Gelselaar, Van
Bevervoordestraat 20
2012, herziening 2021-1
(Meester Heuvelstraat)

Inhoudsopgave

TOELICHTING **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding en doelstelling 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Wat is een bestemmingsplan? 7
1.4 Geldend bestemmingsplan 8
1.5 De bij het plan behorende stukken 9
1.6 Leeswijzer toelichting 10

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied en het plan **11**
2.1 Het plangebied 11
2.2 Ontstaansgeschiedenis 12
2.3 Functionele structuur 13
2.4 Ruimtelijke structuur 13
2.5 Stedenbouwkundig plan 13
2.6 Beschrijving van het plan 14

Hoofdstuk 3 Inventarisatie van het geldend beleid **21**
3.1 Rijksbeleid 21
3.2 Provinciaal beleid 25
3.3 Regionaal beleid 27
3.4 Gemeentelijk beleid 30

Hoofdstuk 4 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten **35**
4.1 Milieu 35
4.2 Ecologie 48
4.3 Water 51
4.4 Archeologie en cultuurhistorie 55
4.5 Verkeer en parkeren 58
4.6 Kabels en leidingen 59

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet **61**
5.1 Verbeelding 61
5.2 Hoofdstukindeling van de regels 61
5.3 Bestemmingsregels 62
5.4 Algemene regels 63

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid **65**

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **67**
7.1 Inspraak 67
7.2 Overleg 67
7.3 Procedure 68

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De grondeigenaren hebben een initiatief ontwikkeld om aan de Van Bevervoordestraat 20 een woningbouwplan -- bestaande uit 11 woningen te realiseren. Het oorspronkelijke initiatief dat ten grondslag lag aan het bestemmingsplan Van Bevervoordestraat 20-22 Gelselaar is niet uitgevoerd. De betreffende zorgpartij is er niet in geslaagd een voorziening op te richten voor een passende groep bewoners die volgens het bestemmingsplan toegelaten zouden mogen worden. De noodzakelijke omvang van de voorziening met de toegelaten groep bewoners bleek mede tengevolge van gewijzigde regelgeving naderhand financieel-economisch niet langer meer uitvoerbaar.

Het college van burgemeester en wethouders heeft aangegeven in principe te willen meewerken aan de realisatie van de 11 woningen. De realisatie hiervan met bijbehorende ontsluiting is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Er is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met onder meer:

- nota's en visies op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- aspecten van milieu, ecologie, archeologie en cultuurhistorie;
- waterhuishoudkundige aspecten;
- een verantwoorde keuze van bestemmingen;
- eisen voor de vormgeving van het plan. Hierbij wordt gedoeld op gestandaardiseerde regels en een digitale verbeelding, gebaseerd op objectgerichte vlakken en voorzien van een codering zoals omschreven in het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de percelen Van Bevervoordestraat 6 tot en met 20. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Geesteren, sectie GTR, nummers 1625, 1680 , 1726 (ged.), 1725 (ged.) en 720 (ged.). Het plangebied omvat van perceel 1725 en 720 een gedeelte, omdat daar nu nog een maatschappelijke bestemming op ligt waar meer voor de hand liggend is om hier een woonbestemming op te leggen, want dit sluit beter aan bij de al aanwezige woonbestemming op de rest van de percelen.

Onderstaande afbeelding 1.1 geeft de ligging van het plangebied in de kern Gelselaar weer. In afbeelding 1.2 is verder ingezoomd op het plangebied.



afb. 1.1 Ligging plangebied groter verband



afb. 1.2 Ligging van het plangebied (rood omlijnd)

1.3 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren; en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van ‘werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden’ (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt daarom:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

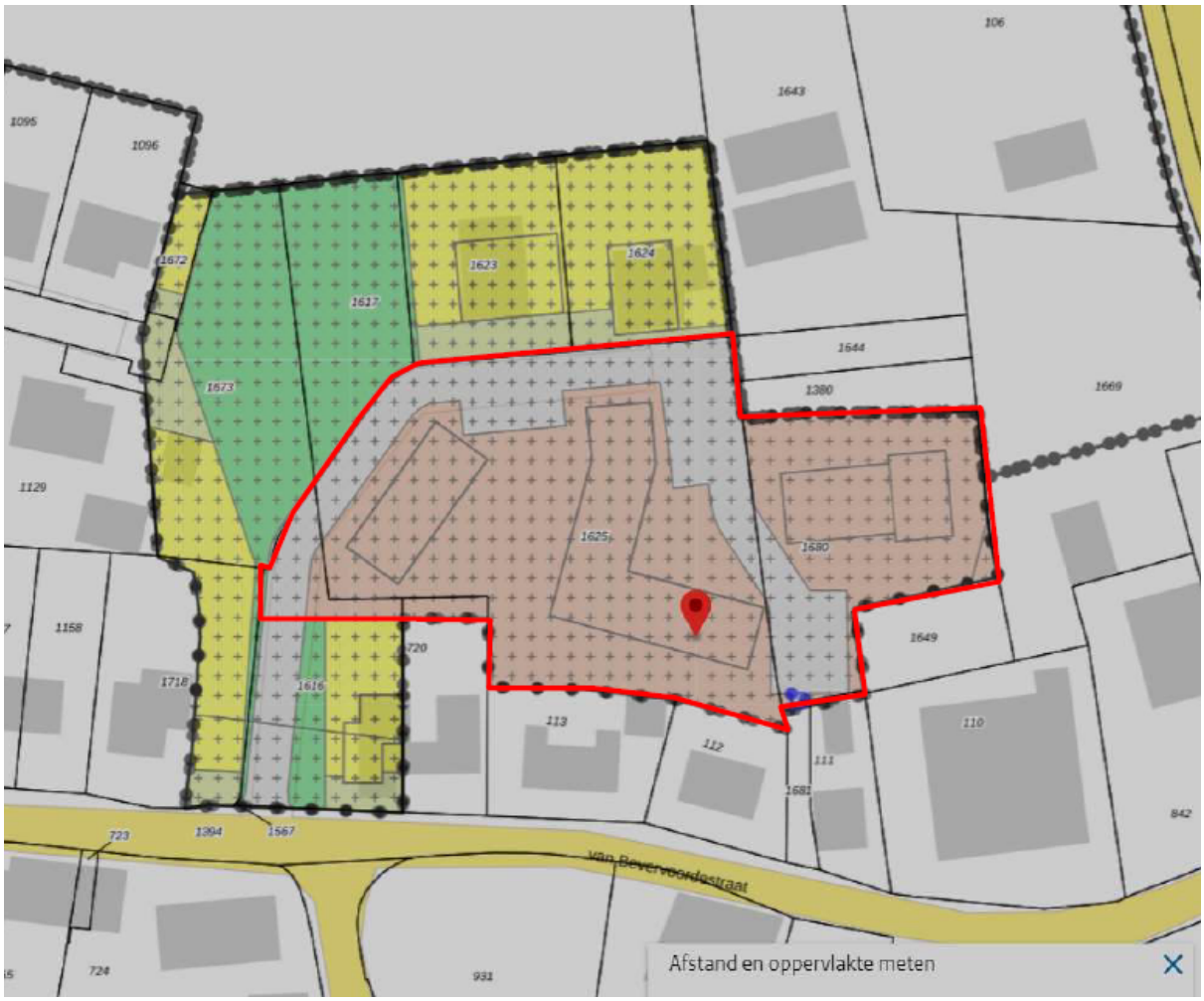
Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Gelselaar, Van Bevervoordestraat 20 2012’, dat op 17-09-2013 is vastgesteld door de raad van de gemeente Berkelland.Het plangebied heeft in dat bestemmingsplan de bestemmingen ‘Maatschappelijk' en Verkeer - Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming "maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen voor zo ver het betreft een zorgaccommodatie toegelaten en wonen in de vorm van appartementen en bijzondere woonvoorzieningen, in combinatie met medische, paramedische en verzorgende ondersteuning; toegestaan. De gebouwen moeten binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte hiervan bedragen deels 3 en 6 meter en deel 4 en 8 meter.

Zie volgende afbeelding voor een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan ‘Gelselaar, Van Bevervoordestraat 20 2012' .

Afbeelding 1.3 bevat de verbeelding van het geldende bestemmingsplan. Het roodomlijnde gebied betreft het nieuwe plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.



afb. 1.3 Fragment van het geldende bestemmingsplan 'Gelselaar, Van Bevervoordestraat 20 2012'

Het omvormen van de gronden met de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' naar de bestemmingen 'Wonen', "Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen' ten behoeve van de bouw van 11 woningen en de aanleg van een wadi past niet in het geldende bestemmingsplan en de daarin opgenomen bestemmingen. Om de herontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Gelselaar, Van Bevervoordestraat 20 2012, herziening 2021-1 (Meester Heuvelstraat)" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- regels;
- de verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1859.BPGSL20210003-0010).

Op de verbeelding is de bestemming van de gronden binnen het plangebied aangegeven. In

de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het plan en moeten samen 'gelezen' worden.

Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten. De toelichting maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer toelichting

Deze toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk beschrijft het plan en de bestaande situatie van het plangebied (Hoofdstuk 2). Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 5), de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6) en het gevoerde (voor)overleg en de inspraak op het plan (Hoofdstuk 7).

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied en het plan

2.1 Het plangebied

Gelselaar ligt in het noordelijke deel van de gemeente Berkelland tussen Borculo, Diepenheim en Lochem. Het plangebied ligt in het noordelijke deel van het dorp Gelselaar langs de Van Bevervoordestraat. Het plangebied wordt aan drie zijden, het westen, zuiden en oosten, omsloten door de bebouwde kom van het dorp. Ten noorden van het plangebied ligt deels het agrarische landschap, dat kenmerkend is voor de gemeente Berkelland. De luchtfoto in afbeelding 2.1 geeft het plangebied in haar directe omgeving globaal weer.Ten zuiden van het plangebied ligt de Van Bevervoordestraat en aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Meester Heuvelstraat.

Het plangebied ligt in de directe nabijheid van een aantal vrijstaande en dubbele woningen alsmede van een school. Tussen het plangebied en de genoemde Van Bevervoordestraat ligt een aantal woningen in een lint. Zie volgende afbeelding.



afb. 2.1 Uitsnede luchtfoto. Binnen de globale belijning het plangebied.

De verbinding tussen het dorp en het landschap ten noorden ervan is verloren gegaan door de bouw van de steeds grotere agrarische bedrijfsgebouwen, aanleg van de nieuwbouwbuurt Teeuwland en de verdichting van het bebouwingslint langs de Van Bevervoordestraat. Door de eerdere uitplaatsing van het bosbedrijf is er ruimte vrijgekomen om de binding met het

landschap op vergelijkbare wijze als ten zuiden van de kerk weer opnieuw vorm te geven. Verder bood de sloop van de gebouwen en de herinrichting van het terrein de mogelijkheid de ruimtelijke kwaliteit van de noordelijke dorpsrand van Gelselaar te verbeteren.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Het dorp Gelselaar wordt grotendeels omgeven door een essencomplex. Ten zuiden van de lijn Van Bevervoordestraat/Pierinkdijk vormen de Gelselaarse Es, de Scholten Es en de Nieuwe Braak een aaneengesloten geheel, dat zich in zijn hoogteligging en openheid aftekent ten opzichte van aangrenzende gebieden. Hoewel bij de ruilverkaveling en ook daarna veel landschapselementen zijn verdwenen, is er nog veel behouden, zoals het reliëf (de bolling) en fragmenten van houtwallen, steilranden, oude perceelsgrenzen, oude wegen, paden en waterlopen (met name rond de boerderijen). Hierdoor zijn de randen van de essen nog herkenbaar in het landschap. Ook het beloop van de Slinge en de situering van boerderijen op horsten erlangs zijn typerend. Vanaf de open essen heeft men zicht op deze boerderijen aan de rand en op het dorp.

Het oudste en meest karakteristieke deel van het dorp Gelselaar is het Carré rond de kerk. De bebouwing ligt geconcentreerd in een carrévorm rond het kerkje, dat in de 19e eeuw werd gebouwd. Het voormalige kerkhof, een besloten openbare ruimte, is slechts via drie stegen toegankelijk. Rondom het kerkhof ligt karaktervolle bebouwing, met het soms fraai vormgegeven woongedeelte gericht naar de kerk en met het oorspronkelijke bedrijfsgedeelte (de deel) gericht naar de straat.



afb. 2.2. Topografische kaart Gelselaar

2.3 Functionele structuur

Het plangebied bestaat op dit moment uit bouwrijpe grond in afwachting van de nieuwe woningbouwontwikkeling.

2.4 Ruimtelijke structuur

De huidige ruimtelijke karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht Gelselaar bestaat uit twee componenten: het dorp en het omringende essencomplex.

Hoewel de dorpskern zich door de kleinere schaal en relatieve beslotenheid duidelijk onderscheidt van het open essencomplex rondom, is er geen sprake van een scherpe dorpsrand. Ook bevinden zich binnen de dorpskern kenmerkende onbebouwde ruimten.

Globaal bevindt zich de dorpskern tussen de Tieberinkweg in het zuiden, de Viskerdijk en de begraafplaats in het oosten, het Teeuwland in het noorden en het sportterrein in het westen.

De dorpskern wordt gekenmerkt door een kleinschalig patroon van percelen, paden, wegen, beplantingen, erfafscheidingen en karakteristieke boerderijen.

2.5 Stedenbouwkundig plan

Voor de woningbouwontwikkeling - bestaande uit 11 grondgebonden woningen - is een aantal randvoorwaarden opgesteld. De belangrijkste randvoorwaarden zijn hieronder opgenomen.

