Bopa voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is vereist. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als *'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is'*. Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is, volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m2 brutovloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

Onderzoek

Met het plan wordt een vrijstaande woning binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Doordat minder dan 12 woningen worden toegevoegd betreft het plan geen stedelijke ontwikkeling.
In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is in paragraaf 2.12 gemotiveerd dat sprake is van een duurzame ontwikkeling. De woning wordt gerealiseerd op een geschikte woonkavel die in bestaande situatie functioneert als tuin bij een woning. Met het plan wordt beperkt verharding toegevoegd. Met het mogelijk maken van de burgerwoning wordt voorzien in concrete behoefte.

Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking/ behoefte.

5.13 Toetsing m.e.r. beoordeling

Wettelijk kader

De wetgeving over de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob).

Onder de Omgevingswet geldt de plan-m.e.r.-plicht voor een plan:

- Dat een kader vormt voor een te nemen project m.e.r. plichtig of project m.e.r. beoordelingsplichtig besluit of;
- waarvoor een passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig is.

In bijlage V van het Ob zijn de projecten genoemd met mogelijk aanzienlijke milieueffecten. Deze lijst is niet limitatief, zodat ook voor andere dan de hierin genoemde projecten moet worden bezien of sprake is van mogelijk aanzienlijke milieueffecten.

Daarnaast is er de figuur van de plan-m.e.r-beoordeling voor kleine gebieden op lokaal niveau of voor kleine wijzigingen. Deze beoordeling is alleen verplicht als het plan leidt tot mogelijk aanzienlijke milieueffecten en significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreden. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Ob zijn genoemd.

Onderzoek

Met het plan wordt een vrijstaande woning binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. In de gevraagde situatie worden de in bijlage V van het Omgevingsbesluit, genoemde drempelwaarden niet overschreden. Ook komt de ontwikkeling niet voor in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Een passende MER-beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van de beoordeling en op basis van de behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van onderhavig plan voldoende mate is afgewogen. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Omgevingsbesluit, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

6 Beperkingengebieden

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of op grond van de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

Kort gezegd zijn dit de gebieden rondom onder andere wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk als ook in de daaraan grenzende (beschermings)zones.

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van een beperkingengebied. Het plan vormt daarmee geen belemmering voor een beperkingengebied.

7 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk worden alle aspecten rondom de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Financieel economische haalbaarheid

Voor een afwijking van het omgevingsplan wordt beoordeeld of een ontwikkeling binnen een redelijke termijn uitvoerbaar is, gelet op de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling en het gebied waar deze ontwikkeling is voorzien. Ten tweede wordt beoordeeld of deze ontwikkeling binnen die redelijke termijn financieel haalbaar is.

Planspecifiek

Deze ontwikkeling betreft relatief betaalbare en eenvoudige werkzaamheden, waardoor het redelijk is dat het plan op korte termijn kan worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Voor een afwijking van het omgevingsplan moet worden toegelicht of er kosten verbonden zijn aan de exploitatie van locaties die door de gemeente moeten worden verhaald.

Planspecifiek

Het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente, omdat de procedurekosten worden verhaald bij de aanvrager door middel van leges. De plankosten van de ontwikkeling zijn voor de aanvrager.

Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. Het gaat hierbij om schade die uitstijgt boven het normaal maatschappelijk risico en een burger of bedrijf onevenredig zwaar treft in vergelijking tot andere burgers of bedrijven. Deze schade hoeft een burger of bedrijf niet geheel zelf te betalen, de overheid moet deze in zo'n situatie geheel of gedeeltelijk vergoeden.

Planspecifiek

De omgeving van het plangebied betreft een gemengd gebied. Het realiseren van een levensloopbestendige woning is een passende ontwikkeling in het gemengde gebied. De ontwikkeling betreft daarmee geen uitstijgend maatschappelijk risico. Met het plan wordt geen burger of bedrijf onevenredig zwaar getroffen in vergelijking tot andere burgers of bedrijven.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is participatie uitgevoerd. Het participatieverslag is in bijlage 3 te vinden.

Advies en instemming

In het besluit 'Adviesrecht gemeenteraad voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit', vastgesteld door de gemeenteraad van Berkelland op 21 december 2021, is onder andere opgenomen dat de gemeenteraad gebruik wil maken van zijn adviesbevoegdheid indien sprake is van een uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderij of een niet-grondgebonden veehouderijtak.

