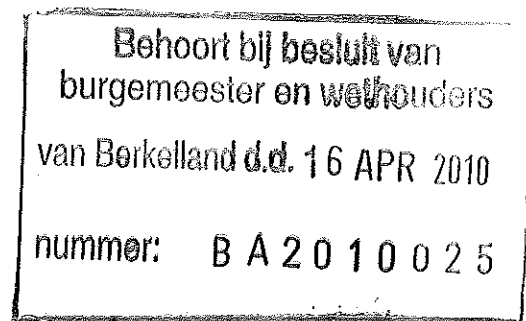


Ruimtelijke onderbouwing

**Buitengebied, Markveldsedijk 3 Neede (2010)**

**Groepszorgwoning**



Inlichtingen:

Gemeente Berkelland  
Afdeling Technisch Ontwerp en Realisatie  
Telefoon: 0545-250 325

Borculo, februari 2010

# Ruimtelijke onderbouwing

Ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag van de familie Ten Dolle wonend op het adres Markveldsedijk3 in Neede, voor het verbouwen van een bijgebouw naar een groepszorgwoning op het adres Markveldsedijk 3 in Neede. Kadastraal bekend gemeente Neede, sectie G, nummer 3143.

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Op 11 mei 2009 vraagt de familie Ten Dolle om een bijgebouw op het erf te mogen verbouwen tot groepszorgwoning (gezinshuis). De gemeente heeft onlangs een vergunning verleend om dit bijgebouw te verbinden met de woning. De aanvraag is daarna aangepast. Het verbindingstuk wordt groter gemaakt. De zorg bestaat uit 24uurs opvang van pleegkinderen. Dit document onderbouwt de keuze om aan dit verzoek medewerking te verlenen.

### 1.2 Beschrijving van het projectgebied

Het projectgebied bestaat uit het bijgebouw zoals aangegeven op onderstaande foto. Op het erf is verder aanwezig: een bedrijfswoning en een agrarische schuur. Alle bijgebouwen samen hebben een oppervlakte van 840m<sup>2</sup>. Het bijgebouw dat verbouwd wordt heeft een oppervlakte van 195m<sup>2</sup>.



Figuur 1. Luchtfoto situatie plangebied

## 2 Onderzoek

### 2.1 Planologische situatie

Het projectgebied ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 1987" (Neede). Het perceel heeft de bestemming "Agrarisch gebied" en heeft een bouwblok. Het verbouwen van het bijgebouw naar een groepszorgwoning is in strijd met het bestemmingsplan. Om deze gebruiksverandering mogelijk te maken moet een ruimtelijke procedure worden gevolgd. Dit kan door het volgen van een projectbesluitprocedure (Artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening).

### 2.2 Beleid

#### Rijksbeleid

##### Nota Ruimte

Met de vaststelling van de "Nota Ruimte. Ruimte voor ontwikkeling" op 23 april 2004 heeft het kabinet beoogd om het ruimtelijk rijksbeleid zoveel mogelijk onder te brengen in één strategische nota op hoofdlijnen. In de nota wordt uitgesproken dat het nationaal ruimtelijk beleid zich richt op krachtige steden en een vitaal platteland, het borgen en ontwikkelen van (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Daarbij richt het zich onder meer op de bundeling van stedelijke en economische activiteiten in bestaand bebouwd gebied. De Nota Ruimte geeft aan dat de hoofdlijnen die zij aanreikt moeten worden uitgereikt op provinciaal en /of gemeentelijk niveau.

#### Provinciaal beleid

##### Streekplan Gelderland 2005

Het Streekplan "Gelderland 2005" is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland en geldt als het belangrijkste beleidsdocument met betrekking tot het provinciaal ruimtelijke beleid. Het streekplan gaat uit van een selectieve beleidsinzet op zaken die van provinciaal belang zijn. Binnen de op de zogenaamde 'Beleidskaart ruimtelijke structuur' aangegeven provinciale ruimtelijke hoofdstructuur wil het provinciaal bestuur sturen op het vrijwaren van intensieve gebruiksvormen in het 'Groen-Blauw Raamwerk' en op het versterken van het 'Rood Raamwerk'.