- binnen het plangebied dienen voldoende parkeerplaatsen te worden aangelegd waarbij voldaan moet worden aan de parkeernormen van de gemeente;

- de vluchtroute voor de kinderen en medewerkers van de school moet gewaarborgd blijven;

- aandacht besteden aan een groene inpassing van plangebied en percelen. Tuinen omzomen met streekeigen lage en hoge hagen van beuk, meidoorn en/of liguster;

- een aanvaardbaar woon- en leefmilieu voor toekomstige bewoners moet geborgd kunnen worden.

- het behouden uitzicht van het schoolplein in noordelijke en westelijke richting.

Onderstaande afbeelding geeft een impressie van het stedenbouwkundig plan.



afb. 2.3 uitsnede stedenbouwkundig plan

De kaart van het stedenbouwkundig plan inclusief legenda is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

2.6 Beschrijving van het plan

De woningbouwontwikkeling bestaat uit de bouw van elf woningen. Het betreft vijf woningen in een rij, twee vrijstaande woningen en twee dubbele woningen.

De vrijstaande en dubbele woningen zijn gegroepeerd op een binnenterrein ten zuiden van de Meester Heuvelstraat en ten noorden van de bestaande woningen aan de Van Bevervoordestraat. De rijtjeshuizen liggen in het oostelijk deel van het plangebied ten noorden van de openbare school en ten zuiden van de aan te leggen wadi. Op de volgende afbeelding is een verkavelingsopzet opgenomen met de verschillende woningtypen.



afb. 2.4. verkavelingsopzet

Bij de goot- en bouwhoogte van maximaal 3 en 9 wordt aangesloten bij de bebouwing van de aangrenzende wijk Teeuwland en de bebouwing aan de Van Bevervoordestraat.

Het blokje rijwoningen in het oostelijk deel van het plangebied heeft een behoorlijke lengte. Dit in relatie tot de andere in en om het plangebied aanwezige bebouwing. Door te kiezen voor een lage goot waarbij de kap over het volume wordt getrokken en het toepassen van bijvoorbeeld een wolfseind bij de eindwoningen wordt een eigen en meer landschappelijk karakter verkregen.

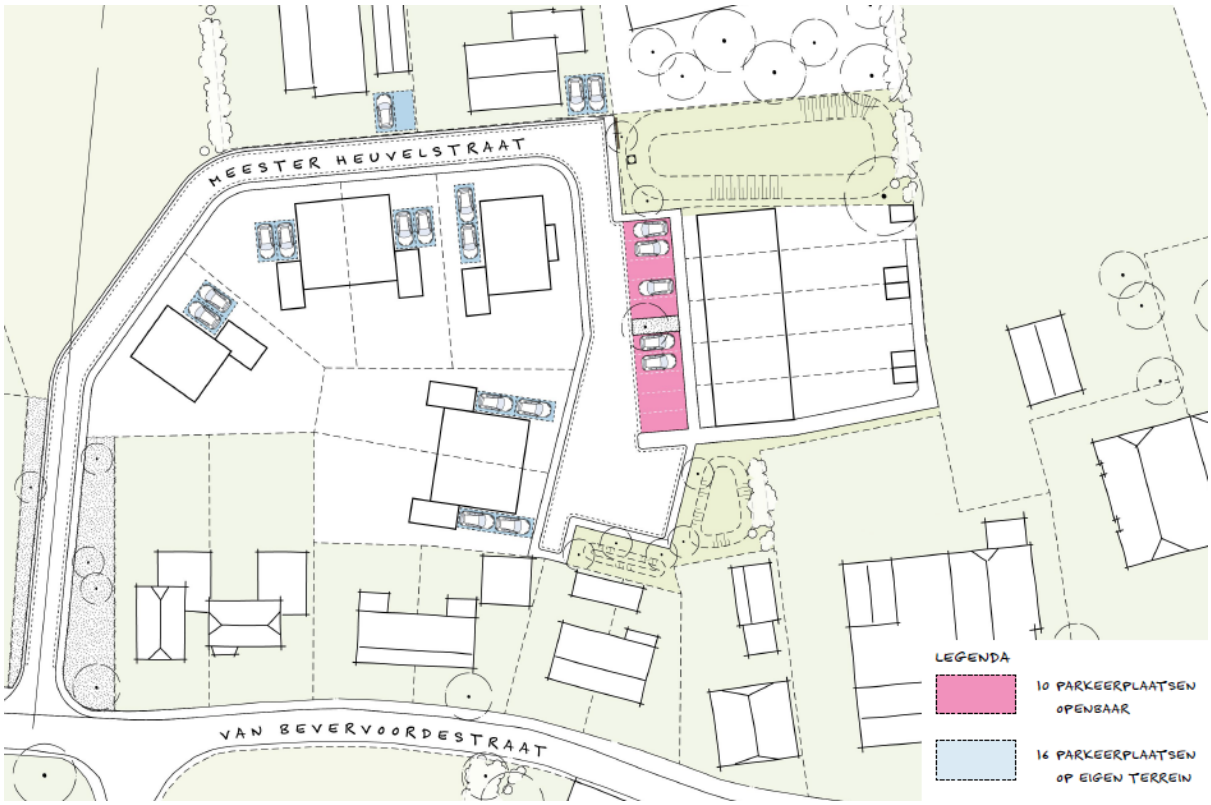
Ontsluiting en parkeren

Alle woningen liggen aan de Meester Heuvelstraat. De straat die het inbreidingsgebied ontsluit en aantakt op de Van Bevervoordestraat.



afb.2.5. foto entree Meester Heuvelstraat vanaf de Van Bevervoordestraat

Voor de vrijstaande en twee-aaneen woningen worden per woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Voor de rijenwoningen worden de parkeerplaatsen (10) aangelegd vóór de woningen in het openbaar gebied. Zie volgende afbeelding met daarop aangegeven de parkeerplaatsen bij de woningen.



afb.2.6 parkeerkaart inbreidingslocatie

Om een aanvaardbaar woon- en leefmilieu te kunnen creëren wordt bij de noodzakelijke geluidswerende voorziening voor de meest zuidelijk geprojecteerde woning meegenomen bij het ontwerp van de rijwoningen voor een goede architectonische inpassing.

Gezien het minimale gebruik van de doodlopende weg wordt geen apart trottoir aangelegd. Deze inrichting sluit aan bij het dorpse karakter van de openbare ruimte van Gelselaar en het 'Beeldkwaliteitsplan beschermd dorpsgezicht Gelselaar gemeente Berkelland'.

Inrichting

- landschappelijke overgang/verbinding door kleinschalige weide richting open essenlandschap (zichtrelatie)
- gemengde haag langs perceelgrenzen zorgt voor enige beschutting en privacy
- informele woonstraat met smalle trottoir bestaande uit gebakken klinkers vergelijkbaar met het beeld van de Pastorielaan;
- In het verlengde van de hoofdontsluiting van het terrein wordt een groengebied gerealiseerd. Op deze manier wordt vormgegeven aan de nieuwe verbinding tussen het carré rondom de kerk en het landschap ten noorden van het dorp. Om het overtollig hemelwater binnen de grenzen van het plangebied te kunnen bergen en infiltreren wordt in het groengebied een wadi aangelegd.
- Een belangrijk kenmerk van de stedenbouwkundige structuur van Gelselaar is de verbinding tussen de oorspronkelijke kern van het dorp rondom de kerk en het omliggende landschap. Ten zuiden van de kerk is deze verbinding nog grotendeels intact. Ten noorden van de Van Bevervoordestraat is deze verbinding echter door bouwontwikkelingen verdwenen. De verplaatsing van het bosbouwbedrijf biedt de

mogelijkheid een nieuwe verbinding te realiseren. In het stedenbouwkundig plan is hier gevolg aangegeven door met de aanleg van een wigvormig parkje het landschap naar binnen te trekken.
- Het dorpse karakter van het nieuwe wijkje wordt verder versterkt door bij de inrichting van het groengebied gebiedseigen beplanting toe te passen. Deze beplanting wordt op essentiële plekken beeldbepalend doordat op deze manier vormgegeven wordt aan de zichtlijnen tussen het dorp en het landschap. Ter plaatse van het parkje kan de overgang van landschap naar dorp verder worden verzacht. De erven worden omsloten door strakke hagen. Op plaatsen waar een steviger groenbeeld gewenst is, zoals bij de entree van het buurtje, het schegvormige park kan gekozen worden voor een robuuste, natuurlijke haag. Hiermee wordt het groen vanuit het landschap het dorp ingetrokken en wordt de oude verbinding tussen het carré en het buitengebied hersteld.

Deze inrichting sluit aan bij het dorpse karakter van de openbare ruimte van Gelselaar en het 'Beeldkwaliteitsplan beschermd dorpsgezicht Gelselaar gemeente Berkelland'.

Duurzaamheid

In het kader van duurzaamheid worden op het gebied van energie, materiaal- en grondstoffengebruik, watergebruik en -verbruik de volgende maatregelen genomen;
- de woningen worden 'gasloos' gebouwd;
- zonnepanelen in combinatie met warmtepomp
- (gerecyclede) materialen en grondstoffen gebruiken die hergebruik kunnen worden na sloop/aanpassingen van de bebouwing
- natuurinclusief bouwen (nestgelegenheid aanbrengen onder goten, plaatsen insectenhotels)
- waterberging en waterhergebruik op eigen terrein en de aanleg van een wadi. Ten noordoosten van het plangebied ligt een grote bestaande wadi voor de berging van hemelwater voor het gehele gebied waar nieuwbouw is en wordt gerealiseerd.
- Aan de zuidoostzijde wordt nog een kleine - ondiepe - wadi en sloot/greppel aangelegd met een maximale diepte van 0.3m. De wadi's zijn kindveilig/kindvriendelijk omdat wadi's nooit gedurende langere periodes met water gevuld zijn. Binnen 24 uur loopt een wadi leeg/infiltreert het water in de bodem, die zandig is. Het grondwaterpeil bevindt zich op 2,8 – 3,8 m –mv. De bodem is geschikt voor infiltratie.

Beeldkwaliteitsplan beschermd dorpsgezicht Gelselaar gemeente Berkelland

Bij besluit van 13 september 2013 is de kern Gelselaar aangewezen als beschermd dorpsgezicht in de zin van artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988.Voor het gehele gebied van dit beschermd gezicht geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Het zwaartepunt van dat beschermd gezicht ligt in de kern Gelselaar waarvoor inmiddels het onherroepelijke bestemmingsplan 'Gelselaar, Dorp 2010' geldt. De met dat beschermd gezicht samenhangende belangen zijn gewaarborgd door voornoemde dubbelbestemming en het 'Beeldkwaliteitsplan beschermd dorpsgezicht Gelselaar gemeente Berkelland'.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Gelselaar, Van Bevervoordestraat 20 2012, herziening 2020-1 (Meester Heuvelstraat) ' is een partiële herziening van Gelselaar Van Bevervoordestraat 20 2012. De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is een-op-een overgenomen uit bestemmingsplan 'Gelselaar Dorp 2010' Het nieuwe plangebied moet ook

waarborgen van beeldkwaliteit bieden.

Het beeldkwaliteitsplan is bedoeld om een kader te bieden waarbinnen stedenbouwkundige en architectonische veranderingen van de bebouwing, de erfinrichting en de inrichting van de openbare ruimte mogelijk zijn. Het beeldkwaliteitsplan biedt het kader om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, te stimuleren en te verbeteren. Voor Gelselaar is een beeldkwaliteitsplan gemaakt om bescherming te bieden aan het cultuurhistorische waardevolle karakter van Gelselaar. En dat beeldkwaliteitsplan stelt het waardevolle karakter als uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen en geldt als basis voor de gestelde criteria voor de ontwikkelingen in het plan Van Bevervoordestraat 20.

Hoofdstuk 3 Inventarisatie van het geldend beleid

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en door vertaald op de verbeelding en in de regels.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR actualiseert het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid als gevolg van nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De drie hoofddoelstellingen en de nationale belangen zijn:

1. Concurrerend: Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- *Nationaal belang 1*: Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- *Nationaal belang 2*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- *Nationaal belang 3*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- *Nationaal belang 4*: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

2. Bereikbaar: Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- *Nationaal belang 5*: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- *Nationaal belang 6*: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
- *Nationaal belang 7*: Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;

3. Leefbaar & veilig: Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:

- *Nationaal belang 8*: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- *Nationaal belang 9*: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwater-voorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- *Nationaal belang 10*: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- *Nationaal belang 11*: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- *Nationaal belang 12*: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- *Nationaal belang 13*: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Toetsing

Bij onderhavig plan zijn nationaal belang 10 en nationaal belang 13 van belang aan de orde.

Nationaal belang 10: Wat betreft nationaal belang 10 kan worden gesteld dat onderhavig plangebied is gelegen binnen een door het rijk aangewezen beschermd dorpsgezicht. Het zwaartepunt van dat beschermd gezicht ligt in de kern Gelselaar waarvoor inmiddels het onherroepelijke bestemmingsplan 'Gelselaar, Dorp 2010' geldt. De met dat beschermd gezicht samenhangende belangen zijn gewaarborgd door voornoemde dubbelbestemming en het 'Beeldkwaliteitsplan beschermd dorpsgezicht Gelselaar gemeente Berkelland'. Hiermee is voldoende rekening gehouden met nationaal belang 10.

Nationaal belang 13: Voorliggend bestemmingsplan maakt woningbouwontwikkeling mogelijk. Met de bouw van 11 woningen is rekening gehouden met relevant ruimtelijk beleid en met de landschappelijke/stedenbouwkundige kwaliteiten in de omgeving van het plangebied. In dit bestemmingsplan is zorg gedragen voor een zorgvuldige afweging en een transparante besluitvorming. Daarmee sluit de voorgenomen ontwikkeling aan op het nationaal belang 13.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire wa-terkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dus door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Een deel van het Barro is gebaseerd is op eerdere PKB's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden. Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

In de regeling inzake de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is kortweg vastgelegd dat de EHS door de provincies in een provinciale verordening moet worden vastgelegd. Ook is vastgelegd dat in een bestemming de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS niet mogen worden aangetast, tenzij sprake is van een groot algemeen belang, er geen reële alternatieven zijn of de negatieve effecten worden gecompenseerd.