Omdat het plan geen uitbreiding van een agrarisch bedrijf betreft, is het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag voor de aanvraag omgevingsvergunning. Dit type plan valt niet onder de adviesbevoegdheid van de gemeenteraad.

Vaststellingsprocedure

Het college van de gemeente Berkelland is het bevoegd gezag voor het verlenen van de omgevingsvergunning. De aanvraag omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het geldende tijdelijke omgevingsplan. Op de aanvraag is volgens artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De beslistermijn is acht weken. In deze paragraaf wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht. Als zienswijzen worden ingediend, worden die in deze paragraaf toegelicht.

Bezwaar/ Beroep

De mogelijkheid van bezwaar komt alleen in de reguliere procedure voor. Het bezwaar dient ingediend te worden bij het bevoegd gezag dat het besluit heeft genomen. Wanneer iemand het niet eens is met het besluit op dat bezwaar, kan hij of zij nog in beroep gaan.

8 Conclusie

In deze ruimtelijke motivering is toegelicht dat met de realisatie van een vrijstaande woning sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

9 Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan

Het voorstel is om een bouwvlak toe te voegen binnen de functie wonen, waarbinnen de vrijstaadne woning in aantal en type ‘vrijstaand’ wordt toegestaan.

Bijlagen

Bijlage 1a: Gewenste inrichting plangebied

Bijlage 1b: Uitstraling woning

Bijlage 1c: Schetsen woning

Bijlage 1d: Schetsen woning

Bijlage 2: Resultaten watertoets

Bijlage 3: Participatieverslag

gemeente Berkelland

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Berkelland

datum: 30 aug. 2024

zaaknr: Z2023-00001604

kavel 1
terreinoppervlakte
+/-448,6 m²

kavel 2
terreinoppervlakte
+/-468,9 m²

Wissebornplein

bestaand bijgebouw

8152

8523

8421

8522

8521

72

Oranjelaan

hoge haag

lage haag

lage haag

bestaande inrit

2.022

1.494

991

4.456

7.779

7.089

Situatie

Kadastrale gemeente	Neede
Sectie	C
Nummer	8422

N

Huize 5.1.2e

Situatie

DO-001

Werknummer:	W046	Gewijzigd:	-
Fase:	DO	Gewijzigd:	
Schaal:	1:200	Gewijzigd:	-
Getekend:	NS	Gewijzigd:	-
Datum:	22-12-2023	Gewijzigd:	-

Goorsestraat 10 7496 AD Hengevelde
www.stns-ingenieurs.nl
info@stns-ingenieurs.nl
0547 72 90 15

