

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Rietmolen, Pastoor C.M. van Everdingenstraat 23 (2022)

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wet algemene bepaling omgevingsrecht voor

Toevoegen van een vrijstaande nieuwe woning tussen bestaande bebouwing

Identificatienummer www.ruimtelijkeplannen.nl:
NL.IMRO.1859.OVRML20220003-0100 (vastgesteld)

Borculo, 14 juni 2022

Inlichtingen:

Gemeente Berkelland

Team Dienstverlening Omgeving B

Aanleiding: aanvraag om omgevingsvergunning

Op 24 december 2021 is een verzoek ingediend voor het ontwikkelen van de locatie aan de Pastoor van Everdingenstraat 23. De initiatiefnemers zijn voornemens om het perceel te herontwikkelen, met als doel het bestaande verwaarloosde vastgoed een nieuwe uitstraling te geven en een woning toe te voegen aan de woningvoorraad in Rietmolen. De verwaarloosde bebouwing is, net als destijds de oude Maalderij, een doorn in het oog voor vele Rietmolenaren. Het plan is om de bestaande winkel en woning geheel te verbouwen, en de oude opstallen aan de rechterzijde (inrit Groothuizenweg) te slopen. Op de plek van het gesloopte bijgebouw, aan de rechter zijde, wil initiatief nemer een vrijstaande woning realiseren voor Rietmolenaren. Rugnummer voor dit kavel is inmiddels bekend en vastgelegd.

Het verzoek ligt kortgezegd voor om op een kavel, gelegen tussen Pastoor van Everdingenstraat 23 en Groothuizenweg 1 een nieuwe woning toe te voegen.

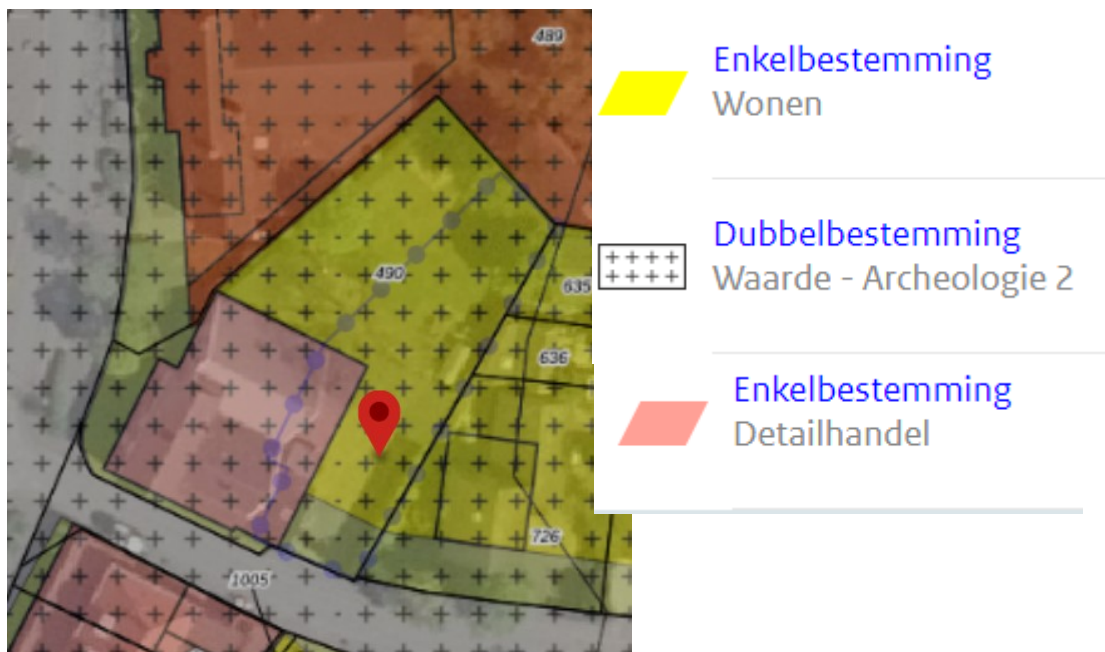
Op de kavel tussen Pastoor van Everdingenstraat 23 en Groothuizenweg 1 rust de bestemming Detailhandel en de bestemming Wonen. Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming Archeologie 2. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' zorgt voor een borging van het behoud en beschermen van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Het plan voldoet niet aan de regels van het geldende bestemmingsplan omdat binnen de bestemming Wonen op het perceel geen bouwvlak is aangegeven. Ook wordt het gebouw deels in de bestemming Detailhandel gebouwd, waarbij het dak overstek van de linker aanbouw over de nieuw te realiseren perceelsgrens komt. Aan de op 24 december 2021 ingediende aanvraag om omgevingsvergunning kan daarom alleen worden meegewerkt via een grote buitenplanse afwijking van dat bestemmingsplan.