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan ligt niet binnen de EHS. Andere - hogere - belangen zijn niet in het geding. Hiermee is geen sprake van strijdigheid met de Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen.

Met ingang van 1 juli 2017 werd het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' en,
- het vervangen van het begrip «actuele regionale behoefte» door: behoefte. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven.
- het doorschuiven van de toepassing van de Ladder naar het uitwerkings- of wijzigingsplan

Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Dat wil zeggen dat in aanvulling op de algemene vereisten van artikel 3.1.6, eerste lid, van het Bro, onderbouwd moet worden waarom niet in het bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden een rol spelen.

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Op basis van de ladder kan een goede afweging worden gemaakt.

Toetsing

Op deze plek was planologisch al voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De exploitatie hiervan bleek op deze plek op deze schaal financieel econonisch niet meer uitvoerbaar. De invulling met woningbouw wordt gezien als een passende invulling. Dit bestemmingsplan voorziet immers in een vraaggestuurde woningbouwontwikkeling op een bestaaande inbreidingslocatie in het binnenstedelijk gebied. Feitelijk betreft het een kleinschalige ontwikkeling op perceelsniveau.

Het plan is van strikt lokale aard en voorziet in een lokale behoefte van met name jongeren en starters/jonge gezinnen aan een passende en betaalbare woning. Vijf van de elf woningen is bestemd voor deze groep.

3.1.4 Erfgoedwet

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet, te weten: Erfgoedwet.

In paragraaf 4.4 Archeologie en cultuurhistorie wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden. De kern Gelselaar is overigens aangewezen als een beschermd dorpsgezicht.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale Omgevingsvisie Gelderland waarmee de provincie regels (randvoorwaarden) stelt aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

Na de vaststelling van de verordening in 2014 hebben nog een aantal actualisatierondes plaatsgevonden wat geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland (december 2018).

Wonen

Omgevingsverordening Gelderland - onderdeel Wonen. De verordening bevat regels die er voor zorgen dat de doelen uit de visie worden behaald. Alle ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Gelderland moeten derhalve voldoen aan deze regels.

In de verordening zijn regels opgenomen met betrekking tot nieuwe woonlocaties.

Artikel 2.1 Regionale woonagenda

1. Per regio stellen de gemeentebesturen een regionale woonagenda op.
2. Gedeputeerde Staten stellen de regionale woonagenda vast, als de agenda in overeenstemming is met de regionale opgave en het meest recente provinciale beleid.
3. Als nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of een noodzakelijke actualisatie van de vigerende regionale woonagenda nog niet heeft plaatsgevonden, beoordelen Gedeputeerde Staten, totdat die regionale woonagenda is vastgesteld of na actualisering opnieuw is vastgesteld een bestemmingsplan dat nieuwe woningen mogelijk maakt aan de volgende criteria:
   a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
   b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
   c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling.

Relatie met het plangebied

In het kader van een duurzame verstedelijking heeft de provincie Gelderland regels gesteld met betrekking tot verstedelijking. Hiervoor wordt in samenwerking met de regio (in dit geval de regio Achterhoek) afspraken gemaakt. Deze regionale afspraken worden door vertaald in de gemeentelijke verstedelijksopgaven. In het onderhavige plan gaat het op het toevoegen van woningen.

De regio Achterhoek heeft hiervoor de 'Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025' vastgesteld (zie paragraaf 3.3.3). Onderhavig plan voldoet aan het provinciale beleid. Zie voor de nadere verantwoording de betreffende beleidsparagrafen van de 'lagere' overheden.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en -verordening. Er gelden binnen het plangebied geen beperkende voorschriften/regels vanuit de visie en verordening.

3.2.3 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 provincie Gelderland met dit Actieplan Wonen een bijdrage wil leveren aan de uitvoering van de bouwopgave.

Drie volgende doelen staan in dit actieplan centraal:

Doelstelling 1: versnelling van de woningbouw (sneller);

Doelstelling 2: meer betaalbare woningen (betaalbaar);

Doelstelling 3: meer flexibele woonvormen (flexibel).

Met het Actieplan Wonen wordt de komende vijf jaar de bouw van circa 45.000 woningen versneld. Dit aantal woningen is onderdeel van de 80.000 nieuwe woningen die in Gelderland tot 2030 gerealiseerd moeten worden.

De uitvoering van het bestemmingsplan past ook binnen het provinciale beleid zoals verwoord in het Actieplan Wonen 2020 – 2025 (uitgave maart 2020).

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van elf woningen voor verschillende doelgroepen van het woonbeleid waaronder starters/jongeren. Hiermee wordt voldaan aan de vraag/behoefte van de markt en aan de urgentie voor de uitvoering van de bouwopgave.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

De gemeenteraad van Berkelland heeft de Regionale Structuurvisie Achterhoek in haar vergadering van 22 mei 2012 vastgesteld. De visie 'Speerpunten Regionaal Ruimtelijk Beleid Achterhoek 2011-2020' geeft de Beleidsambities aan van acht Achterhoekse gemeenten voor de regionale economie, volkshuisvesting, landschappelijke kwaliteit, leefbaarheid en mobiliteit. Uitgangspunt is het juiste bedrijf op de juiste plaats met ruimte voor de groei van lokale bedrijvigheid.

Deze structuurvisie is een actualisatie van de structuurvisie uit 2004. De visie is geactualiseerd, omdat er relevante en ingrijpende economische en maatschappelijke ontwikkelingen spelen, zoals:

- energietransitie en het inspelen op de gevolgen van de klimaatveranderingen;
- bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening;
- de veranderingen in de landbouw en het landelijk gebied; en
- positionering van de Achterhoek in (inter)nationaal perspectief.

Deze ontwikkelingen gaan gevolgen hebben voor de manier waarop er gewoond, geleefd en gewerkt wordt in de Achterhoek. Ook zijn ze van invloed op de manier waarop geld verdiend wordt in de regio. Wijzigingen hierin kunnen ruimtelijke consequenties hebben. De visie geeft richting aan het regionaal ruimtelijk beleid om de transitieopgaven te kunnen faciliteren.

Uitgangspunt in de visie is het 'ja, mits'- principe. Met het ruimtelijk beleid ontwikkelingen niet in de weg zitten, maar ze begeleiden. Ruimtelijke kwaliteit staat daarbij voorop. Maatwerk, met respect voor het landschap. Bovendien wordt een grotere dynamiek in de regio nagestreefd met behoud van de eigen ruimtelijke kwaliteit.

De doelstelling van het beleid voor functieverandering blijft:

- stimuleren economische vitaliteit buitengebied;
- versterken leefbaarheid (van de kleine kernen);
- verbeteren ruimtelijke kwaliteit buitengebied.

Toetsing

Het initiatief voor het plangebied past binnen de beleidsuitgangspunten van de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012, omdat de leefbaarheid van een kleine kern zoals Gelselaar

wordt versterkt door o.a. te bouwen voor jongeren/starters/nieuwvestigers.

3.3.2 Waterbeheerplan Waterschap Rijn en IJssel 2016 - 2021

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft op 3 november 2015 het Waterbeheerplan 2016 - 2021. Dit waterbeheerplan is gezamenlijk door de waterschappen in Oost-Nederland opgesteld. Dit zijn de waterschappen Vechtstromen, Reest en Wieden, Rijn en IJssel en Groot Salland. Wat hen bindt is de ligging in het deelstroomgebied Rijn-Oost, dat behoort tot het internationale stroomgebied van de Rijn. Voor dit stroomgebied zijn de doelen van het waterbeheer en de aanpak ervan in grote lijnen gelijk. Daarom is de tekst van dit waterbeheerplan grotendeels identiek voor de vier waterschappen. Per waterschap zijn aanvullingen of uitvoeringsmaatregelen voor het eigen beheergebied toegevoegd.

Doel en functie van het WBP

Het waterschap heeft een speciale verantwoordelijkheid voor het water. Zij heeft wettelijk vastgelegde taken die aangeven wat de maatschappij van het waterschap mag verwachten, namelijk:

- zorgen voor een goede bescherming tegen hoog water;
- zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem
- het zuiveren van afvalwater.

In dit waterbeheerplan beschrijft het waterschap hoe zij dit in de periode 2016-2021 doet. Ook stellen zij de benodigde maatregelen voor. De maatregelen zijn nog niet concreet in projecten of activiteiten uitgewerkt. Dat volgt in een later stadium, bij het vaststellen van de (meerjaren)begroting. Dit plan geeft dus vooral de koers aan die het waterschap gaat varen.

Doelgroep

Het waterbeheerplan gaat niet alleen over het werk van het waterschap, maar ook over de verbinding die zij van daaruit legt met het werk van andere overheden: de provincies, gemeenten, Rijkswaterstaat en het Rijk. Het waterbeheer schept vaak randvoorwaarden voor gebruikers van het water, maar biedt ook mogelijkheden en meerwaarde voor maatschappelijke gebruikers, zoals burgers, agrariërs en terreinbeheerders, ondernemers en (drinkwater)bedrijven, recreanten en de naburige Duitse waterbeheerders. Hierbij hebben zij de overtuiging dat partijen samen verder komen.

Van watervisie naar waterbeheerplan

Waterschap Rijn en IJssel heeft in 2013 de 'Watervisie 2030' opgesteld. Vanuit deze visie vult zij het beleid voor de periode 2016-2021 verder in. Verbinden en samenwerken, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid, staan in deze visie centraal. De ambities uit de watervisie wil zij samen met haar partners verder vormgeven. Dit waterbeheerplan biedt hiervoor concrete aanknopingspunten.

Relatie met andere waterplannen en overheden

De verantwoordelijkheid voor het waterbeheer in Nederland ligt bij het Rijk, de provincies en de waterschappen. Ieder heeft daarin zijn eigen verantwoordelijkheden en taken. Voor het waterschap als functionele overheid, zijn de wettelijke en beleidsmatige kaders vanuit het

Rijk en provincie van belang. Dit waterbeheerplan staat dan ook niet op zich zelf, maar houdt rekening met de plannen van het Rijk en provincie. Zo staat het nationale waterbeleid in het nationale Waterplan en het – voor ons gebied relevante – Stroomgebiedbeheerplan Rijn. Het provinciale waterbeleid is opgenomen in de Omgevingsvisies van de provincies Gelderland, Overijssel en Drenthe. De provincies stellen onderdelen van deze visies bij, om een actueel kader voor de waterschappen te bieden.

Relatie met het plangebied

In de watertoets wordt - voor zover van toepassing - ingegaan op de aspecten die genoemd zijn in het Waterbeheerplan, zoals bescherming waterkwaliteit, de aanwezigheid van (oppervlakte)water in het plangebied aanwezig is. De watertoets is in het bestemmingsplan verwerkt in de waterparagraaf, zie paragraaf 4.3. Deze watertoets wordt uitgevoerd in overleg met het waterschap en is daarmee in overeenstemming met het beleid van het waterschap.

3.3.3 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.

Relatie met het plangebied

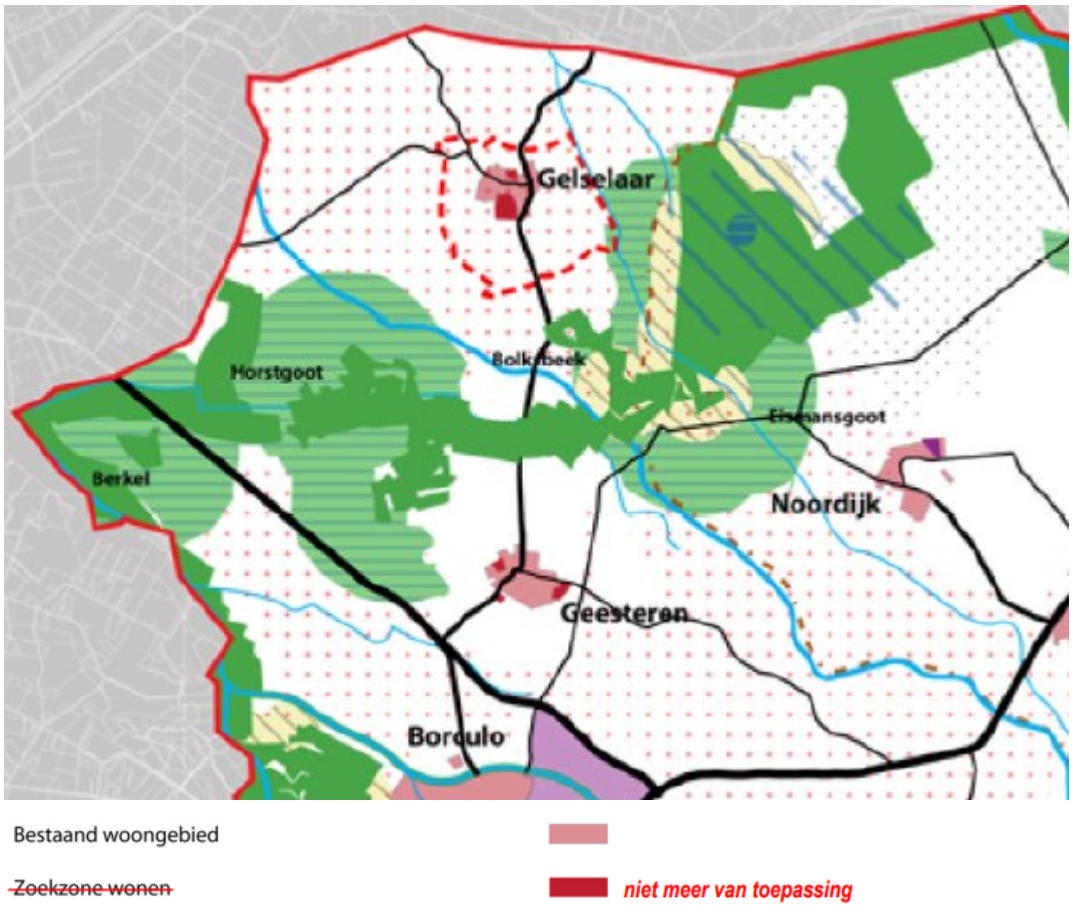
De regionale structuurvisie bevat geen essentiële beleidsuitgangspunten voor het voorliggende bestemmingsplan en is ondertussen ingehaald door de tijd. Koers is niet meer minder woningen, maar juist meer woningen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Berkelland 2025

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. Het is een integrale visie die geldt voor het grondgebied van de hele gemeente. Een uitgangspunt is het behouden van de rust, de variatie en de kleinschaligheid van het woningaanbod.