St&S ingenieurs

gemeente Berkelland

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Berkelland

datum: 30 aug. 2024

zaaknr: Z2023-00001604

Huize 5.1.2e

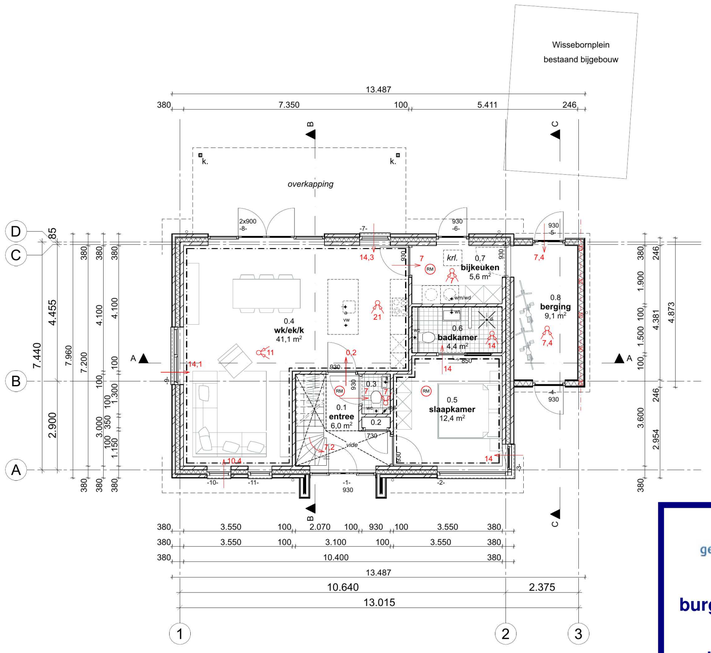
beelden

DO-900

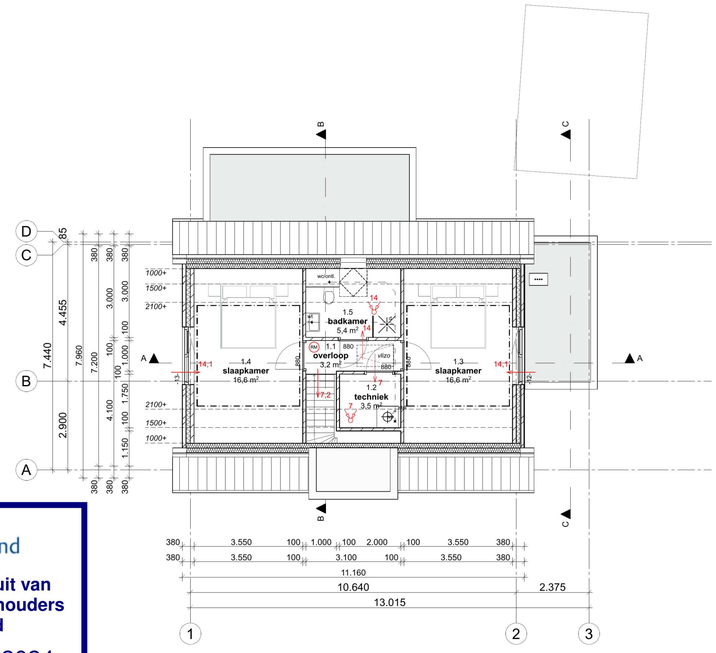
Werknummer:	W046	Gewijzigd:	-
Fase:	DO	Gewijzigd:	-
Schaal:		Gewijzigd:	-
Getekend:	NS	Gewijzigd:	-
Datum:	22-12-2023	Gewijzigd:	-

Goorsestraat 10 7496 AD Hengevelde
www.stns-ingenieurs.nl
info@stns-ingenieurs.nl
0547 72 90 15