Geldend bestemmingsplan

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Neede, sectie H, nummer 490. Het geldende bestemmingsplan is "Rietmolen, Dorp 2011", vastgesteld op 10 april 2011.

Op het kavel tussen de Pastoor van Everdingenstraat 23 en de Groothuizenweg 1 rust zowel de bestemming Detailhandel als de bestemming Wonen.



Juridische aspecten

De aanvraag van 24 december 2021 betreft het realiseren van een nieuwe vrijstaande woning aan de Groothuizenweg in Rietmolen. Volgens het geldende bestemmingsplan is dit niet toegestaan. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om, ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning te verlenen voor de ontwikkeling. Hierbij wordt als voorwaarde gesteld dat de betreffende activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het initiatief hieraan voldoet.

De gemeenteraad van Berkelland nam op 17 oktober 2017 een besluit over het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor het college van burgemeester en wethouders kunnen afwijken van een bestemmingsplan zonder een afzonderlijke 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb). De aanvraag voldoet aan de voorwaarden die in dit raadsbesluit zijn benoemd nu daarin is aangegeven dat een vvgb alleen nodig is voor projecten t.b.v. niet-grondgebonden/intensieve veehouderij. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om te beslissen op de aanvraag zonder dat de gemeenteraad eerst moet worden gevraagd om een vvgb af te geven.

Beschrijving projectgebied

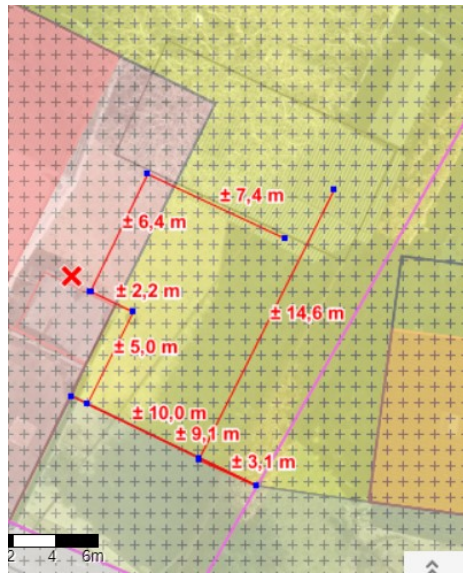
Het projectgebied is kadastraal bekend als gemeente Neede, sectie H, nummer 490. Het plan is om de bestaande winkel en woning geheel te verbouwen, en de oude opstallen aan de rechterzijde (inrit Groothuizenweg) te slopen. Op de plek van het gesloopte bijgebouw, aan de rechter zijde, wil initiatief nemer een vrijstaande woning realiseren voor Rietmolenaren. Rugnummer voor dit kavel is inmiddels bekend en vastgelegd. Op de onderstaande luchtfoto is de ligging van het projectgebied weergegeven.



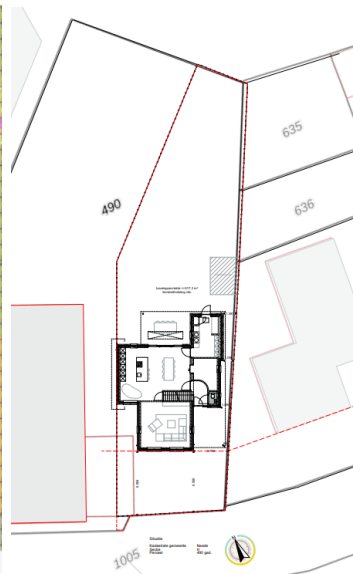
Afbeelding 2: Luchtfoto plangebied (niet op schaal)

Beschrijving plan

Onderstaande afbeeldingen 3 en 4 geven de gewenste situatie.



Afbeelding 3: fragment plankaart bestemmingsplan "Rietmolen, Dorp 2011" en de contouren van de beoogde nieuwbouw.



Afbeelding 4: plattegrond nieuwbouw en contouren beoogde kavel

Beleidsinventarisatie

Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro):

Onderdeel van de Omgevingswet is een visie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met de NOVI neemt het Rijk het voortouw voor een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland. De NOVI richt zich op de volgende vier prioriteiten die onderling veel met elkaar te maken hebben en gevolgen hebben voor het inrichten van de fysieke leefomgeving:

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies. Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

- Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat bijvoorbeeld om rijksvaarwegen, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen,

elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Voorliggend initiatief zou kunnen worden aangemerkt als een woningbouwlocatie. Deze term is echter niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met elf woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar grotere woningbouwplannen wel.