De vier hoofdkernen hebben daarbij ieder hun eigen kwaliteiten. Deze kwaliteiten moeten verder worden versterkt. Berkelland streeft naar leefbare wijken en kernen met een gedifferentieerde woningvoorraad en bevolking. Woningbouw wordt geconcentreerd in de vier hoofdkernen en moet zo min mogelijk beslag leggen op ruimte buiten de bebouwde kom. Dit betekent, dat inbreiden zoveel mogelijk voor uitbreiden gaat. Inbreiden mag echter niet ten koste gaan van de kwaliteit van bestaande wijken.



Afbeelding 3.1: Uitsnede kaart inventarisatie bestaand ruimtelijk beleid met globale aanduiding plangebied

Gelselaar

In de structuurvisie wordt over Gelselaar opgemerkt dat de zichtrelaties tussen de dorpskom en de open essen in het omliggende landschap een belangrijk onderdeel zijn van de ruimtelijke kwaliteit van het dorp. Ook de karakteristieke en monumentale panden vormen

een belangrijk onderdeel van het toekomstige beschermde dorpsgezicht. Gelselaar heeft twee voormalige zoekzones voor woningbouw: locatie De Heuver en locatie Teeuwland 2. De zoekzones zijn niet 'hersteld' maar gezien de stedelijke ontwikkeling (zorgwoningen) die hier al mocht en dat het in het verleden ook een zoekzone was pleit er voor om hier woningbouw mogelijk te maken. Het voorliggend bestemmingsplan is een uitwerking op de locatie van de tweede zoekzone.

Toetsing

Het plangebied ligt binnen een zoekzone wonen. Binnen deze zone zijn nog wel woningbouwontwikkelingen mogelijk. Hiermee sluit het plan aan bij de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2 Ruimte voor extra woningbouw per kern, november 2020

De krapte op de woningmarkt in Berkelland vraagt om een verdere verruiming en versnelling van de woningbouwopgave. In de 11 kernen wordt de komende jaren 800 tot 850 woningen gebouwd waaronder 125 specifiek voor wonen en zorg. Naast transformatielocaties, wordt ingezet op versnellen door te kijken naar in- en uitbreidingslocaties.

De actuele woningmarktsituatie biedt nu kansen om Berkelland te profileren als gemeente waarin mensen ruim en omringd door groen kunnen wonen. Hierbij wordt gericht op jongeren en gezinnen om zo de 'ontgroening' te verminderen.

In Gelselaar is vooral duur en vrijstaand aanbod. De bestaande plancapaciteit kwam de afgelopen jaren slecht van de grond. Vanuit het woononderzoek in Gelselaar lijkt er vooral behoefte van jongeren aan betaalbare woonoplossingen, maar ook zelfbouw. De kavels in de Heuver fase 1 zijn inmiddels vrijgegeven. De invulling van locatie Mensink (Teeuwland) voor woningbouw is in bespreking en gaat om 11 woningen.

De behoeftemeting is een doorlopend proces. In de kleine kernen wordt het principe van ‘naam en rugnummer’ gehanteerd voor het bepalen van de behoefte. Voor de vitaliteit van de kleine kernen is ook de vestiging van jongeren en gezinnen van buiten de kern van belang. De gemeente biedt daarom - naast ‘naam en rugnummer’ - ruimte voor vestigers en om kansen voor transformatie te benutten.

Conclusie

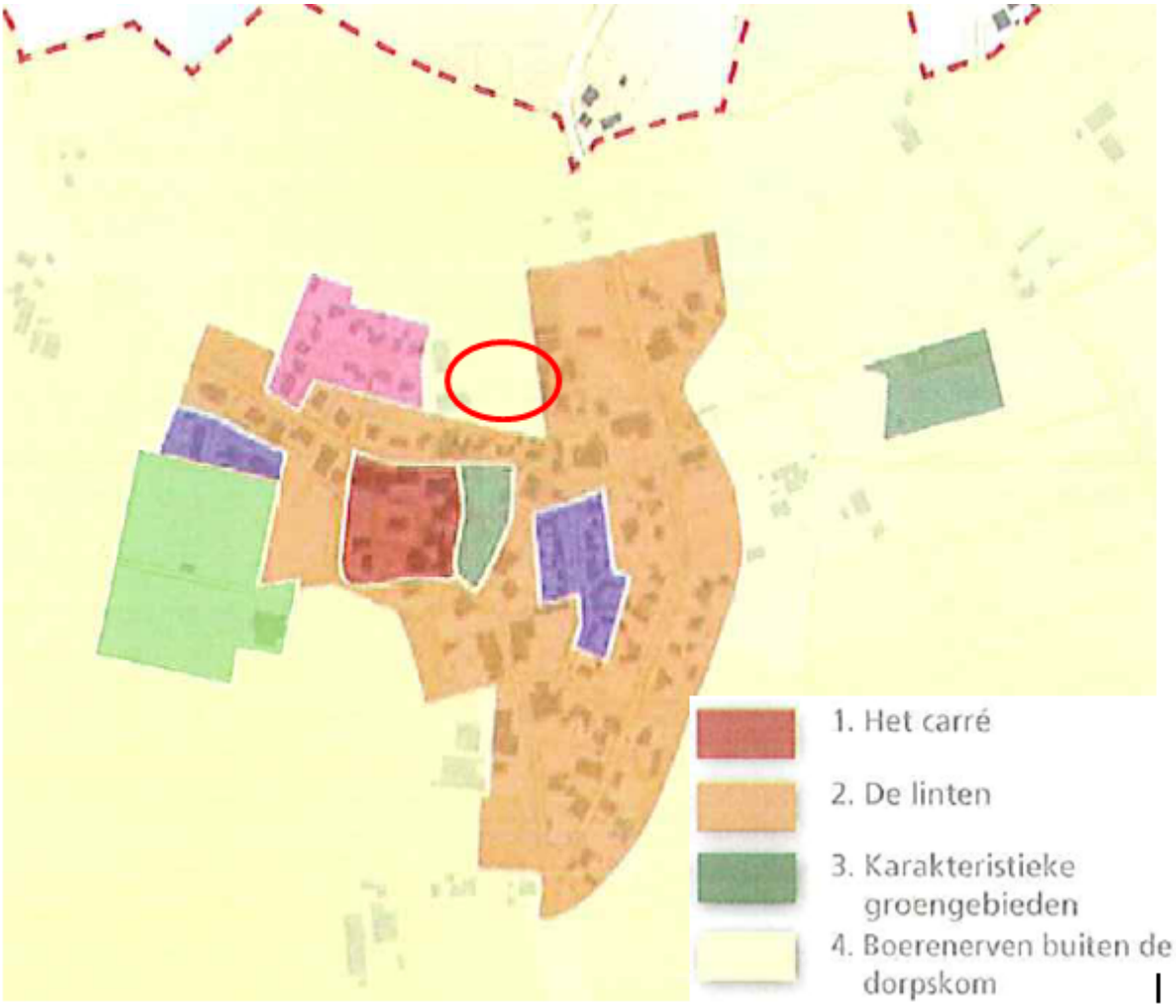
De nieuwe ontwikkeling sluit aan bij het sturen op het vraaggericht bouwen voor de kern Gelselaar waarin wordt voorzien in de indringende woonbehoefte van jongeren en kansen voor gezinnen uit de omgeving. Voorts wordt hiermee voorzien in de versterking van de leefbaarheid in Gelselaar.

3.4.3 Beeldkwaliteitsplan beschermd dorpsgezicht Gelselaar gemeente Berkelland

Bij besluit van 13 september 2013 is de kern Gelselaar aangewezen als beschermd dorpsgezicht in de zin van artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988.Voor het gehele gebied van dit beschermd gezicht geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Het zwaartepunt van dat beschermd gezicht ligt in de kern Gelselaar waarvoor inmiddels het onherroepelijke bestemmingsplan 'Gelselaar, Dorp 2010' geldt. De met dat beschermd gezicht samenhangende belangen zijn gewaarborgd door voornoemde dubbelbestemming en het 'Beeldkwaliteitsplan beschermd dorpsgezicht Gelselaar gemeente Berkelland'.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Gelselaar, Van Bevervoordestraat 20 2012, herziening 2020-1 (Meester Heuvelstraat) ' is een partiële herziening van Gelselaar Van Bevervoordestraat 20 2012. De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is een-op-een overgenomen uit bestemmingsplan 'Gelselaar Dorp 2010' Het nieuwe plangebied moet ook waarborgen van beeldkwaliteit bieden.

Het beeldkwaliteitsplan is bedoeld om een kader te bieden waarbinnen stedenbouwkundige en architectonische veranderingen van de bebouwing, de erfinrichting en de inrichting van de openbare ruimte mogelijk zijn. Het beeldkwaliteitsplan biedt het kader om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, te stimuleren en te verbeteren. Voor Gelselaar is een beeldkwaliteitsplan gemaakt om bescherming te bieden aan het cultuurhistorische waardevolle karakter van Gelselaar. En dat beeldkwaliteitsplan stelt het waardevolle karakter als uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen en geldt als basis voor de gestelde criteria voor de ontwikkelingen in het plan Van Bevervoordestraat 20.



afb. 3.2 uitsnede beeldkwaliteitsplan

Het te ontwikkelen gebied (globaal ter hoogte van de rode cirkel) met voormalige agrarische gebouwen valt in het gebied 'Boerenerven buiten de dorpskom' en voor een klein deel binnen 'De linten'. Deze verdeling lijkt op basis van de bestaande agrarische gebouwen logisch, maar de huidige bebouwing en het perceel waren één geheel met de bestaande woning Van Bevervoordestraat 20. Het gehele perceel zou dus onderdeel moeten uitmaken van de dorpskern en het lint aan de Van Bevervoordestraat. Door de locatie te herstellen (transformeren) en de grote bedrijfsgebouwen te vervangen door kleinschalige woningen, sluit de bebouwing aan op de individuele bouw van het Teeuwland en De Linten van de Van Bevervoordestraat en de Diepenheimseweg.

Het overnemen van de toetsingscriteria 'Boerenerven buiten de dorpskom' voor het te ontwikkelen gebied is niet logisch. Deze criteria zijn specifiek opgesteld om de karakteristiek van voornamelijk boerenerven te behouden en te handhaven. En het gaat hier om een transformatie van de locatie. De locatie wordt verdicht met woningen en heeft geen boerenerfkarakter. Wel wordt het agrarische karakter van Gelselaar gerespecteerd en als uitgangspunt meegenomen. De opgestelde criteria voor 'De Linten' komen wel overeen met de nieuwe situatie. Langs de linten ligt vooral bebouwing van het boerderijtype. De criteria

zijn opgesteld op basis van aanwezige karakteristieke (agrarische) bebouwing en later toegevoegde bebouwing.

Het 'Beeldkwaliteitsplan beschermd dorpsgezicht Gelselaar gemeente Berkelland' is vastgesteld op 5 april 2011 en geldt als welstandsnota. De nieuwe bebouwing in dit plan moet voldoen aan de daarin gestelde toetsingscriteria 'De Linten'.

Hoofdstuk 4 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om te bekijken in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling gevolgen kan hebben op de aspecten: milieu, ecologie, water, archeologie en cultuurhistorie. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn deze aspecten onderzocht en hieronder is beschreven wat de gevolgen van het plan zijn op deze aspecten en hoe die opgelost dan wel voorkomen kunnen worden.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan moet in verband met de uitvoerbaarheid een reëel beeld aanwezig zijn van de bodem- en grondwaterkwaliteit. Uitgangspunt is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt moeten zijn voor de beoogde functies.

In 2012 is al bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie en is geconstateerd dat de bodemkwaliteit geschikt is voor woningbouw. In principe is een bodemonderzoek 5 jaar actueel en is na die tijd een actualiserend bodemonderzoek nodig die de bodemkwaliteit opnieuw bepaald. Het onderzoek is al meer dan 8 meer oud, daarom is besloten het onderzoek 2012 te actualiseren.

Er is in december 2020 een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 uitgevoerd door De Klinker Milieu. Hieronder staat een samenvatting en conclusie van dit bodemonderzoek.

Samenvatting

- De bodem op de locatie bevat in de bovengrond sporen puin. Dit puin is recent aangebracht en gecertificeerd en daarom onverdacht op het voorkomen van asbest;
- In zowel de boven- als ondergrond zijn van de geanalyseerde stoffen geen verhoogde gehalten
- aangetroffen;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink;
- de hypothese dient verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet
- aangepast te worden.

Conclusie

Het bodemonderzoek toont aan dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het perceel aan de Meester Heuvelstraat in Gelselaar geschikt is voor de herinrichting van de locatie voor woningbouw.