St&S ingenieurs



Begane grond



1e Verdieping

gemeente Berkelland

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Berkelland

datum: 30 aug. 2024

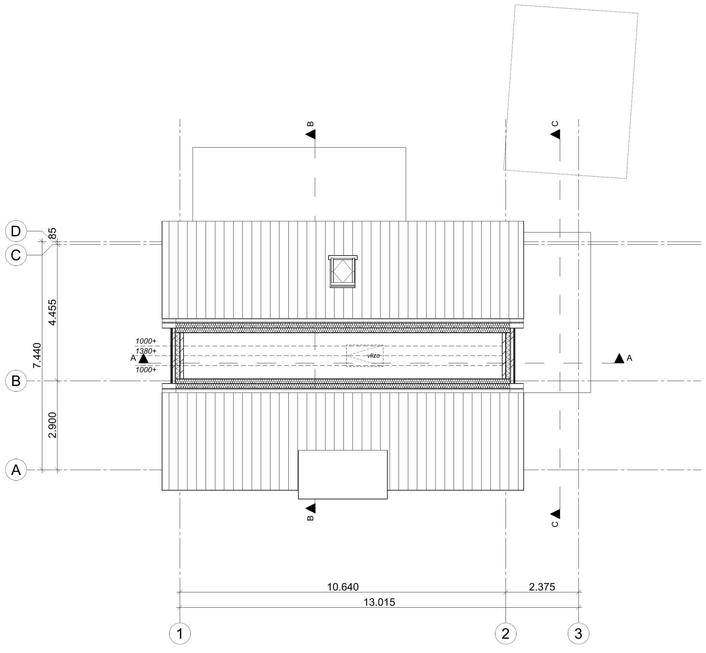
zaaknr: Z2023-00001604

RUIMTESTAAT Woning

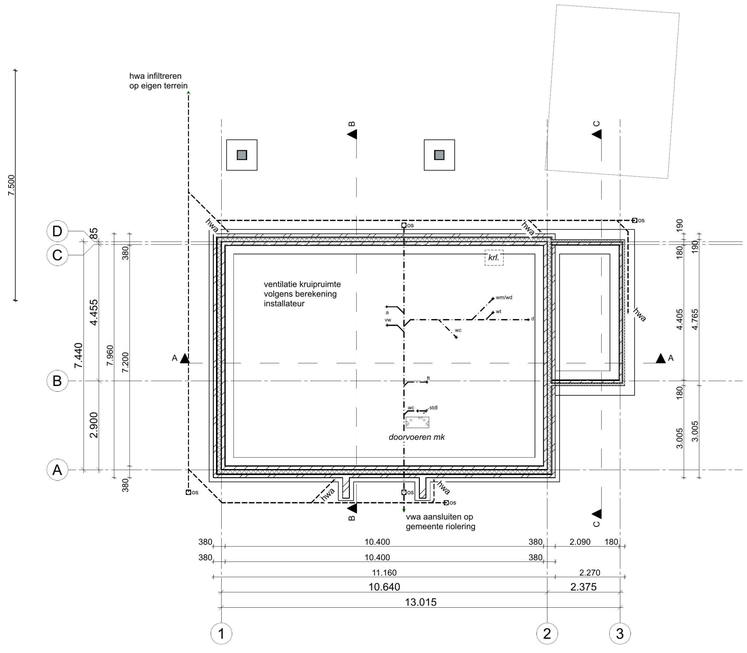
Nr.	Ruimte	BB-benaming	GO m2
Begane grond			
0,1	entree	Verkeersruimte	6,0
0.2	mk	Technische ruimte	0,3
0.3	toilet	Toiletruimte	1,2
0.4	wk/ek/k	Verblijfsruimte	41,1
0.5	slaapkamer	Verblijfsruimte	12,4
0.6	badkamer	Badruimte	4,4
0.7	bijkeuken	Bergruimte	5,6
0.8	berging	Bergruimte	9,1
1e verdieping			
1.1	overloop	Verkeersruimte	3,2
1.2	techniek	Technische ruimte	3,5
1.3	slaapkamer	Verblijfsruimte	16,6
1.4	slaapkamer	Verblijfsruimte	16,6
1.5	badkamer	Verblijfsruimte	5,4

MATERIAALSTAAT

onderdeel	materiaal	kleur
kozijnen	kunststof/hout	antraciet/zwart
ramen	kunststof/hout	antraciet/zwart
kozijnen (schuif)deuren	hout	antraciet/zwart
deuren	hout	antraciet/zwart
ventilatieroosters	aluminium	als kozijn
buitengevels metselwerk	gebakken (keim)steen (wf)	wit gekeimd
plint	gebakken steen (wf)	antraciet
voeg	metselmortel op kleur 10mm verdiept	antraciet
raamdorpels	beton/keramisch o.g.	grijs
plat dak	bitumen	zwart
hellend dak	gebakken pan	antraciet/zwart
dakramen	kunststof/aluminium	antraciet/zwart
goten	zinken mastgoot	naturel grijs
hemelwaterafvoeren	zink	naturel grijs
dakrand plat dak	onderhoudsvrij plaatmateriaal (gelijmd)	wit
dakrandafwerking	aluminium trim	naturel grijs
overstek hellend dak	onderhoudsvrij plaatmateriaal (gelijmd)	wit
kopse kant overstek dakrand	onderhoudsvrij plaatmateriaal (gelijmd)	antraciet



2e Verdieping



Fundering

RENVOOI

vw	vaatwasser ø50mm		metselwerk 100mm
wm/wd	wasmachine/wasdroger ø50mm		isolatie RC vlgs BENG/MPG-berekening
b	bad ø50mm		BIA 100/120/140mm
cv	centrale verwarming		lichte scheidingswand 100mm
ft	fontein ø50mm		afwerkvloer
wc	watercloset ø110mm		ihw gestort beton
d	douche ø50mm		geïsoleerd dakpakket
wt	wastafel ø50mm		prefab beton
stdl	standleiding/ontluchting		VG verblijfsgebied
a	aanrecht	20,3	ventilatie aanzuigpunt
os	ontstoppingsstuk	20,3	ventilatiestroom
	mechanische ventilatie box	vr23	ventilatierooster
	warmptepomp	x	colorbel o.g.
	warmtepomp buitenunit	30	30 min. WBDBO
RM	rookmelder		
	schoonwaterriolering		
	vuilwaterriolering		

TEKENINGEN VORMEN ÉÉN GEHEEL MET DE BENG/MPG-RAPPORTAGE
TEKENINGEN VORMEN ÉÉN GEHEEL MET DE BB-RAPPORTAGE
INSTALLATIES VOLGENS TEKENING/BEREKENING INSTALLATEUR
CONSTRUCTIES VOLGENS TEKENING/BEREKENING CONSTRUCTEUR