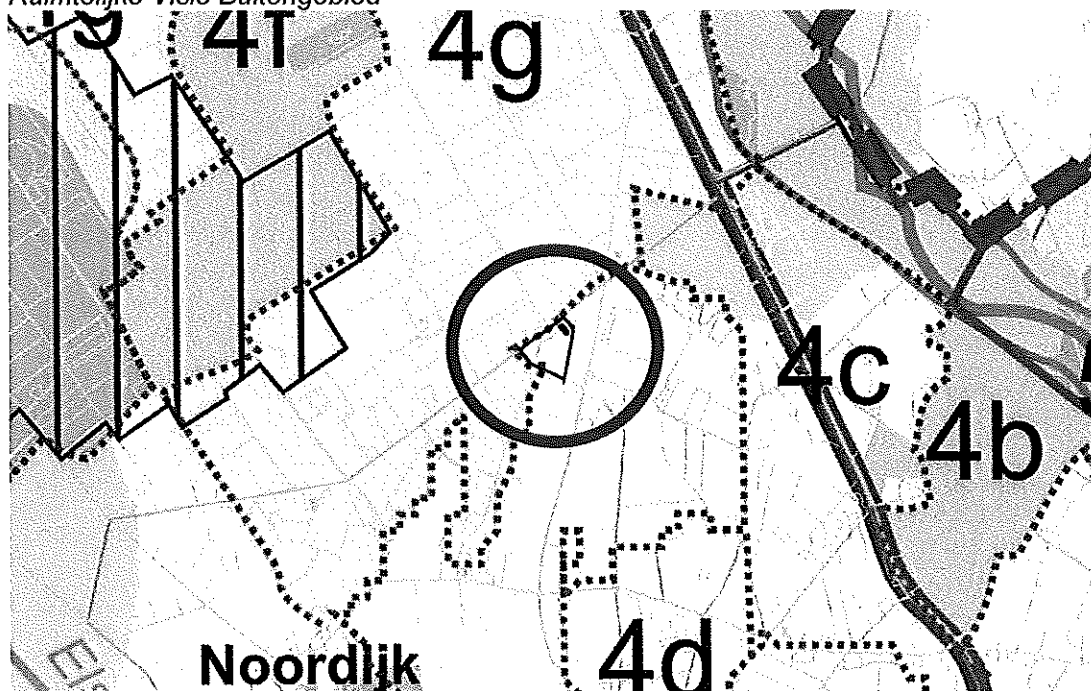
Daarentegen richt het provinciaal planologisch beleid zich niet op expliciete sturing binnen het 'multifunctioneel gebied' dat het grootste deel van de provincie omvat en zo ook het projectgebied. Het project van de familie Ten Dolle ligt in het 'multifunctioneel gebied met landschapswaarden'. Voorwaarde bij ruimtelijke plannen in dit gebied is dat er rekening gehouden wordt met het waardevolle landschap. Het verbouwen van het bijgebouw naar groepszorgwoning heeft geen negatieve invloed op landschappelijke aspecten.

#### Regionaal beleid

##### *Notitie Functies zoeken plaatsen zoeken functies*

Het functieveranderingsbeleid geeft in multifunctioneel gebied met landschapswaarden de mogelijkheid 50% van de bestaande gebouwen te gebruiken voor zorg met een maximum van 350m<sup>2</sup> zonder verevening; met een maximum van 750m<sup>2</sup> met verevening. Verevening is een ruimtelijke kwaliteitsbijdrage op het perceel.

Op het bedrijf staat totaal 840m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen. Daarvan mag maximaal 50% gebruikt worden voor een nevenfunctie. Dit is in totaal maximaal 420m<sup>2</sup>. De verzoeker vraagt een schuur en verbindingstuk van 195m<sup>2</sup> te mogen verbouwen en gebruiken als zorggroepswoning. Dit is aanzienlijk minder dan de mogelijke 420m<sup>2</sup>. Deze 195m<sup>2</sup> past ook binnen de oppervlaktemaat (350m<sup>2</sup>) waar geen verevening voor noodzakelijk is. Het plan past binnen de voorwaarden gesteld in het regionale beleid Functies zoeken plaatsen zoeken functies.