Het bodemonderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd

4.1.2 Geluid

De mate waarin geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, staat in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Als nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te doen naar de geluidsbelasting door omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Het geluidaspect bestaat in dit geval uit twee delen. Industrielawaai en wegverkeerslawaai. Woningen zijn een geluidgevoelige functie in het kader van de Wgh.

Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder staat beschreven dat alle wegen een zone hebben. Een uitzondering hierop zijn wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur of lager. De zone is een gebied waarbinnen een akoestisch onderzoek verplicht is als er een nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of de omgeving binnenstedelijk of buitenstedelijk is. In de onderstaande tabel staan de zonebreedtes gegeven.

Aantal rijstroken		**Zonebreedte (m)**
Binnenstedelijk	*Buitenstedelijk*	
1 of 2		200
3 of meer		350
	1 of 2	250
	3 of 4	400
	5 of meer	600

Breedte geluidszones langs wegen.

De ontwikkeling ligt niet binnen zones van wegen. In de directe nabijheid van het plan liggen uitsluitend 30 km wegen, die dus geen wettelijke zone hebben. Een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting in het kader van de Wet Geluidhinder is niet nodig.

Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening moet het geluidsaspect vanwege het wegverkeer nader worden beschouwd. In verband hiermee is een akoestisch onderzoek verricht. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

In de directe nabijheid van het plan liggen 30 km wegen, die geen wettelijke zone hebben, en de Diepenheimseweg waar een maximum snelheid geldt van 60 km/uur. De woningen liggen deels binnen de geluidzone van de Diepenheimseweg.

akoestisch onderzoek

Een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting in het kader van de Wet Geluidhinder is nodig. De geluidbelasting door deze weg bedraagt ten hoogste 30 dB na aftrek. De geluidbelasting ligt daarmee beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er hoeft voor de woningen geen hogere waarde te worden aangevraagd. De hoogste geluidbelasting door alle (30 km) wegen samen bedraagt 47 dB zonder aftrek in het hoogst geluidbelaste rekenpunt 1, 2 en 3.

goede ruimtelijke ordening

Bij het toetsen of sprake is van een “goede ruimtelijke ordening” is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh. Omdat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden door de gezoneerde weg en ook niet door de niet gezoneerde 30 km wegen kan aan dit toetsingskader zonder maatregelen worden voldaan. Voor het aspect geluid is derhalve sprake van een “goede ruimtelijke ordening”.

het Bouwbesluit

Geluidwerende voorzieningen zijn mogelijk noodzakelijk voor gevels met een geluidbelasting van meer dan 53 dB zonder aftrek. De geluidbelasting op de woningen bedraagt ten hoogste 47 dB zonder aftrek, er zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen noodzakelijk. De benodigde karakteristieke geluidwering GA;k bedraagt dan 20 dB, Dit is de minimumwaarde conform het Bouwbesluit.

Industrielawaai

In de directe omgeving is een school met schoolplein gelegen. Nader onderzoek voor dit onderdeel is noodzakelijk.

Schoolplein

In de directe omgeving is een school gelegen. De akoestisch relevante activiteiten bestaan uit spelende kinderen op het schoolplein. De geluidbelasting wordt per periode (dag, avond, nacht) beoordeeld voor een representatieve bedrijfssituatie welke regelmatig voorkomt (>12 x per jaar).

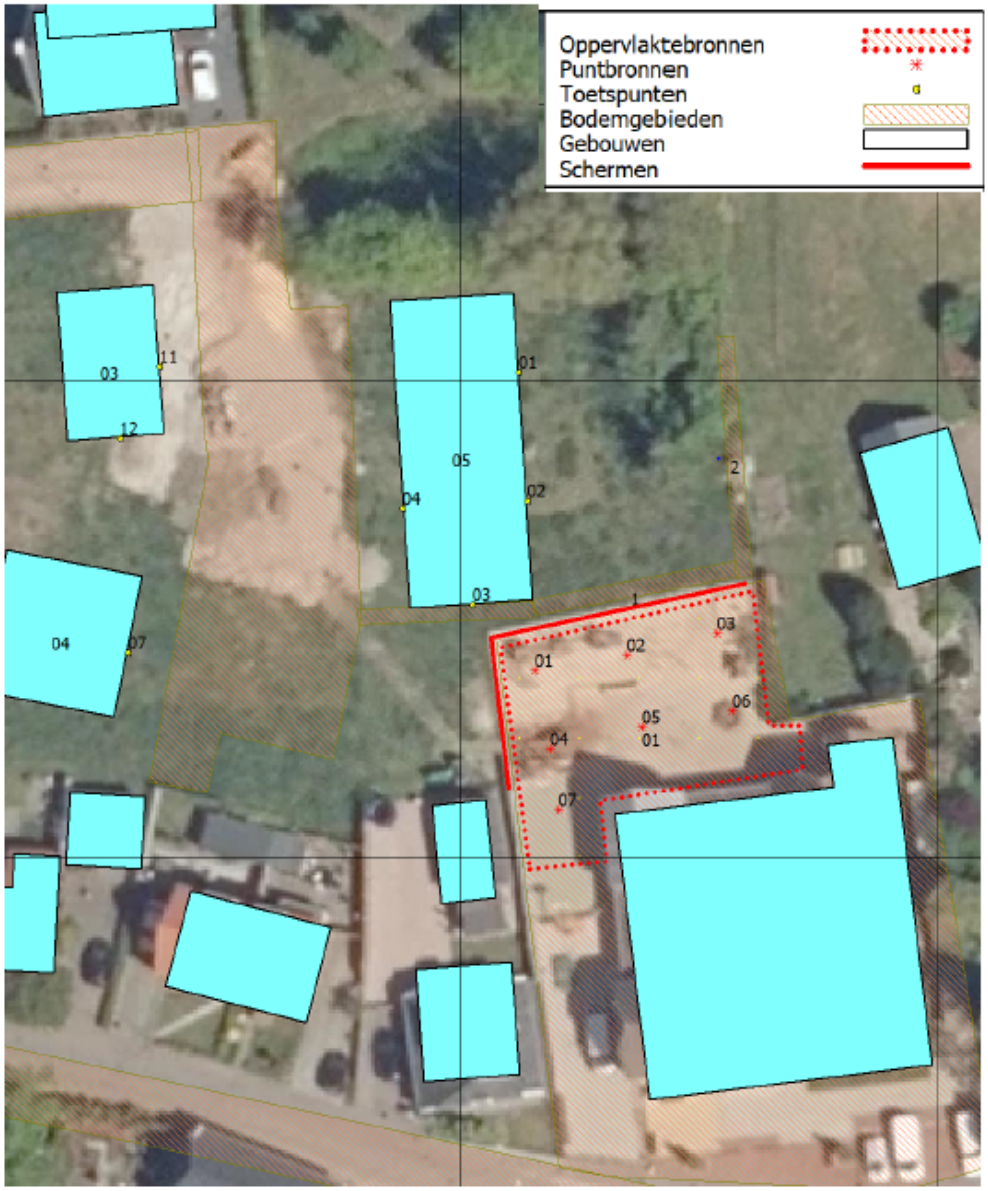
De geluidbelasting (langtijdgemiddeld) op de nieuw te bouwen woningen tengevolge van activiteiten op het schoolplein ligt op maximaal 54 dB(A) overdag en 49 dB(A) in de avond, dat wil zeggen maximaal 9 dB(A) hoger dan de richtwaarden voor een woongebied..

Aan de richtwaarden voor woongebied kan ook niet worden voldaan in stap 3 (zie hoofdstuk 4, 50 dB(A) overdag, 45 dB(A) in de avond). Het schoolplein leidt tot maximale geluidniveaus van hooguit 83 dB(A)overdag en 82 dB(A) in de avond waarmee de richtwaarde fors worden overschreden.

Ook kan worden bezien of hogere piekniveaus in de avond kunnen worden toegestaan in combinatie met een voldoende geluidwering van de gevels om aan de wettelijke binnenniveaus te voldoen. Met een dove gevel bij punt 3 en een scherm van 2 m kan dan overdag aan de richtwaarden LAr,lt en LAmax) conform stap 3 (woongebied) worden voldaan.

Met een combinatie van maatregelen kan een aanvaardbaar woon- en leefmilieu gerealiseerd worden. De maatregelen bestaan uit het toelaten van hogere piekniveaus in de avond met een voldoende geluidwering van de gevel (de betreffende gevel uitvoeren als een 'dove' gevel) om aan de wettelijke binnenniveaus te voldoen en het plaatsen van een geluidsscherm met een hoogte van 2 meter. Met een dove gevel bij punt 3 en een scherm van 2 m kan dan overdag aan de richtwaarden LAr,lt en LAmax) conform stap 3

(woongebied) worden voldaan. Zie volgende afbeelding met legenda voor de ligging van punt 3 van de nieuwbouw van de aaneengesloten woningen en de situering van het geplande geluidsscherm.



afb. 4.1. uitsnede overzichtskaart van bijlage III/figuur 3 uit akoestisch onderzoek

In de 'Aanvullende notitie geluid 14-07-2021', die als bijlage bij de regels is gevoegd, is nader onderzocht of het geluidscherm verder naar het noorden kon worden verplaatst. Hierdoor kan het uitzicht vanaf het schoolplein in noordelijke richting worden behouden.

Het benodigde geluidscherm zal worden geïntegreerd in het ontwerp van de rijenwoningen ten noorden van het schoolplein. Voorts moet aan de gevel van de meest zuidelijk gelegen rijwoning maatregelen worden getroffen om een aanvaardbaar woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. De aanleg van het geluidscherm en de te nemen maatregelen om te voldoen aan de wettelijke geluidsnormen worden juridisch gezekerd in de regels van dit

bestemmingsplan.

Conclusie

Het wegverkeer levert geen beperkingen op voor de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan. Door de aanwezigheid van het schoolplein moet een aantal maatregelen worden uitgevoerd om een aanvaardbaar woon- en leefmilieu te garanderen. De maatregelen zijn hiervoor kort samengevat.

Voor een uitgebreide beschrijving van de resultaten van het akoestisch onderzoek en de 'Aanvullende notitie geluid 14-07-2021' alsmede de te nemen maatregelen wordt kortheidshalve verwezen naar de bijlagen bij de toelichting en regels.

4.1.3 Geur

Beoordelingskader

Voor de beoordeling van geurhinder van veehouderijen gelden de volgende kaders:

- Wet geurhinder en veehouderij (voor vergunningplichtige bedrijven);
- Activiteitenbesluit milieubeheer (voor meldingsplichtige bedrijven);
- Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Berkelland.

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is van toepassing op vergunningplichtige veehouderijen. Het betreft alle bedrijven die niet onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer vallen (met name intensieve veehouderijen). De Wgv maakt onderscheid tussen twee situaties:

- de geuremissie van een diercategorie is bekend;
- de geuremissie van een diercategorie is niet bekend.

Voor de diercategorie met een bekende geuremissie geldt dat:

- de vergunde dieraantallen en diersoorten moeten worden omgerekend naar de totale geuremissie van een bedrijf;
- deze berekende emissie moet worden ingevoerd in een verspreidingsmodel;
- het verspreidingsmodel berekent de geurbelasting die een bedrijf veroorzaakt in de omgeving;
- deze geurbelasting moet worden vergeleken met de ter plaatse geldende geurnormen:
  1. 3 odour units per kubieke meter lucht voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom;
  2. 14 odour units per kubieke meter lucht voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom;
- geurgevoelig object is woning of ander gebouw bestemd voor langdurig menselijk verblijf.

Voorbeelden van dieren met een bekende geuremissie zijn varkens, kippen, vleeskalveren en vleesstieren.

Voor de diercategorie met een onbekende geuremissie geldt dat:

- er vaste afstanden gelden en dat berekeningen niet noodzakelijk zijn;
- de volgende afstanden minimaal in acht genomen moeten worden:
- 100 meter voor geurgevoelige objecten woningen in de bebouwde kom;
- 50 meter voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

Voorbeelden van dieren met een onbekende geuremissie zijn melkkoeien en paarden. Woningen of andere gebouwen bestemd voor langdurig menselijk verblijf zijn in dit kader een gevoelig object.

Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Berkelland

De gemeente Berkelland heeft gebruik gemaakt van de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen mogelijkheid tot het voeren van een eigen geurbeleid. De raad heeft bij besluit van 9 december 2008 de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Berkelland vastgesteld. Deze verordening is op 1 juli 2009 in werking getreden. Daarbij zijn de zeven kleine kernen (Beltrum, Geesteren, Gelselaar, Haarlo, Noordijk, Rekken en Rietmolen) aangewezen als gedeelte van het gemeentelijk grondgebied waarvoor een andere waarde en afstand van toepassing zijn.

Op grond van de verordening geldt binnen deze kernen 6,0 odour units per kubieke meter lucht als maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij. Daarnaast geldt een minimale afstand van 75 meter voor veehouderijen waarvoor geen berekening van de geuremissie mogelijk is (met uitzondering van onder het Besluit landbouw milieubeheer vallende veehouderijen).

Bij ruimtelijke besluitvorming is het volgende belangrijk:

1. het kunnen garanderen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

2. het niet onevenredig schaden van iemands belangen.

Geurnormen en minimumafstanden

In de gemeente Berkelland gelden voor geurgevoelige objecten de in onderstaande tabel opgenomen geurnormen en minimumafstanden.