Huize 5.1.2e

Overzichtsblad - plattegronden

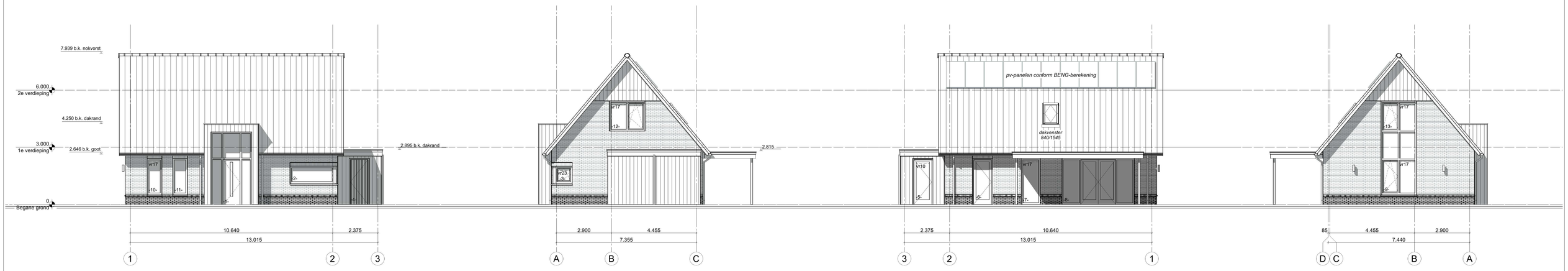
DO-100

Werknummer:	W046	Gewijzigd:	-	Opmerking: -
Fase:	DO	Gewijzigd:	-	Opmerking: -
Schaal:	1:100	Gewijzigd:	-	Opmerking: -
Getekend:	NS	Gewijzigd:	-	Opmerking: -
Datum:	22-12-2023	Gewijzigd:	-	Opmerking: -

Opdrachtgever: 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Goorsestraat 10, 7496 AD Hengevelde
www.stns-ingenieurs.nl
info@stns-ingenieurs.nl
0547 72 90 15

St&S ingenieurs

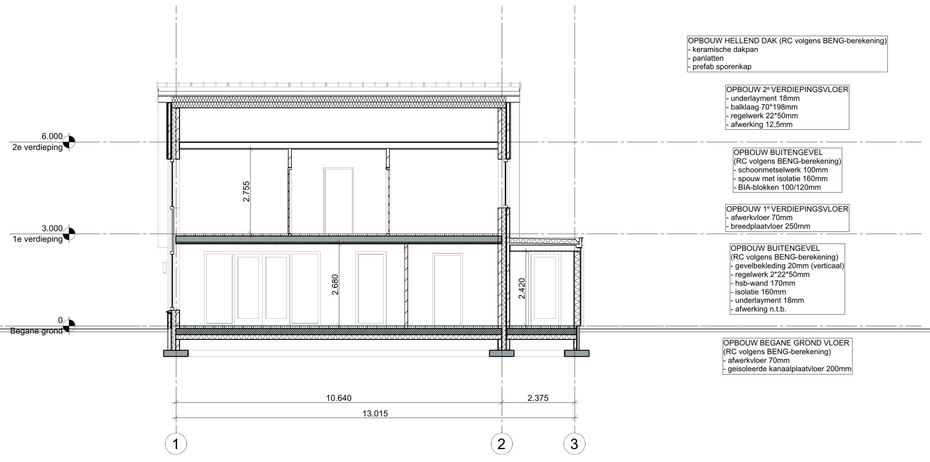


Voorgevel

Rechtergevel

Achtergevel

Linkergevel



Doorsnede A-A

OPBOUW HELLEND DAK (RC volgens BENG-berekening)
- keramische dakpan
- panlatten
- prefab sporenkap

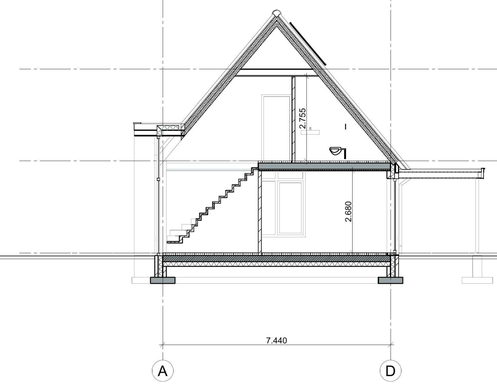
OPBOUW 2e VERDIEPINGSVLOER
- underlayment 18mm
- balklaag 70*198mm
- regelwerk 22*50mm
- afwerking 12,5mm

OPBOUW BUITENGEVEL
(RC volgens BENG-berekening)
- schoonmetselwerk 100mm
- spouw met isolatie 160mm
- BIA-blokken 100/120mm