Figuur 2. Uitsnede functiekaart RVB met perceel en betreffende bijgebouw.

		Hoofdstructuur
<b>4e</b>	<b>Needse Berg: oud essenlandschap; primaat landbouw met agrarisch natuurbeheer</b>	
landbouw	ja, mits	groeimogelijkheden voor duurzame landbouwbedrijven; bebouwing niet op de es
recreatie	ja, mits	extensieve verblijfsrecreatie mogelijk
natuur/water	stimuleren	agrarisch natuurbeheer mogelijk, mits de landschappelijke openheid van de es in stand blijft, randbeplanting gewenst
wonen/werken	nee, tenzij	wonen en niet-ambachtelijke bedrijvigheid concentreren buiten dit gebied

Het perceel ligt in deelgebied 4E Needse Berg. Het bedrijf heeft de hoofdfunctie landbouw waarbij als nevenfunctie zorg uitgeoefend wordt. Hier geldt voor landbouw: Ja mits groeimogelijkheden voor duurzame landbouwbedrijven; bebouwing niet op de es.

Door zorg te verlenen bij het landbouwbedrijf ontstaat een extra economische drager voor het bedrijf. Daardoor worden de bedrijfsrisico's gespreid. Dit bevordert de continuïteit van het bedrijf waardoor het bedrijf duurzamer is.

### 2.3 Milieuaspecten

#### Bodem

Op basis van het bodemonderzoek is de bodemkwaliteit voldoende in beeld gebracht en zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen verbouwing van het bijgebouw naar een groepszorgwoning. (zie bodemonderzoek Markveldsedijk 3 in Neede, Kruse Milieu BV).

#### Archeologie

Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk omdat de bodem niet verstoord zal worden.

#### Geur veehouderijen

levert geen strijdigheid op met de geurwetgeving voor veehouderijbedrijven

#### Geluid

Geluid levert geen problemen op. Gebouw ligt buiten de 48dB zone van de Markveldsedijk.

## Milieucontouren

Milieucontouren leveren geen problemen op. Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving van het project.

### 2.4 Watertoets

Per 1 juli 2007 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Ook in deze wet is afstemming van ruimtelijke ontwikkelingen en water voor ruimtelijke plannen opgenomen. Al sinds enige jaren wordt in ruimtelijke plannen aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishouding. Hiervoor wordt het watertoets proces doorlopen waarbij de conclusies ten aanzien van alle wateraspecten in een waterparagraaf worden beschreven.

Aangezien het projectbesluit alleen betrekking heeft op de gebruiksverandering van het voormalig agrarische gebouw heeft deze ontwikkeling geen effect op de waterhuishouding. De relatief kleine uitbreiding van het verbindingstuk heeft nauwelijks invloed op het watersysteem. Er wordt in de plannen rekening gehouden met de hemelwaterafvoer. Het hemelwater wordt in de grond van het plangebied zelf geïnfiltreerd.

Thema	Toetsvraag	Relevant
<b>HOOFDTHEMA'S</b>		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja Nee Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgesondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
<b>AANDACHTSTHEMA'S</b>		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Figuur 3 Watertoetstabel

### Riolering en afvalwaterkering

Het afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het drukriolering stelsel van Neede zuivering Haarlo. Regenwater wordt niet afgevoerd via het riool (zie thema wateroverlast). Het rioolsysteem is hierop ontworpen.

### Wateroverlast

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met ongeveer 17m<sup>2</sup>. Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren behandeld. In het plan wordt daar rekening mee gehouden.

### **2.5 Veiligheid**

Het plan voldoet op dit moment nog niet aan de eisen met betrekking tot brandveiligheid. Er is vanuit brandveiligheid echter geen reden om niet mee te werken aan dit plan. Tijdens de procedure van de bouwaanvraag is er voldoende gelegenheid om tot het noodzakelijke brandveiligheidsniveau te komen.