Ligging geurgevoelig object	Geurnorm (geldt voor varkens, pluimvee, vleeskalveren, geiten en schapen)	Minimumafstand (geldt voor koeien, paarden en konijnen)	Gevel-tot-gevel-afstand (geldt voor alle veehouderijtypen)
Binnen bebouwde kom Borculo, Ruurlo, Eibergen en Neede	3 odour units/m^3	100 meter	50 meter
Binnen bebouwde kom kleine kernen	6 odour units/m^3	75 meter	50 meter
Buiten bebouwde kom	14 odour units/m^3	50 meter	25 meter

afb. 4.2 Tabel

Beoordeling

De aangevraagde ontwikkeling vindt plaats binnen de bebouwde kom van de kleine kern

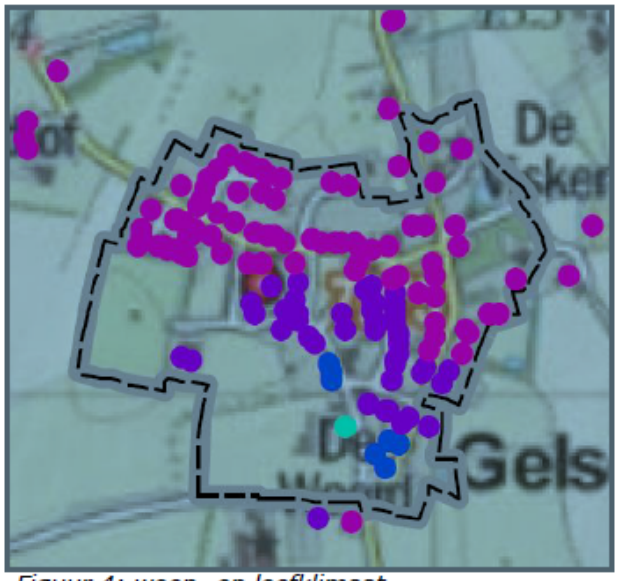
Gelselaar. In de omgeving van Gelselaar bevinden zich meerdere veehouderijen. De toelichting van het geldende bestemmingsplan volstaat niet, omdat het wettelijk kader deels is gewijzigd (Besluit landbouw milieubeheer is vervallen) en veehouderijen in de omgeving van Gelselaar zijn gewijzigd of zelfs zijn gestopt.

Uit een in juli 2018 uitgevoerd geuronderzoek naar de achtergrondbelasting van veehouderijen ("Effect lagere geurverwijdering combiluchtwassers op de huidige geursituatie, gemeente Berkelland 2018", Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, 23 juli 2018) blijkt binnen het plangebied sprake te zijn van een zeer goede milieukwaliteit (zie onderstaande afbeeldingen).

Uit figuur 3 valt op te maken dat geen sprake is van veehouderijen met een zodanige geurcontour dat binnen het plangebied de geurnorm van 6 odour units/m3 wordt overschreden. Woningbouw op deze locatie benadeelt omliggende veehouderijen niet. De achtergrondbelasting bedraagt hier 0 tot 2 odour units/m3. De roze stippen op figuur 4 komen overeen met locaties met een zeer goede milieukwaliteit. Hier is dus zondermeer sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 3: achtergrondbelasting



Figuur 4: woon- en leefklimaat

Verder voldoet het plangebied aan de voor veehouderijen aan te houden minimumafstand van 75 meter voor dierenverblijven en 100 meter voor de opslag van agrarische bedrijfsstoffen. Ook hierdoor worden veehouderijen niet benadeeld en is op de zoeklocatie zelf sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het plangebied ligt op voldoende afstand van omliggende veehouderijen. De ontwikkeling werkt niet belemmerend voor deze veehouderijen. Ook het woon- en leefklimaat binnen het plangebied is hierbij niet in het geding. Het milieuaspect 'geur' vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (nibm) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling nibm is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling nibm kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m^3 komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m^3.

Als een project 'niet in betekenende mate' (nibm)1 bijdraagt aan de luchtverontreiniging, dan is geen toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit nodig. De nibm-bijdrage komt overeen met 3% van de norm voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Dit komt neer op 1,2 µg/m3.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze “gevoelige bestemmingen” zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerzijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van “gevoelige bestemmingen” binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (ondermeer veehouderijen).

Overwegingen

Op en rondom deze locatie 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 tien woningen. De grens in de regeling ligt bij 1500 woningen met een enkele ontsluitingsweg of 3000 woningen met twee ontsluitingswegen. De aanvraag blijft daar ruimschoots onder. Een berekening van de gevolgen voor de luchtkwaliteit is daarom niet nodig.

De ruimtelijke procedure heeft betrekking op de ontwikkeling van een gevoelige bestemming als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Deze gevoelige bestemmingen zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De locatie ligt bovendien op een afstand van:

- meer dan 300 meter van een rijksweg;

- meer dan 50 meter van een provinciale weg.

Alleen bij realisatie van gevoelige bestemmingen binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden nodig. Nu dit niet aan de orde is, hoeft geen aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit plaats te vinden.

Conclusie

De ontwikkeling van nieuwbouwwoningen draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een gevoelige bestemming. 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.

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. 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 kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. 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.

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. De uit de publicatie voortvloeiende afstanden staan hieronder per bedrijf vermeld.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens 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.

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 de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Voor de beoordeling van concrete activiteiten kan concreet en gedetailleerd onderzoek naar de werkelijke milieubelasting zinvol of noodzakelijk zijn. Uit de globale beoordeling aan de richtafstanden kan blijken dat een ontwikkeling niet mogelijk is. Dit hoeft niet te betekenen dat deze hoe dan ook niet door kan gaan. Uit onderzoek naar de daadwerkelijke milieubelasting van bedrijven kunnen namelijk kleinere afstanden dan de richtafstanden volgen. Op dat moment is een afweging aan de orde met betrekking tot de belangen van woningbouw en bedrijvigheid. In die afweging speelt ook de langere termijn visie op de gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein of de bedrijfslocatie een rol.

Overwegingen

In de directe omgeving van deze locatie bevinden zich een school met speelplein en een aannemersbedrijf. Zie volgende tabel. De tabel toont per bedrijf/functie de richtafstand per onderdeel (geur, stof, geluid en gevaar) en de bijbehorende milieucategorie.

Adres	*Omschrijving*	*Geur*	*Stof*	*Geluid*	*Gevaar*	*Categorie*
Diepenheimseweg 50	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	2
Van Bevervoordestraat 4	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	2
	Kinderopvang	0	0	30	0	2

afb. 4.3 tabel

De afstand tot het aannemersbedrijf bedraagt 74 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter en is een aanvaardbaar woon- en leefmilieu voldoende geborgd.

De nieuwbouw levert ook geen belemmeringen op voor het aannemersbedrijf.

De te ontwikkelen locatie bevindt zich deels binnen de richtafstand van de school (inclusief schoolplein). Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen is hierbij in het geding. In zo'n situatie is gedetailleerd milieuonderzoek nodig (in dit geval akoestisch onderzoek vanwege het geluidsaspect). Daarbij moet een afweging plaatsvinden tussen het belang van woningbouw en het belang van de school/kinderopvang. Zie verder onder paragraaf 4.1.2 Geluid.

Conclusie

Aan de richtafstand van 30 meter tot het aannemersbedrijf wordt voldaan waarmee een aanvaardbaar woon- en leefmilieu is gegarandeerd. De nieuwbouw levert ook geen beperkingen op voor het aannemersbedrijf.

Het geluidsaspect van de school met speelplein wordt verder toegelicht in paragraaf 4.1.2. Andere milieuaspecten tengevolge van de aanwezigheid van de school zijn niet in het geding.

4.1.6 Externe veiligheid

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen
  (plus de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen);
- Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Berkelland;
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen
  (plus de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Besluit en Regeling externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisco.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Berkelland

Op 24 februari 2009 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hiermee hebben de veiligheidsrisico's bij het werken met en het vervoeren van gevaarlijke stoffen een vaste plek gekregen bij besluitvorming over omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen.

Het ambitieniveau is afgestemd op het profiel van de gemeente Berkelland. Naast ruimte voor functies als landbouw, toerisme en wonen bestaat binnen de gemeente ook ruimte voor industriële bedrijvigheid. In de beleidsvisie is daarom gekozen voor een gebiedsgerichte benadering. Zo staat voor woonwijken veiligheid hoog in het vaandel, terwijl op bedrijventerreinen ruimte blijft voor bedrijfsontwikkeling. Ook daar gelden echter de wettelijke veiligheidsnormen.

De toegestane hoogte van het groepsrisico en de bouwmogelijkheden binnen risicocirkels

(plaatsgebonden risico) verschillen in de beleidsvisie per onderscheiden gebied. Naast woonwijken en bedrijventerreinen gaat het bij deze gebiedsindeling om gemengde gebieden (met woon- en werkfuncties) en het buitengebied.

Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi. Informatie uit risicoatlassen en toepassing van vuistregels wijst uit dat in Berkelland sprake is van een laag risiconiveau. Alleen bij ontwikkelingen in de omgeving van de N18 binnen de bebouwde kom van Eibergen is momenteel nog een nadere beoordeling van het groepsrisico nodig. Uit de Trajectnota/MER voor de nieuwe N18 komt naar voren dat bij het nieuwe tracé geen sprake is van een extern veiligheidsprobleem. Na ingebruikname van dit nieuwe tracé is ook binnen de kern Eibergen geen verdere beoordeling meer nodig van de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Het vrachtverkeer rijdt straks om de kern Eibergen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg blijft dan beperkt tot bestemmingsverkeer en lokaal verkeer. Bij deze aantallen zijn de externe veiligheidsrisico's verwaarloosbaar klein.

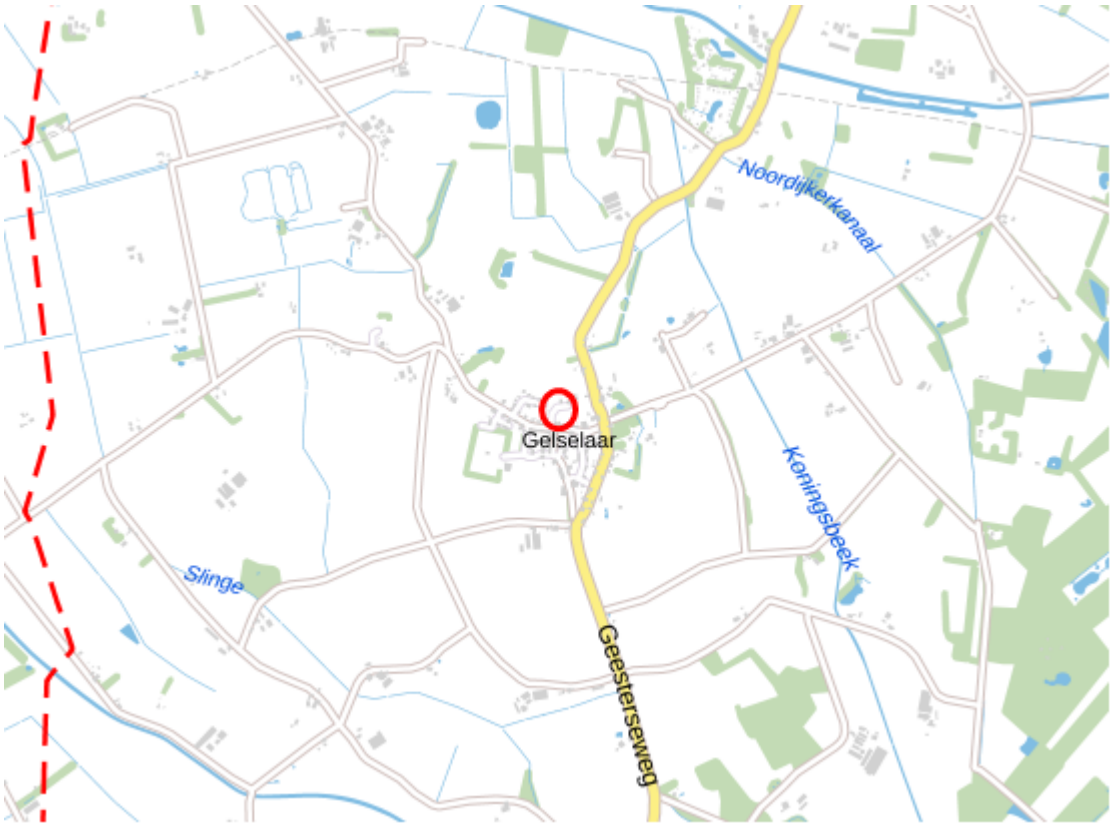
Besluit en Regeling externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening staan net als bij het Bevi in een regeling (Revb).

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig.

Overwegingen

Binnen het plangebied en zijn omgeving vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats en liggen ook geen ondergrondse leidingen. Een aardgastransportleiding ligt op circa 1,7 km van het plangebied en is verder niet relevant voor deze ontwikkeling. Zie volgende afbeelding 4.2. Voorts zijn er ook geen risicovolle inrichtingen (Bevi-inrichtingen) aanwezig.



afb.4.4 uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied

Conclusie

Het extern veiligheidsaspect behoeft niet nader te worden onderzocht.

4.1.7 M.e.r.-plicht

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Soms is een lichtere variant mogelijk in de vorm van een m.e.r.-beoordeling. M.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht kan ontstaan doordat:

- de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage;
- voor de Wet natuurbescherming een passende beoordeling1 nodig is en sprake is van een plan;
- de activiteiten zijn opgenomen in de provinciale omgevingsverordening (in Gelderland is daarvan geen sprake).

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van elf woningen. Die ontwikkeling valt niet onder één van de categorieën van onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als genoemd in onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Op grond van jurisprudentie vallen dit soort kleinere woningbouwontwikkelingen niet onder dit begrip. Het

bestemmingsplan is daarom niet vanuit het spoor van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsplichtig. Er is op grond hiervan ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Het uitvoeren van een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming is voor dit bestemmingsplan niet verplicht. De aangevraagde ontwikkeling leidt ook om die reden niet tot m.e.r.-plicht.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling valt niet onder één van de categorieën van de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage, zodat daarom geen m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsplicht ontstaat. Ook het spoor van de Wet natuurbescherming leidt niet tot m.e.r.-plicht. In de toelichting van het geldende bestemmingen is niets opgenomen over milieueffectrapportage, zodat een aanvulling over dit onderwerp niet noodzakelijk is.