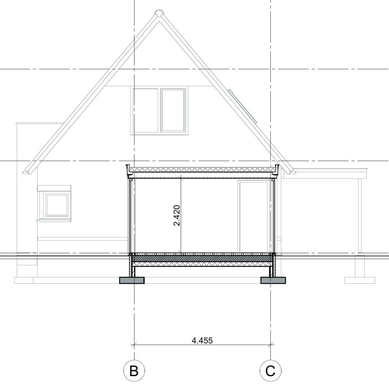
OPBOUW 1e VERDIEPINGSVLOER
- afwerkvloer 70mm
- breedplaatvloer 250mm

OPBOUW BUITENGEVEL
(RC volgens BENG-berekening)
- gevelbekleding 20mm (verticaal)
- regelwerk 2*22*50mm
- hsb-wand 170mm
- isolatie 160mm
- underlayment 18mm
- afwerking n.t.b.

OPBOUW BEGANE GROND VLOER
(RC volgens BENG-berekening)
- afwerkvloer 70mm
- geisoleerde kanaalplaatvloer 200mm



Doorsnede B-B



Doorsnede C-C

gemeente Berkelland

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Berkelland

datum: 30 aug. 2024

zaaknr: Z2023-00001604

RUIMTESTAAT Woning

Nr.	Ruimte	BB-benaming	GO m2
Begane grond			
0.1	entree	Verkeersruimte	6,0
0.2	mk	Technische ruimte	0,3
0.3	toilet	Toiletruimte	1,2
0.4	wk/ek/k	Verblijfsruimte	41,1
0.5	slaapkamer	Verblijfsruimte	12,4
0.6	badkamer	Badruimte	4,4
0.7	bijkeuken	Bergruimte	5,6
0.8	berging	Bergruimte	9,1
1e verdieping			
1.1	overloop	Verkeersruimte	3,2
1.2	techniek	Technische ruimte	3,5
1.3	slaapkamer	Verblijfsruimte	16,6
1.4	slaapkamer	Verblijfsruimte	16,6
1.5	badkamer	Verblijfsruimte	5,4

MATERIAALSTAAT

onderdeel	materiaal	kleur
kozijnen	kunststof/hout	antraciet/zwart
ramen	kunststof/hout	antraciet/zwart
kozijnen (schuif)deuren	hout	antraciet/zwart
deuren	hout	antraciet/zwart
ventilatierooster	aluminium	als kozijn
buitengevels metselwerk	gebakken (keim)steen (wf)	wit gekeimd
plint	gebakken steen (wf)	antraciet
voeg	metselmortel op kleur 10mm verdiept	antraciet
raamdorpels	beton/keramisch o.g.	grijs
plat dak	bitumen	zwart
hellend dak	gebakken pan	antraciet/zwart
dakramen	kunststof/aluminium	antraciet/zwart
goten	zinken mastgoot	naturel grijs
hemelwaterafvoeren	zink	naturel grijs
dakrand plat dak	onderhoudsvrij plaatmateriaal (gelijmd)	wit
dakrandafwerking	aluminium trim	naturel grijs
overstek hellend dak	onderhoudsvrij plaatmateriaal (gelijmd)	wit
kopse kant overstek dakrand	onderhoudsvrij plaatmateriaal (gelijmd)	antraciet

RENVOOI

vw	vaatwasser ø50mm		metselwerk 100mm
wm/wd	wasmachine/wasdroger ø50mm		isolatie RC vlgs BENG/MPG-berekening
b	bad ø50mm		BIA 100/120/140mm
cv	centrale verwarming		lichte scheidingswand 100mm
ft	fontein ø50mm		afwerkvloer
wc	watercloset ø110mm		ihw gestort beton
d	douche ø50mm		geisoleerd dakpakket
wt stdl	wastafel ø50mm		prefab beton
a	standleiding/ontluchting		
os	aanrecht		VG verblijfsgebied
	ontstoppingsstuk	20,3	ventilatie aanzuigpunt
	mechanische ventilatie box		
	warmtepomp	20,3	ventilatiestroom
	warmtepomp buitenunit	vr23	ventilatierooster
RM	rookmelder	x	colorbel o.g.
	schoonwaterriolering		
	vuilwaterriolering	30	30 min. WBDBO

TEKENINGEN VORMEN ÉÉN GEHEEL MET DE BENG/MPG-RAPPORTAGE
TEKENINGEN VORMEN ÉÉN GEHEEL MET DE BB-RAPPORTAGE
INSTALLATIES VOLGENS TEKENING/BEREKENING INSTALLATEUR
CONSTRUCTIES VOLGENS TEKENING/BEREKENING CONSTRUCTEUR