### **2.6 Ruimtelijke effecten op de omgeving**

Door de kleinschaligheid van het plan zijn er geen ruimtelijke effecten te verwachten op de omgeving. Het veranderen van de functie van het gebouw heeft misschien meer verkeersbewegingen tot gevolg maar deze zullen gering zijn.

## 3 Uitvoerbaarheid

### 3.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente aangezien de kosten worden gedragen door de initiatiefnemer. De financiële haalbaarheid van het plan is daarmee voldoende gewaarborgd.

Gelet op soort en omvang van het project zijn er vooraf geen directe aanwijzingen dat het projectbesluit kan resulteren in een tegemoetkoming in schade. Niettemin zal met de aanvrager een overeenkomst worden gesloten over het verhalen van eventuele tegemoetkoming in schade.

### 3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### INSPRAAK

Het voornemen tot het nemen van een projectbesluit ligt van 18 november tot en met 29 december gedurende zes weken ter inzage overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening. Deze ter inzage legging is bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad "Berkelbericht" ("Achterhoek Nieuws") van 17 november 2009. Gedurende deze termijn kan iedereen schriftelijk zienswijzen indienen tegen over het voornemen tot het nemen van een projectbesluit bij burgemeester en wethouders van Berkelland.

Er zijn geen zienswijzen tegen het voornemen ingediend.

#### Reactie instanties:

##### VRM-inspectie

*Het plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.*

##### Waterschap Rijn IJssel

*De waterbelangen zijn goed in beeld en voldoende afgewogen.*

##### Provincie Gelderland

*Uit het vooroverleg met de provincie blijkt dat er geen provinciaal belang in het geding is (gezien de WRO agenda).*

#### ONTWERP

Het ontwerp projectbesluit ligt met de bijbehorende stukken met ingang van 3 maart 2010 gedurende zes weken ter inzage overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze ter inzage legging is bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad "Berkelbericht" ("Achterhoek Nieuws") en de Staatscourant van 2 maart 2010. Binnen deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen dit voornemen kenbaar maken bij burgemeester en wethouders. De publicatie, het verzoek, het ontwerp projectbesluit met de ruimtelijke onderbouwing en de bijlagen zijn ook te lezen via de gemeentelijke website ([www.gemeenteberkelland.nl](http://www.gemeenteberkelland.nl) onder Actueel -> Ruimtelijke plannen).

Er zijn geen zienswijzen tegen het voornemen ingediend.