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van één vrijstaande woning, binnen bestaand stedelijk gebied. Het initiatief wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Wel moet de behoefte worden aangetoond. Onder het kopje Gemeentelijke Beleid (p.8) wordt hierop verder ingegaan.

Met de ontwikkelingen binnen het besluitgebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en omgevingsverordening:

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld, evenals een actualisatie van de Omgevingsverordening Gelderland. In bestaand stedelijk gebied wordt een woning toegevoegd. Hiermee ontstaat een extra woning in het buitengebied. De verordening vereist dat dit moet passen in binnen het provinciale en regionale beleid.

Voor dit bestemmingsplan is de ambitie voor het woon- en leefklimaat van toepassing. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Zo worden de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland versterkt, nu en in de toekomst. Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan worden uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.

De herontwikkeling draagt bij aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Met de realisatie van de woningen in de kern Rietmolen wordt voorzien in een actuele behoefte aan woningen in de gemeente Berkelland. Onder het kopje Gemeentelijke Beleid (p.8) wordt hierop verder ingegaan. Hiermee voldoet de gewenste ontwikkeling aan de gestelde eisen in de provinciale Omgevingsverordening, binnen de Omgevingsvisie.

Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

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

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

Afspraken regio Achterhoek

Het KWP heeft tot doel het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de kwalitatieve woningbehoefte. Concreet betekent dit dat de ontwikkeltrajecten voor de regio Achterhoek gericht zijn op het aanpakken van de belangrijkste verschillen met de uit onderzoeken gebleken behoeften aan woningen (het referentiekader). De trajecten zijn het resultaat van de vergelijking van het referentiekader en de regionaal opgetelde woningbouwprogramma's. De provincie, de gemeenten en de woningcorporaties maken de afspraak dat in de periode 2010 – 2019 in de regio Achterhoek 5.900 woningen netto worden toegevoegd. Hierbij wordt een woningtekort van 0 % nagestreefd daar waar de markt dit lokaal toelaat. Hierbij zijn met name meer huurwoningen, betaalbare woningen en nultredenwoningen gewenst. De verfijning van het provinciale/regionale woonprogramma vindt plaats in het gemeentelijke woonprogramma. Hierbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met het provinciale en regionale beleid en wordt gekeken naar de plannen voor de korte termijn. Onder het kopje Gemeentelijke Beleid (p.8) wordt hierop verder ingegaan..

De realisatie van een nieuwe vrijstaande woning past in kwantitatief opzicht binnen de plancapaciteit. De behoefte is aangetoond doordat het 'rugnummer' voor dit kavel vooraf bekend is gemaakt bij de gemeente en vastgelegd.. De voorgenomen ontwikkeling sluit hiermee aan op het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019.

Actieplan Wonen 2020-2025

Gelderland heeft te maken met een urgente vraag naar meer woonruimte. Tot 2030 moeten er in de provincie ruim 80.000 nieuwe woningen gebouwd worden. De urgentie is zo hoog dat de provincie het 'Actieplan Wonen 2020-2025' heeft opgesteld. Met het actieplan wil men het tekort aan huizen – en vooral het tekort aan betaalbare huizen – in Gelderland terugdringen. In het actieplan staan de navolgende doelen centraal:

- versnelling van de woningbouw (sneller);
- meer betaalbare woningen (betaalbaar);
- meer flexibele woonvormen (flexibel).

In het plan zijn per doel een aantal concrete acties benoemd om de doelen te behalen. Met het Actieplan Wonen wil de provincie de komende vijf jaar de bouw van circa 45.000 woningen versnellen.

Met de realisatie van voorgenomen initiatief wordt een nieuwe woning aan de bestaande voorraad toegevoegd. Daarmee wordt voor een deel voldaan aan de kwantitatieve doelstelling uit het actieplan. De voorgenomen ontwikkeling sluit hiermee aan op het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019.