4.2 Ecologie

Bij ruimtelijke plannen moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. In de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Zowel soortbescherming als de gebiedsbescherming gebeurt sinds 1 januari 2017 via de Wet natuurbescherming.

4.2.1 Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 regelde de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren (beschermde flora- en faunasoorten). Inmiddels is dit onderdeel van de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen. Als dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden. Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is het noodzakelijk hiernaar onderzoek te doen.

Zorgplichtbepaling

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling. Op grond van artikel 1.11, lid 1 neemt een ieder voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. In artikel 1.11, lid 2 is bepaald dat de zorg, bedoeld in het eerste lid, in ieder geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolge voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover dat in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

4.2.2 Gebiedsbescherming

Vanaf oktober 2005 vond de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998, sinds 1 januari 2017 onderdeel van de Wet natuurbescherming.

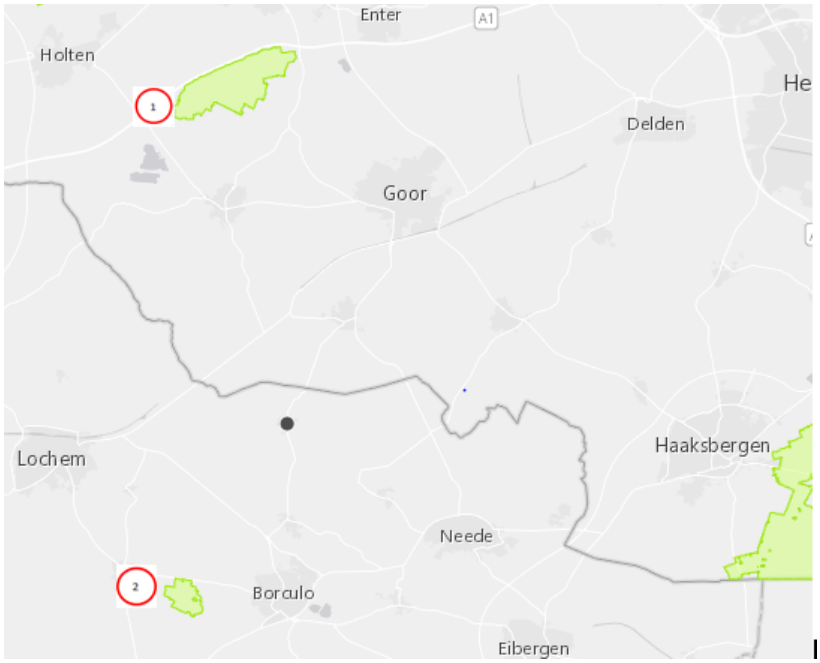
De Wet natuurbescherming kent de volgende beschermde gebieden:

- de Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrichtlijngebieden);
- beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten);
- de Ecologische Hoofdstructuur;
- Nationale Landschappen.

Natura 2000-gebieden

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat door projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de Vogelrichtlijngebieden en Habitatrichtlijngebieden te onderscheiden. De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de EU te beschermen. De Habitatrichtlijn is zowel gericht op de bescherming van soorten als natuurlijke habitats.

Het plangebied ligt buiten een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden Steltkampsweg en Borkeld liggen op respectievelijk circa 6,2 en 10 km Hierdoor bestaat geen kans op significante gevolgen voor dit Natura 2000-gebied.



afbeelding 4.5 ligging Natura 2000-gebieden ten opzichte van plangebied (zwarte stip)

Het aantal verkeersbewegingen neemt in de aangevraagde situatie slechts in beperkte mate toe. De ontwikkeling vindt bovendien plaats op een afstand van meer dan 6 kilometer van Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling heeft een neutraal effect op de stikstofdepositie

zodat nadelige gevolgen op Natura 2000-gebieden bij voorbaat zijn uit te sluiten. Een indicatieve berekening (door de Omgevingsdienst Achterhoek) met AERIUS Calculator bevestigt dit en wijst uit dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol per hectare per jaar zijn.

Vanwege de afstand tot Natura 2000-gebieden zijn andere effecten niet te verwachten. Het enige andere mogelijke effect op grotere afstand van een Natura 2000-gebied hangt samen met (grootschalige) grondwateronttrekking of andere hydrologische maatregelen. Daarvan is in dit geval geen sprake.

Het is in dit geval bij voorbaat duidelijk dat de aangevraagde situatie niet leidt tot negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling is daarom niet nodig.

Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkingszone (GO)

De provincie Gelderland heeft de natuurwaarden in Gelderland begrensd in het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkingszone. Het plangebied ligt niet in deze zones. Zie volgende afbeelding met de ligging van het plangebied ten opzichte van de GO.



afb. 4.6 ligging GO ten opzichte van plangebied (rode marker)

In juni 2012 is een flora en faunaonderzoek uitgevoerd waarbij aanwezigheid van de steenmarter vastgesteld is in één van de voormalige bedrijfsgebouwen. Het voorkomen van de strenger beschermde steenmarter is alleen ontheffingsplichtig wanneer er vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn. Hiervan is sprake in het plangebied. De aanwezigheid van verschillende (verse) sporen duiden op de aanwezigheid van een vaste rust- en verblijfplaats. Alle voormalige bebouwing in het plangebied is gesloopt en een klein aantal woningen is gerealiseerd. De gronden van het plangebied zijn bouwrijp gemaakt - en gehouden - voor de uitvoering van de toekomstige plannen.

Het is aannemelijk dat deze gronden geen bijzondere natuurwaarden hebben. Zoals hiervoor

al is beschreven ligt de locatie ook niet in een beschermd gebied. Een nader onderzoek kan daarom achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect ecologie zorgt niet voor belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.3 Water

Met het doel om wateroverlast te voorkomen dienen gemeenten, ontwikkelaars en waterschap vroegtijdig met elkaar de wettelijk verplichte watertoetsdialoog aan te gaan. Het doel van de watertoets is de negatieve effecten van besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem benutten. De watertoets is een procesinstrument om in een vroeg stadium van de planvorming het aspect water te betrekken. Dit houdt in dat het waterschap in een vroeg stadium wordt betrokken om een wateradvies te geven over de omgang met water binnen de planlocatie.

Voor de watertoets is gebruik gemaakt van de Standaard Waterparagraaf zoals geleverd door het Waterschap Rijn en IJssel. Deze waterparagraaf is onderdeel van, en hangt samen met een set van standaarden zoals die door het waterschap gehanteerd wordt. Als op één of meer vragen per waterthema Ja wordt geantwoord dan is het waterthema relevant. Die waterthema's worden toegelicht.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Inten-siteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2.Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterke- ten	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m^3/uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ	Nee Nee	1 1
	3.Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?		

Wateroverlast(oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m^2	Ja	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m^2	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak ?		1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes	Ja Nee	1
Oppervlaktewater-kwaliteit	Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking ?	Nee	1
Inrichting en beheer	Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1.In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	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	1
Natte Natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee Nee	2 1
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?		
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1

Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Riolering en afvalwaterketen

De hoeveelheid (huishoudelijk) afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan (de hoeveelheid geloosd afvalwater in de huidige situatie is niet bekend). Uitgaande van een 3-persoons huishouden bedraagt het jaarlijkse waterverbruik per huishouden ca. 135 m3 (bron: NIBUD). Uitgaande van 11 nieuw te realiseren woningen, zal de hoeveelheid huishoudelijk afvalwater jaarlijks ca. 1.485 m^3 bedragen (ervan uitgaande dat al het water dat verbruikt wordt, als afvalwater wordt afgevoerd). Ten behoeve van de afvoer van het afvalwater zal de locatie worden aangesloten op de aanwezige riolering, gelegen onder Van Bevervoordestraat.

Wateroverlast

Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel. 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.

Het waterschap hanteert daarbij de volgende uitgangspunten:

- Bui 10 +10% vertraagd afvoeren, waarvan minimaal 10 mm in infiltratie (bodempassage)
- Bui 100 +10% mag geen wateroverlast opleveren (berging tot aan maaiveld)
- Bij nieuw verhard oppervlak > 2500 m^2 uitwerking in een waterhuishoudkundig rapport.

In de nieuwe (gewenste) situatie zal er in het plangebied sprake zijn van:

- 2.750 m^2 aan verhard oppervlak in de vorm van bebouwing (11 woningen) met bijbehorende verharding zoals parkeren en in- en uitrit;
- 1.288 m^2 aan verhard oppervlak in de vorm van wegen.

In de oude situatie was sprake van ca. 2.900 m^2 verhard oppervlak, bestaande uit voormalige bedrijfsbebouwing en terreinverharding (klinkers). Het totaal verhard oppervlak in de nieuwe situatie zal toenemen (ca. 1.100 m^2) ten opzichte van het verhard oppervlak in de oude situatie.

Door de ontwikkelingen in het plangebied zal bestaand verhard oppervlak zoveel mogelijk worden afgekoppeld van het rioolstelsel zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd.

Berekening waterberging

Uitgangspunten:

- Bebouwd oppervlak in de nieuwe situatie: ca. 2.750 m^2;

- Verhard oppervlak in de nieuwe situatie, incl. ontsluitingsweg: ca. 1.288 m^2;
- Grondwaterpeil tussen 2,8m - 3,8m -mv.
- De bodem bestaat overwegend uit zand, matig fijn.

Opties berging hemelwater:

- Bufferen in toplaag onverhard oppervlak;
- Oppervlakkige infiltratie in greppel / wadi.

Het waterschap Rijn en IJssel hanteert voor stedelijke uitbreidingen de volgende norm:

“bui T100+10% moet in het plangebied geïnfiltreerd/geborgen worden waarbij uit het plangebied de landelijke afvoer naar het oppervlaktewater mag worden afgevoerd. Bij deze situatie mag het regenwater geborgen worden tot aan maaiveld en mag er geen waterschade vanuit het watersysteem ontstaan.”.

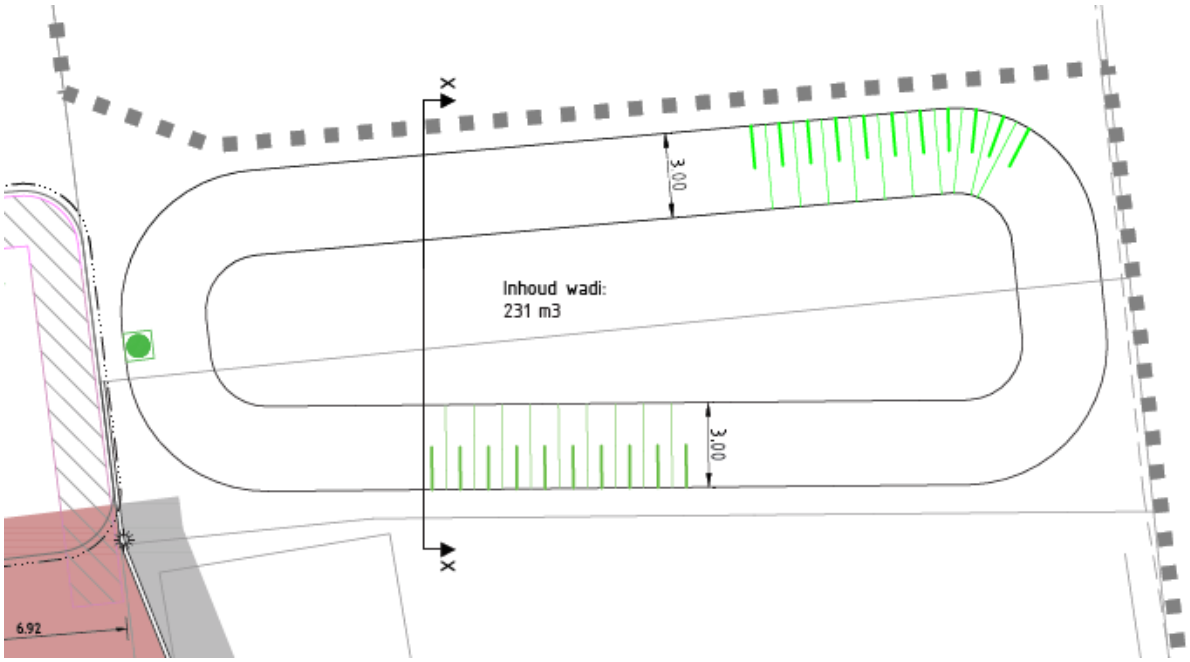
Er dient een berging van een bui T=10+10% te worden gerealiseerd. De vuistregel voor het berekenen van waterberging is: 440 m^3 waterberging per hectare verharding.

Aangezien het verhard oppervlak in de nieuwe situatie in het plangebied ca. 4.000 m^2 bedraagt, is een bergingsbehoefte van 174,4 m^3 volgens de richtlijn van het Waterschap gewenst.

Bij een bui T=100+10% 80 mm moet 348,8 m^3 waterberging worden gerealiseerd.

Er is in het plangebied ruim voldoende onverhard oppervlak om aan de bergingsbehoefte te kunnen voldoen. Bij de bouw van de eerste woningen en de aanleg van een ontsluitingsweg is in de noordoostelijke hoek een grote wadi/bergingsvijver (231 m^3) aangelegd.

In de zuidoosthoek zal ook een wadi en sloot/greppel worden aangelegd. Zie volgende afbeelding voor de ligging van de noordelijke wadi.



afb.4.7 noordelijk gelegen wadi/bergingsvijver

De zuidelijk gelegen wadi en sloot/greppel hebben een gezamelijk capaciteit van circa 95,5 m^3. Zie volgende afbeelding.



De geplande woningen dienen het hemelwater op eigen terrein te infiltreren. De nieuwe bewoners kunnen waterbergen en infiltreren in aan te leggen verdiepte grasvelden in de bijbehorende tuinen, wadi's, regenwatervijvers of in grindstroken.