## **4 Bestemmingsplan**

### **4.1 Regels**

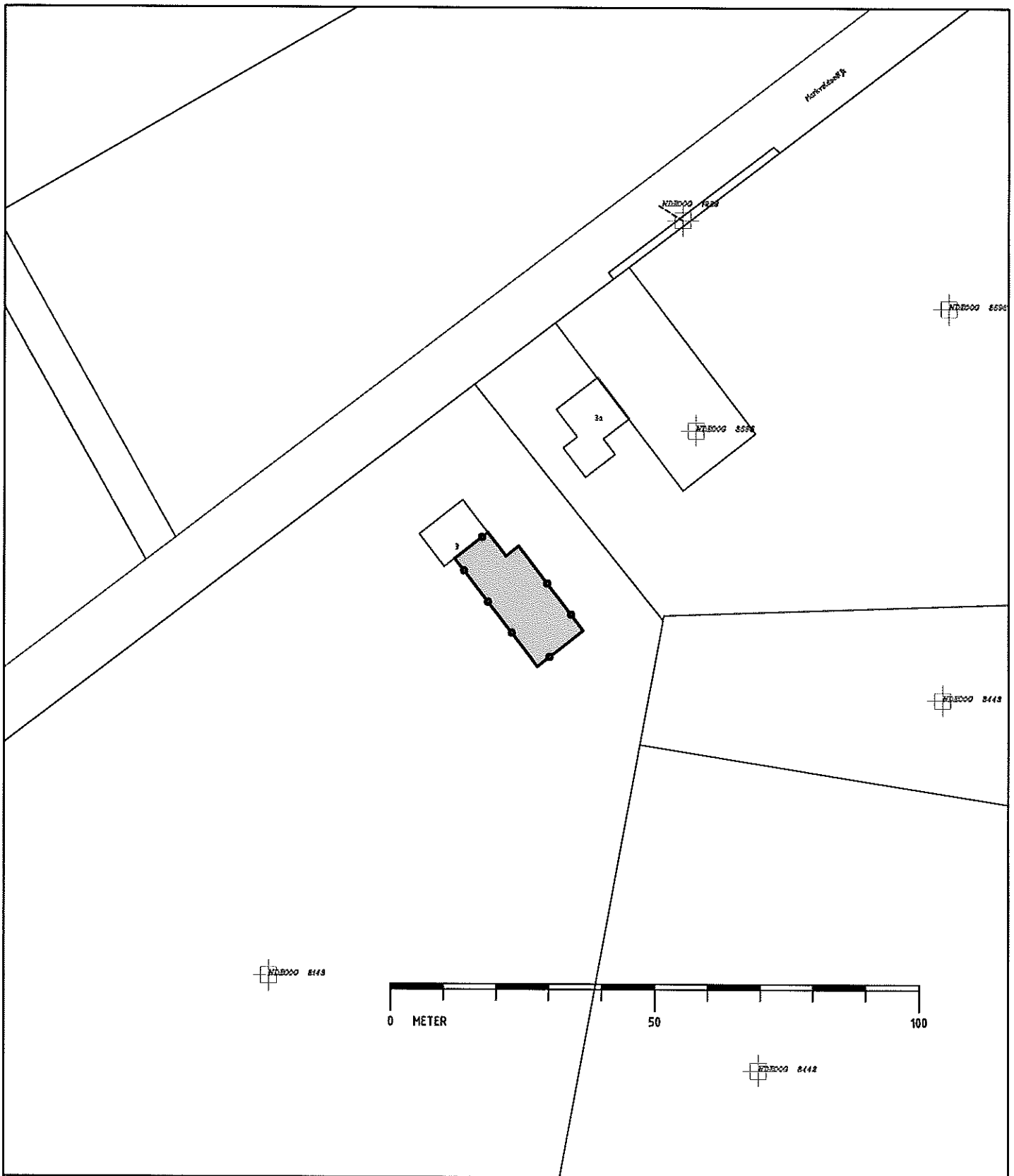
Dit projectbesluit volgens artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening heeft alleen betrekking op het verbouwen van het op de verbeelding aangegeven bijgebouw tot groepszorgwoning volgens bouwaanvraag **BA 2010025** op het adres Markveldsedijk 3 in Neede. In het te volgen bestemmingsplan krijgt dit gebouw een zorgbestemming of zorgaanduiding.

### **4.2 Inpassing**

De termijn genoemd in artikel 3.13, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt met toepassing van artikel 3.13, lid 2 onder b van de Wet ruimtelijke ordening met vier jaar verlengd tot in totaal vijf jaar omdat aannemelijk is dat de inpassing van het projectbesluit binnen die periode kan plaatsvinden door ter inzage legging van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van Berkelland.



## 5 verbeelding



gemeente  **Berkelland**

Postbus 200  
7270HA Borculo  
www.gemeenteberkelland.nl

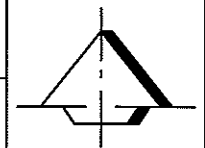
tel: 0545-250250  
fax: 0545-250244

Project:

**PROJECTBESLUIT**

Onderwerp:

**Markveldsedijk 3 Neede**



**Perceel Kadastraal bekend:**

Gemeente: Neede  
Sectie: G  
Perceelnummer: 3143  
Plancode: NL.IMRO.1859.20090028-0100



**Gebied waarvoor het projectbesluit geldt**

Ondergrond: Lki nov\_2009

Datum: 15-04-2010

Get.: D. Theunissen

Gez.: E. Kerkveld

Schaal: 1:1000

Formaat: A4 (210x297mm)