Regionaal beleid

Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025

Op 19 mei 2015 heeft de gemeenteraad van Berkelland de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 vastgesteld als opvolger van de Regionale Woonvisie 2010-2020. De Regionale woonagenda schets de kaders en geeft ruimte om de inhoud mede door andere partijen te laten invullen. Daarmee verschuift de rol van de overheid van inhoudelijk bepalend naar procesbegeleidend. Kernbegrippen zijn kaders stellen, faciliteren en ruimte geven. De kernboodschap voor de komende jaren luidt dan ook: er zijn (bijna) voldoende woningen (in aantallen) om te voorzien in de vraag. Het is noodzakelijk om de regionale ambitie (5.900 woningen toevoegen tussen 2010 en 2025) verder te verlagen met 10%. Het nieuwe regionale aantal is 3.145 woningen tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025; een integrale aanpak is nodig om de bestaande woningen toekomstbestendig te maken (kwalitatief), waarbij de eigenaar een persoonlijke mix kiest van onderhoud, isolatie, energieopwekking en levensloopbestendig maken. Sloop/nieuwbouw kan een optie zijn; voor leegstaand en leegkomend vastgoed is een gezamenlijke beeldvorming met een lokale aanpak nodig. Naast herbestemmen zal in toenemende mate ook sloop aan de orde zijn; wonen en zorg vormt een belangrijk aandachtspunt bij al deze genoemde ontwikkelingen.

De zeven gemeenten uit de regio zijn na vaststelling van de Regionale woonagenda begonnen om deze lokaal uit te werken. Berkelland heeft daartoe de Lokale Woonagenda Berkelland 2016-2020 opgesteld. De opgaven uit de Regionale woonagenda die betrekking hebben op de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad zijn in de lokale woonagenda verder uitgewerkt. De Lokale Woonagenda Berkelland 2016-2020 is op 31 december 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. De missie van de woonagenda is om het toe te voegen aantal en type woningen passend te krijgen aan de behoefte van de kern.

Voorliggend initiatief voorziet in de nieuwbouw van een vrijstaande woning in bestaand stedelijk gebied. Met het plan is gedeeltelijk in onbruik geraakte bebouwing op een detailhandelsperceel gesloopt. Met onderhavig initiatief wordt voorzien in de actuele behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woningen in de gemeente Berkelland. Met de herstructurering binnen bestaand bebouwd gebied is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en wordt leegstand en verpaupering tegengegaan.

Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek

De groei van het aantal huishoudens in de regio houdt langer aan dan eerder voorzien. Dit betekent dat er extra woningen moeten komen bovenop het aantal dat nu in afspraken is vastgelegd. Er moet meer ruimte gegeven worden aan de bouw van extra woningen. De prioriteit moet daarbij liggen op woningen waar nu behoefte en een duidelijk tekort aan is. Het Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek 2017 (AWLO) geeft een helder advies over de bouwopgave: blijf bouwen voor starters en creëer geschikt aanbod waar (actieve) senioren naar kunnen doorstromen. Dit is vertaald naar het geven van extra ruimte door scherpe voorwaarden te stellen aan nieuwe initiatieven voor woningbouw. Met de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek' zijn regionaal kwalitatieve criteria afgesproken waaraan de gemeenten nieuwe plannen moeten toetsen. Dit betreft de volgende drie kwaliteitscriteria:

- De behoefte is aangetoond;

- Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed (verbouw of nieuwbouw na sloop);
- Inbreiding gaat voor uitbreiding.

In september 2019 stemden de zeven gemeenteraden in de Regio Achterhoek in met de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek. In oktober is deze door de provincie Gelderland vastgesteld. De kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw zijn doorvertaald in de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland' van de gemeente Berkelland