Huize 5.1.2e

Overzichtsblad - gevels en doorsnedes

DO-200

Werknummer:	W046	Gewijzigd:	-	Opmerking:	-
Fase:	DO	Gewijzigd:	-	Opmerking:	-
Schaal:	1:100	Gewijzigd:	-	Opmerking:	-
Getekend:	NS	Gewijzigd:	-	Opmerking:	-
Datum:	22-12-2023	Gewijzigd:	-	Opmerking:	-

Opdrachtgever: 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Goorsestraat 10, 7496 AD Hengevelde
www.stns-ingenieurs.nl
info@stns-ingenieurs.nl
0547 72 90 15

St&S ingenieurs

Digitale watertoets

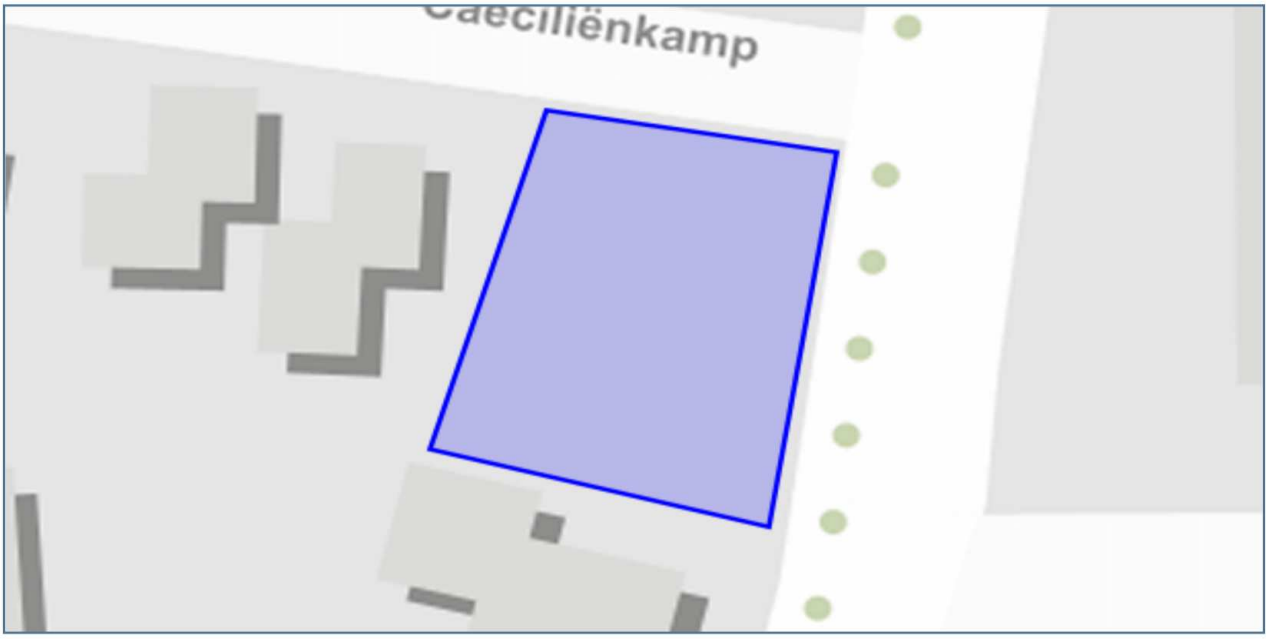
De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. normale procedure
2. Advies kwaliteit oppervlaktewater
3. Advies grondwaterbeheer
4. Advies klimaatadaptie

gemeente Berkelland
Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Berkelland
datum: 30 aug. 2024
zaaknr: Z2023-00001604

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de check

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?	nee
Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?	nee
Is er in of rondom het plangebied wel eens sprake (geweest) van wateroverlast of grondwateroverlast?	nee
Ligt in of nabij het plangebied een watergang?	nee
Ligt in of nabij het plangebied een waterkering?	nee
Maakt het plan deel uit van een groter plan, zoals een masterplan/ stedenbouwkundige visie?	nee
Wordt water aangelegd, gedempt of aangepast?	nee
Wordt recreatief medegebruik van watergangen of gronden in beheer van het waterschap mogelijk gemaakt?	nee
Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m2?	nee
Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 500m2?	nee
Bedraagt het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 20 centimeter?	ja
Zijn er kansen voor afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	nee
Wordt regenwater gescheiden van het afvalwater afgevoerd?	ja
Worden bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd, waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?	nee
ligt in het plangebied een beschermd watererfgoed?	nee
ligt het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied in Overijssel	nee
ligt het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied in Gelderland	nee
Ligt het plangebied nabij een rioolwaterzuivering?	nee
Ligt het plangebied nabij een rioolgemaal?	nee
Ligt in of nabij het plangebied een persleiding?	nee
Ligt in of nabij het plangebied een rioolwateroverstort?	nee
Legt u drainagemiddelen aan?	nee

Details

1. normale procedure

Op basis van uw locatie en gegeven antwoorden blijkt dat u waterschapsbelangen raakt.