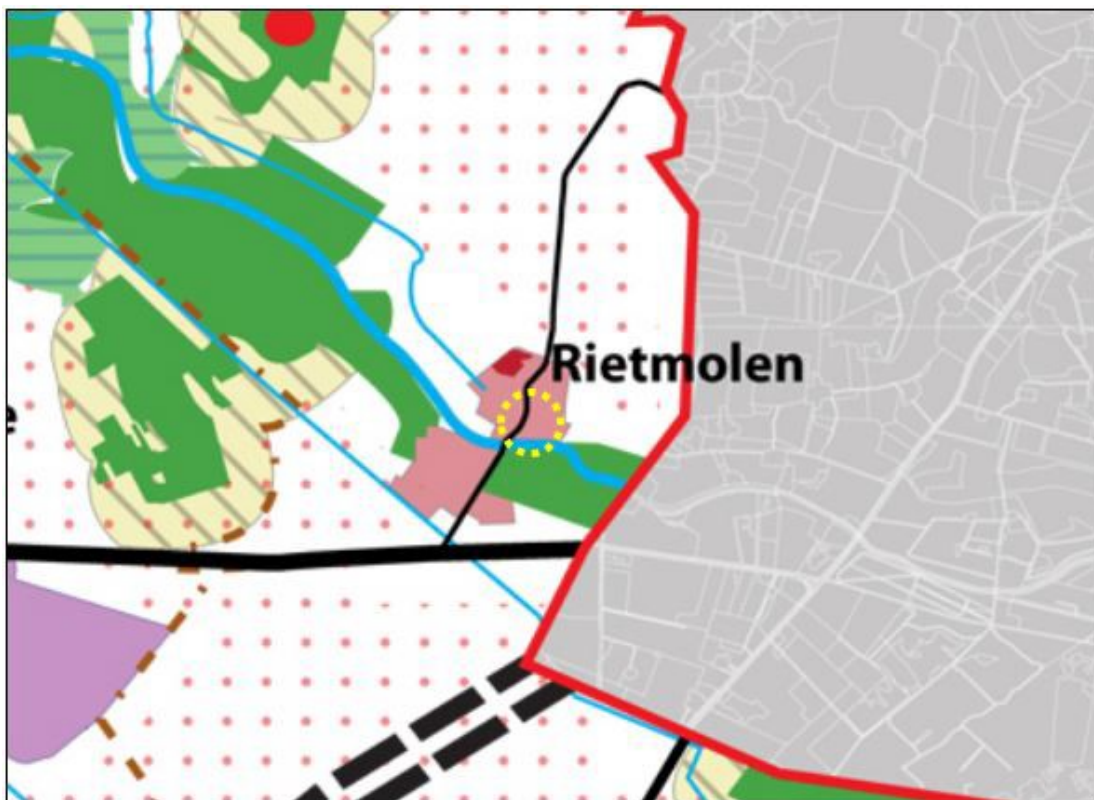
Voorliggend initiatief voorziet in de nieuwbouw van een vrijstaande woning in bestaand stedelijk gebied. Met het plan is sprake van inbreiding op een locatie waar in het verleden reeds (gedeeltelijk) bebouwing aanwezig was; er is sprake van inbreiding en transformatie.

Uit het vastleggen van het rugnummer (de koper) is vooraf aangetoond dat er een actuele behoefte aan de woning is. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek' en de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Berkelland 2025

Op 17 oktober 2017 is de Structuurvisie Berkelland 2025 vastgesteld door de gemeenteraad. De Structuurvisie Berkelland 2025 is het kader voor de ontwikkeling van de gemeente Berkelland tot 2025. Deze visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente. Onderdeel van de visie is een structuurvisieplankaart, zoals hierna weergegeven. Op deze kaart is het besluitgebied aangeduid als 'Bestaand woongebied'.



Uitsnede structuurvisieplankaart (besluitgebied binnen gele cirkel)

Uitsnede structuurvisieplankaart (besluitgebied binnen gele cirkel) Uitgangspunt voor de kleine kernen in de structuurvisie is het behoud van de eigen identiteit van de kleine

kernen, het in stand houden en waar mogelijk vergroten van de leefbaarheid, het versterken van de sociale structuur en het verkleinen van de afstand tussen inwoners en gemeentebestuur. Het leefbaar houden van de dorpen in relatie tot de bevolkingsdaling is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

Rietmolen heeft als belangrijk speerpunt ook in de toekomst aantrekkelijk te blijven voor jong en oud op het gebied van wonen, werken en recreëren. Ook is het verder verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het dorpshart een belangrijk aandachtspunt.

Voorliggend initiatief voorziet in de nieuwbouw van een vrijstaande woning in bestaand stedelijk gebied door gedeeltelijke herstructurering van leegstaand vastgoed.

In de kleine kernen, zoals Rietmolen, hanteren we het principe van 'naam en rugnummer' voor het bepalen van de behoefte, zoals ook geformuleerd is in '*kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland*'. De programmering is dynamisch en hangt af van de daadwerkelijk inzichtelijke vraag. De initiatiefnemer heeft aangetoond dat de behoefte er is door naam en rugnummer bij de gemeente bekend te maken voor de nieuwe woning.

Milieuhygiënische aspecten

Klimaatadaptatie

Ten behoeve van de ontwikkeling zullen er een aantal klimaat adaptieve maatregelen worden getroffen. Hierbij kan gedacht worden aan een groene invulling van het perceel en waterdoorlatende verhardingen.

De exacte invulling hiervan zal op een later tijdstip worden bepaald. Het 'Actieplan Klimaatadaptie' van de provincie Gelderland zal hierbij als onderlegger worden gebruikt.

Bedrijven en milieuzonering

De VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een hulpmiddel voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen bij en rondom bedrijven. De in deze uitgave voor bedrijven opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. De richtafstanden zijn voor drukker gebieden (gemengd gebied) naar beneden bij te stellen. Aanvullend milieuonderzoek kan uitwijzen dat kleinere afstanden dan de richtafstanden mogelijk zijn. Verder hebben wettelijke afstanden voorrang op de richtafstanden.

In de omgeving van de aangevraagde ontwikkeling bevinden zich de in onderstaande tabel genoemde bedrijven. De tabel toont per bedrijf de richtafstand per onderdeel (geur, stof, geluid en gevaar) en de bijbehorende milieucategorie. De richtafstanden gelden

Adres	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Categorie	Gecorrigeerde afstand	Werkelijke afstand
Pastoor C.M. van Everdingenstraat 21	Restaurants, cafetaria's, snackbars, e.d. (Eetcafé Koppers)	10	0	10	10	1	10*	19
Pastoor C.M. van Everdingenstraat 25	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten (Salon Berenice)	0	0	10	0	1	0	19
Pastoor C.M. van Everdingenstraat 27a	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel (Brood & Zo)	10	10	10	10	1	10*	25
Pastoor C.M. van Everdingenstraat 23	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten (Salon Zo Marleen)	0	0	10	0	1	0	5
Pastoor C.M. van Everdingenstraat 34	Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	2	10	45
Pastoor C.M. van Everdingenstraat 29	Begraafplaats	0	0	10	0	1	0	45
Pastoor C.M. van Everdingenstraat 31	Bestemming bedrijf- bedrijven t/m maximaal categorie 2 mogelijk	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	30*	55
Pastoor C.M. van Everdingenstraat 24	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs (Basisschool St. Jozef)	0	0	30	0	2	10	67
Pastoor C.M. van Everdingenstraat 11	Bestemming bedrijf: specifieke bestemming - aannemersbedrijf	10	30	50	10	3.1	30	83

* Deze afstand is niet te verlagen i.v.m. het onderdeel gevaar

tussen de grens van de bedrijfsbestemming en de gevel van de woning. De werkelijke afstand in onderstaande tabel is ook op die manier gemeten.

De woning maakt onderdeel uit van het omgevingstype gemengd gebied. Bij dit omgevingstype is het volgens de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering toegestaan om de richtafstanden met één afstandsstap naar beneden bij te stellen. Een richtafstand van 50 meter is op die manier bijvoorbeeld te verlagen naar 30 meter. In gevallen waarbij het onderdeel gevaar de richtafstand bepaalt, mag dit niet zomaar. Dan is verdere onderbouwing nodig om van de richtafstand te mogen afwijken. De gecorrigeerde richtafstanden zijn opgenomen in de tabel.

De tabel laat zien dat de aangevraagde ontwikkeling plaatsvindt buiten de richtafstanden van omliggende bedrijven. Gezien er voldaan wordt aan de gecorrigeerde richtafstanden zorgt de ontwikkeling niet voor extra belemmeringen voor omliggende bedrijven. Andersom bestaat binnen het plangebied om dezelfde reden voldoende garantie voor een goed woon- en leefklimaat.

De aangevraagde ontwikkeling vindt plaats buiten de gecorrigeerde richtafstanden van omliggende bedrijven. De ontwikkeling werkt daarom niet belemmerend voor deze bedrijven. Ook het woon- en leefklimaat ter plaatse van de ontwikkeling is hierbij niet in het geding. Het onderwerp bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.

Mer-beoordeling

De ontwikkeling is niet m.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplichtig, omdat de aangevraagde activiteiten niet vallen onder één van de categorieën van de onderdelen C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Externe veiligheid

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

In de volgende AMvB's, Ministeriële Regelingen en circulaire's zijn risiconormen en/of veiligheidsafstanden opgenomen die relevant zijn voor externe veiligheid bij het vaststellen van een ruimtelijk besluit:

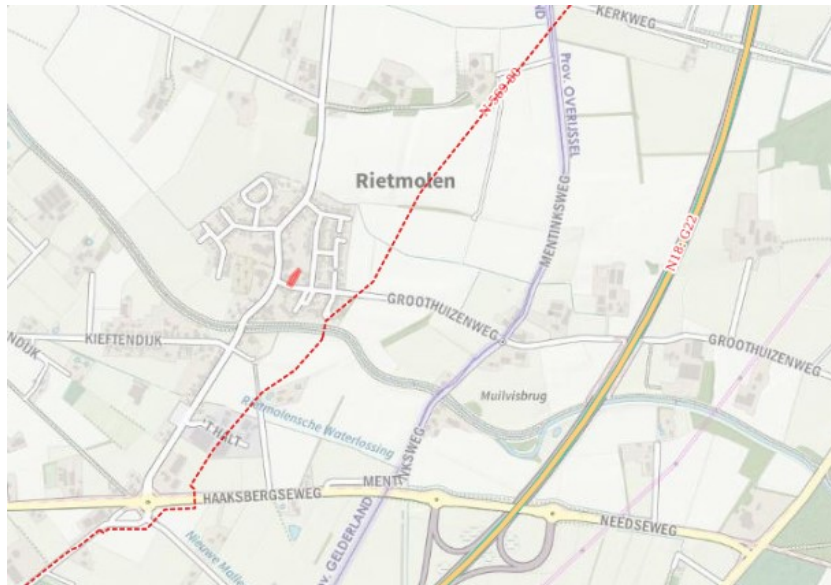
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit besluit zijn de risiconormen voor risicovolle inrichtingen opgenomen. De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) legt de bijbehorende rekenvoorschriften, afstandseisen etc. vast.
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit bevat de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater.
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In het Bevb zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vastgelegd.
- Activiteitenbesluit milieubeheer. In dit besluit zijn veiligheidsafstanden en risiconormen ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten opgenomen. Veiligheidsafstanden zijn vastgesteld voor onder andere opslagtanks met propaan/propeen, aardgastankstations, en gasdrukmeet- en regelstations. Voor windturbines geldt het plaatsgebonden risico als risiconorm.
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations. De circulaire is van toepassing bij een besluit ten aanzien van een LPG-tankstation onder werking van het Bevi, dat het mogelijk maakt dat er (meer) personen in de omgeving van een LPG-tankstation aanwezig kunnen zijn. De effecten van bepaalde ongevalsscenario's staan centraal.
- Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. In deze circulaire zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld voor de opslag van ontplofbare

stoffen voor civiel gebruik. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/ of objecten uitgesloten.

- Vuurwerkbesluit. Dit besluit geeft veiligheidsafstanden voor de opslag van consumentenvuurwerk en professioneel vuurwerk.

Aan de hand van de EV-signaleringskaart (02-05-2022) is bekeken of in de directe omgeving (binnen een straal van 1.000 meter) van het plangebied zich risicobronnen bevinden. Hieruit blijkt dat er verschillende risicobronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn (zie figuur 2). Onderstaand is per risicobron beoordeeld of deze relevant is voor het plangebied vanuit het oogpunt van externe veiligheid:

Figuur 2: Ligging plangebied (rood vlak) t.o.v. risicobronnen in de directe omgeving



Risicobronnen:

Buisleiding (N-569-80): op ongeveer 130 meter ten oosten van het plangebied ligt een hogedrukaardgasleiding die onder de werkingssfeer van het Bevb valt. Deze buisleiding kent volgens de EV-signaleringskaart een invloedsgebied van 95 meter. Het plangebied valt buiten het invloedsgebied en dus is de buisleiding niet relevant voor externe veiligheid.

Basisnetroute weg (N18: G22): Op ongeveer 900 meter ten oosten van het plangebied ligt de N18. Dit is een basisnetroute die valt onder de werkingssfeer van het Bevt en de Regeling Basisnet. Over deze weg vindt vervoer van brandbare vloeistoffen (LF1/LF2) en brandbare gassen (GF3) plaats. Het invloedsgebied wordt bepaald door het transport van brandbare gassen (GF3) en is 355 meter. Het plangebied valt buiten dit invloedsgebied, deze weg is daarmee niet relevant voor externe veiligheid.

Provinciale weg N315: Op ongeveer 550 meter ten zuiden van het plangebied ligt de N315. De bevoorrading van het LPG-tankstation in Neede vindt hoogstwaarschijnlijk plaats over de N315. LPG is een brandbaar gas en valt onder de stofcategorie GF3, deze heeft een invloedsgebied van 355 meter. Het plangebied valt buiten dit invloedsgebied, deze weg is daarmee niet relevant voor externe veiligheid.

Binnen een straal van 4.000 meter, maar op meer dan 1.000 meter afstand van het plangebied bevinden zich nog verschillende andere risicobronnen. Deze hebben allen dusdanig kleine invloedsgebieden dat ze niet relevant zijn voor het plangebied.

Er reiken, zo is de conclusie, geen plaatsgebonden risicocontouren, veiligheidsafstanden en invloedsgebieden van risicobronnen over het plangebied. Er wordt dan ook voldaan aan de gestelde grens- en richtwaarde uit de relevante wet- en regelgeving. Externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor het beoogde plan.