Wat moet ik doen?

Gebruik alstublieft de knop ""DIRECT AANVRAGEN"" om een advies aan te vragen bij het waterschap. Hiervoor is een eenmalige registratie benodigd. In een startoverleg kan gezamenlijk bepaald worden welke wateraspecten een rol spelen en tot welk detailniveau deze uitgewerkt dienen te worden. Dit kan ook betekenen dat er een waterhuishoudkundig plan, een geohydrologisch onderzoek of een uitgebreide analyse van het huidige watersysteem noodzakelijk is. Gezamenlijk wordt er invulling gegeven aan de wateraspecten. Als er overeenstemming is over de inhoud van de waterparagraaf kan u de tekst opnemen in de toelichting van het ruimtelijk plan.

U kunt ook contact opnemen via wateradvies@wrij.nl.

2. Advies kwaliteit oppervlaktewater

Hemelwater dat van verhard oppervlak direct afstroomt naar het oppervlaktewater kan verontreinigd raken door specifieke activiteiten binnen een plan. Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld agrarische bedrijven, industrieterreinen, tankstations, autobedrijven of sloperijen etc. Het waterschap zal in deze gevallen aanvullende voorzorgsmaatregelen adviseren om verontreiniging van oppervlaktewater te voorkomen.

Wat moet ik doen?

U zult voorzorgsmaatregelen moeten nemen om verontreiniging van oppervlaktewater te voorkomen.

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

3. Advies grondwaterbeheer

We streven naar doelmatig waterbeheer dat optimaal de functies en het huidige gebruik ondersteunt. Nieuwe functies sluiten aan bij het gewenst grond- en oppervlaktewaterregime. Hiermee willen we structurele overlast door te hoog grondwater voorkómen en verdroging door te laag grondwater tegengaan.

Wat moet ik doen?

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

4. Advies klimaatadaptie

We willen watersysteem zo inrichten, dat het beter bestand is tegen de effecten van de verwachte klimaatverandering, zoals zwaardere buien en langere droge perioden.

Wat moet ik doen?

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

Participatieverslag Oranjelaan 7 Neede

De omgevingsvergunning voor het adres Oranjelaan 7 in Neede betreft het realiseren van een vrijstaande woning in de tuin van de initiatiefnemer. Het pand staat op een locatie in de bebouwde kom van Neede nabij het centrum. De gemeente Berkelland verzoekt aanvrager van de omgevingsvergunning om vroegtijdig afstemming te zoeken met omwonenden over een voorgenomen (bouw)plan.

gemeente Berkelland
Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Berkelland
datum: 30 aug. 2024
zaaknr: Z2023-00001604

Het vertrekpunt is dat de mate waarin derden betrokken worden door een initiatiefnemer, in verhouding moet staan tot het effect dat een plan kan hebben op de omgeving. Hoe meer impact een plan heeft, hoe meer aandacht er idealiter aan participatie wordt gegeven.

In dit geval gaat het om een plan dat bijna geen invloed heeft op het verkeer, het groen en het karakter van de straat. Daar komt bij dat de woning in de tuin van initiatiefnemer wordt gerealiseerd en in het verleden hier al een woonbestemming ten behoeve van de bouw van een woning op heeft gelegen.

In de periode voorafgaand aan de aanvraag zijn er diverse contacten geweest met direct omwonenden hierover. In deze gesprekken is aangegeven door initiatiefnemer wat voor type woning zij wenst te realiseren op deze plek. Hier zijn de voorgenomen bouwtekeningen getoond en is aangegeven hoe er wordt omgegaan met parkeren en groen. Tijdens deze gesprekken zijn alle vragen van de buren door de initiatiefnemer beantwoord. Op voorhand zijn er uit de directe omgeving geen bezwaren aan de orde gekomen.

Hanzestraat 41, 7006 RH Doetinchem
T +31 (0)314 - 642 265
E info@burokwiek.nl
burokwiek.nl

kwiek
Planologie en
Gebiedsontwikkeling

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2 39 40 41 42