Geluid, verkeerslawaaai

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder is van toepassing voor het onderdeel wegverkeerslawaaai. Omdat voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder is een hogere waarde niet nodig. Nader akoestisch onderzoek is niet nodig. Bestaande bedrijven worden niet belemmerd. Het onderwerp geluid vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.

Lichtvervuiling.

Niet van toepassing. De bestaande openbare verlichting blijft gehandhaafd.

Luchtkwaliteit.

De aangevraagde ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. De locatie ligt bovendien op voldoende afstand van rijks- en provinciale wegen. Er is geen sprake van feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden. Er is daarom geen aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig. Het onderwerp luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.

Geur.

De te realiseren extra woning ligt op voldoende afstand van omliggende veehouderijen. De voorgenomen ontwikkeling werkt niet belemmerend voor deze veehouderijen. Ook het woon- en leefklimaat op de locatie zelf is hierbij niet in het geding. De geur afkomstig van veehouderijen vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.

Bodem en archeologie

Bodemaspecten

Initiatiefnemer wil een woning toevoegen. De kwaliteit van de bodem is onderzocht met een bodemonderzoek.

Het bodemonderzoek voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen. Met het onderzoek zijn licht verhoogde gehalten in de grond en grondwater vastgesteld. De bodemkwaliteit is geschikt voor een gebruik als Wonen. Het uitvoeren van nader bodemonderzoek is niet nodig. Aan de bestemmingsplanprocedure en omgevingsvergunning bouw hoeven geen bodemspecifieke voorschriften te worden verbonden.

Archeologieaspecten

Voor deze ontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport conform de richtlijn uit de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

Archeologisch vervolgonderzoek is op basis van dit rapport niet noodzakelijk.

Watertoets

De activiteit levert geen waterhuishoudkundige problemen op. Het waterschap is bekend gemaakt met het plan en een digitale watertoets is aangeleverd door initiatiefnemers. Uit het vooroverleg met het waterschap zijn geen aanpassingen gevraagd of verdere opmerkingen gegeven over het plan.

Ecologische aspecten

Flora en Fauna.

Niet van toepassing. Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met natuurwaarden ter plaatse. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming

en soortenbescherming. De activiteit geeft geen reden aan te nemen, dat ecologische belangen worden geschaad.

Natura 2000.

Negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten. Er is geen passende beoordeling volgens de Wet natuurbescherming nodig omdat de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning voorziet in een verwaarloosbare toename van de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. Een uitgebreide beoordeling door middel van een AERIUS-stikstofberekening, lijkt niet doelmatig. Gelet op de grote afstanden tot het Natura-2000 gebied, het feit dat er bij de aanleg nauwelijks tot geen sprake is van uitstoot en dit ook nog voor een zeer korte duur is, valt te verwachten dat er geen sprake zal zijn van een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/hectare/jaar tijdens de aanlegfase. De voorgenomen ontwikkeling is daarom toelaatbaar. Het aspect Natura 2000 vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.

Verkeer

De bestaande verkeerssituatie wordt door de aanvraag niet gewijzigd. Op de planlocatie zelf zijn voor de geplande nieuwe vrijstaande woning 2 parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein. Hiermee voldoet het plan aan de Berkellandse parkeernorm.

Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt uitgevoerd door aanvrager. De gemeente Berkelland loopt geen risico. Met aanvrager wordt een planschadeovereenkomst en een anterieure overeenkomst afgesloten.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Deze aanvraag om een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan lag van 31 maart tot en met 13 april 2022 twee weken ter inzage overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening. Dit is bekendgemaakt via een kennisgeving op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl) en in "Berkelbericht" van 30 maart 2022. Gedurende die termijn kon iedereen schriftelijk zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg worden gepleegd met de besturen van gemeenten, waterschappen en 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. Volgens artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) geldt die verplichting ook bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Een plan wordt voor zover noodzakelijk toegestuurd aan de betreffende instanties. Hun opmerkingen worden verwerkt. Met het waterschap heeft vooroverleg plaatsgevonden. Er is geen sprake van een provinciaal belang. Daarom is het verzoek niet aan de provincie gestuurd.

Ontwerp

Het ontwerpplan lag 6 weken ter inzage van 23 juni 2022 tot en met 3 augustus 2022 in de Publiekswinkel. Dit is bekend gemaakt op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl) en in "Berkelbericht" van 2 maart 2022. Gedurende die termijn kon iedereen zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er is geen beletsel tegen verlening van de omgevingsvergunning.

De vergunning wordt gepubliceerd in “Berkelbericht” en Staatscouranten ook digitaal bekendgemaakt via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is: **NL.IMRO.1859.OVRML20220003-0100**.