Voor het bergen van hemelwater binnen het plangebied (en de aangrenzende gronden) is voldoende capaciteit aanwezig.

Overleg met het Waterschap

Bij mail van15-2-2021 heeft het Waterschap Rijn en IJssel gereageerd. De opmerkingen zijn verwerkt in deze paragraaf.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

De gemeente heeft haar archeologiebeleid vastgelegd in de volgende stukken:

- De Archeologische Beleidskaart en de Erfgoedverordening van de gemeente Berkelland;
- Het geldende bestemmingsplan van de gemeente Berkelland;
- Het archeologische beleid van de gemeente Berkelland: Archeologie met beleid, RAAP, Willemsen en Kocken, 2012.

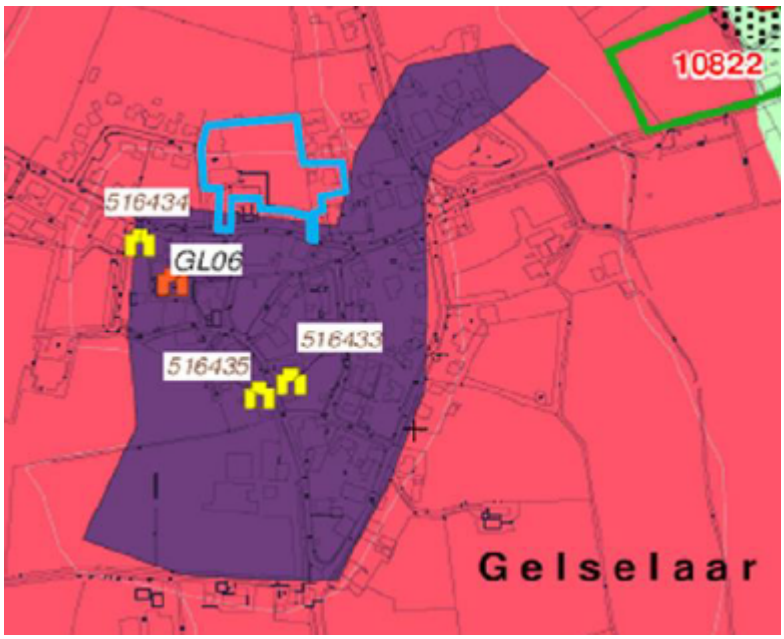
Hamaland Advies Vof uit Zelhem heeft archeologisch bureauonderzoek (projectnummer: 2012324; datum: 15-02-2013) uitgevoerd. Het doel van het bureauonderzoek is het verkrijgen

van inzicht in bekende en te verwachten archeologische waarden in en om het plangebied. Op basis van de verworven informatie wordt een archeologisch verwachtingsmodel voor de onderzoekslocatie opgesteld.

Archeologisch verwachtingsmodel

Op grond van de bekende geologische, landschappelijke, aardkundige, archeologische en historische gegevens in en rond het plangebied kan de archeologische verwachting worden bepaald.

Het plangebied ligt op een gordeldekzandrug met een dik plaggendek. Dit plaggendek valt samen met AWV categorie 6: 'geomorfologische eenheden met een plaggendek, gebieden met een hoge archeologische verwachting'. Eventuele archeologische resten kunnen bestaan uit losse vuursteenvondsten uit het Paleolithicum, vuursteenconcentraties of haardplaatsjes uit het Mesolithicum, nederzettingsresten, resten van erven met huisplattegronden uit de periode vanaf de Late Steentijd tot en met de Vroege Middeleeuwen en restanten van boerenerve Middeleeuwen of opvolgers daarvan in de Nieuwe Tijd.



afb. 4.8 Fragment van de archeologische waardenkaart van de gemeente Berkelland (RAAP, 2008). Het rode gebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde (AWV 6).

Op grond van de bestudeerde bronnen kan geconcludeerd worden dat het plangebied een hoge trefkans heeft op archeologische resten vanaf het Laat Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. De dikte van de afdekkende bouwvoor en de mate van intactheid van het bodemprofiel is bepalend voor de conservering van eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen. De aanbeveling luidt om in geval van planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening voor de geplande bouwactiviteiten verkennend archeologisch veldonderzoek uit te voeren ter plaatse van de nog ongeroerde delen van het plangebied.

Archeologisch karterend booronderzoek

Door Econsultancy uit Doetinchem is een archeologisch booronderzoek (project: BRK.HAM.ARC; datum: 20-07-2012; rapportnummer: 12075867) uitgevoerd. Het doel van het booronderzoek is het opsporen van eventueel aanwezige archeologische vondsten en/of sporen en om een eerste indruk te verkrijgen van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging hiervan. Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek en/of planaanpassing noodzakelijk is.

Resultaten

Uit de resultaten van het booronderzoek (IVO, karterende fase) blijkt dat de aangetroffen bodemopbouw voor nagenoeg het gehele plangebied verstoord is tot maximaal 110 cm -mv. Deze verstoringen zijn waarschijnlijk zowel veroorzaakt door bodemingrepen tijdens het gebruik voor agrarische doeleinden als door de bouwwerkzaamheden van de huidige bedrijfsgebouwen. Het zeven van het opgeboorde materiaal heeft alleen geresulteerd in het aantreffen van enkele houtskoolbrokjes in de geroerde laag. De oerbrokjes zijn van natuurlijke oorsprong. Archeologisch relevante indicatoren zijn niet aangetroffen. De brokjes houtskool zijn waarschijnlijk van elders aangevoerd en als afval met de bodem vermengd. De resultaten van het booronderzoek rijmen niet met de archeologische verwachting.

Conclusie

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen voor nagenoeg het gehele plangebied en dat archeologische indicatoren niet zijn aangetroffen, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer aanwezig zullen zijn of alleen nog maar in een verstoorde context zullen voorkomen. Er zijn dus geen gevolgen voor de voorgenomen bodemingrepen.

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, wordt door het booronderzoek wel enigszins bevestigd voor wat betreft landschappelijke ligging, echter niet voor wat betreft intactheid van het aanwezige bodemprofiel en de archeologie.

Selectieadvies

Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden en de verstoorde bodemopbouw voor nagenoeg het gehele plangebied, adviseert Econsultancy om, ten aanzien van de geplande bodemingrepen, in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden.

4.4.2 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarde van Gelselaar schuilt in de afleesbaarheid van de transformatie van de agrarische nederzetting tussen 1830 en 1920. De toestand van begin 20ste eeuw is nog relatief gaaf aanwezig in het bebouwingsbeeld en in de stedenbouwkundige hoofdopzet. De grote esthetische waarde komt naar voren in het bebouwingsbeeld van het dorp en de boerderijensembles aan de rand van de essen, en in het essenlandschap.

Het gebied van het bestemmingsplan 'Gelselaar, Dorp 2010' vormde de kern voor het aan te wijzen beschermd gezicht. Het plan kent daartoe de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Het bestemmingsplan 'Gelselaar Van Bevervoordestraat 20 2012' is daarvan

een partiële herziening en bevat ook deze dubbelbestemming. Het nieuwe plan bestaat geheel uit nieuwbouw en bevat geen (cultuur)historische elementen. Het nieuwe plan moet zoveel mogelijk tot stand komen met inachtneming van de beeldkwaliteit uit het plan 'Gelselaar Dorp 2010'. Daarom geldt voor dit nieuwe plan een aangepast BKP bestaande uit de voor dit plan relevante elementen uit het 'Beeldkwaliteitsplan beschermd dorpsgezicht Gelselaar gemeente Berkelland'. De geplande nieuwbouw zal met inachtneming hiervan zo goed mogelijk aansluiten bij de bestaande (agrarische) bebouwing en inrichting (zie ook paragraaf 3.6 Beeldkwaliteitsplan).

Uitplaatsing van het bedrijf levert geen directe winst op uit oogpunt van cultuurhistorie. Door het nieuwe plan verbetert de ruimtelijke kwaliteit, omdat een milieuhinderlijk bedrijf wordt verplaatst.

4.5 Verkeer en parkeren

Parkeren

De gemeente Berkelland hanteert de parkeernormen voor woonfuncties zoals hieronder is verwoord.

Parkeernorm rest bebouwde kom

functie	parkeer-norm	bezoekers-aandeel	eenheid
appartement	1,5	0,3	woning
woning sociale sector/rijtjeswoning	1,5	0,3	woning
woning middeldure sector	1,8	0,3	woning
woning dure sector	2,0	0,3	woning
serviceflat/aanleunwoning	0,6	0,3	woning
kamerverhuur	0,6	0,2	kamer

De berekening van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen ziet er als volgt uit:

woningtype	**parkeernorm**	**aantal eenheden**	**totaal**
woning sociale sector/rijtjeswoning	1,7	5	8,5
woning middeldure sector	1,8	4	7,2
woning dure sector	2	2	4
Totaal aantal parkeerplaatsen			**19,7 afgerond 20**

Met de aanleg van 22 parkeerplaatsen binnen het plangebied wordt aan de vereiste parkeernorm voldaan. Zie hoofdstuk 2 voor de overzichtstekening met de ingetekende parkeerplaatsen.

Verkeer

Voor de verkeersgeneratie biedt de CROW in de uitgave (2012) kencijfers. De nieuwe woningen in de zone 'rest bebouwde kom/niet stedelijk' genereren per etmaal tussen min. 7,0 en max. 8,6 verkeersbewegingen per woning.

In vergelijking met het huidige situatie/gebruik betekent dit een toename van het aantal verkeerbewegingen.

De berekening van het aantal verkeersbewegingen is vermeld in navolgende tabel.

woningtype	**rest bebouwde kom**	**aantal eenheden**	**totaal verkeersbewegingen**
koop tussen/hoek	min. 7,0 - max. 7,8	5	39
koop twee-onder-een-kap	min. 7,4 - max. 8,2	4	32,9
koop vrijstaand woning dure sector	min. 7,8 - max. 8,6	2	17,2
Totaal aantal verkeersbewegingen			89,1 afgerond 90

Door de bouw van 11 woningen neemt het aantal verkeerbewegingen toe. Het aantal verkeersbewegingen door de voorgestane ontwikkeling is echter beperkt omdat het slechts gaat om de bouw van 11 woningen aan de noordzijde van het dorp. Deze geringe toename van het verkeer kan eenvoudig worden opgevangen binnen de bestaande verkeersstromen.

4.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en de aangrenzende gronden zijn geen kavels en leidingen aanwezig die de uitvoering van het plan zouden kunnen frustreren.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.1 Verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.2 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet.

Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.3 Bestemmingsregels

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan kent 4 bestemmingen en 2 dubbelbestemmingen. Deze bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

Bestemming Groen

Deze gronden zijn aangewezen voor de aanleg van groenvoorzieningen en wadi's. Gebouwen zijn niet toegelaten op deze gronden. Kleinere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen worden gebouwd waaronder speeltoestellen en hekwerken.

Bestemming Tuin

Deze gronden sluiten aan op de woonbestemming en hebben grotendeels betrekking op de voortuin. Kleinere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen worden gebouwd alsmede ondergeschikte uitbreidingen van de woning, zoals een erker.

Bestemming Verkeer - Verblijfsgebied

De weg binnen deze bestemming is met name bedoeld voor bestemmingsverkeer en krijgt een profiel dat hierbij past. Verkeersborden en verlichting zijn bouwwerken die hierbij passen.

Bestemming Wonen

Het grootste deel van het plangebied is bestemd voor "Wonen". Binnen deze bestemming zij vrijstaande, dubbele en rijenwoningen toegestaan binnen de aangegeven bouwvlak.Ook is het maximale aantal woningen per bouwvlak aangegeven. Aan- en uitbouw en bijgebouwen mogen binnen en buiten de bouwvlakken worden gebouwd.

Voor het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu is de bouw van een

geluidswerende voorziening voorgeschreven tot een maximale hoogte van 2 m, daar waar dat aangegeven is op de verbeelding. Tevens is er ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen om maatregelen uit te voeren en in stand te houden om aan de wettelijke geluidsnormen te voldoen.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologische Verwachting 1

De gronden met deze dubbelbestemming gericht op de archeologie zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem. Het toetsingsniveau en het wel of niet uitvoeren van een archeologisch onderzoek is bij elke dubbelbestemming verschillend.

Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie

De gronden met deze dubbelbestemming zijn - naast de andere daar voorkomende bestemming(en) - mede gericht op de bescherming van de cultuurhistorische waarde van het dorpsgezicht van Gelselaar.

5.4 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

De parkeernormen voor het plangebied zijn opgenomen als bijlage bij de regels en hebben betrekking op de algemene gebruiksregels in het plan. De inrichting van de gronden moet zodanig plaatsvinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in de bijlage 'Parkeernormen' die bij deze regels is gevoegd. Dit is niet van toepassing op de bestaande inrichting van de gronden voor zover de bestaande inrichting van de gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan niet voldoet aan de in de bijlage 'Parkeernormen' opgenomen normen.

Het bevoegd gezag kan overigens bij een omgevingsvergunning afwijken van de in het plan voorgeschreven parkeernormen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent, dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer.

Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden als verhaal van kosten anderszins is verzekerd, en tevens locatie-eisen niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van dit plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening en een anterieure overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst wordt tevens vastgelegd dat mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer is.

Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (zienswijzenprocedure).

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Gelselaar, Van Bevervoordestraat 20 2012, herziening 2020-1 (Meester Heuvelstraat)' heeft van 23 september tot en met 6 oktober 2021 digitaal ter inzage gelegen digitaal ter inzage gelegen voor omwonenden. Hierbij is aangegeven op welke manier gereageerd kan worden op het voorontwerp.

Er is geen inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden in verband met COVID-19.

Na het voorontwerp is het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage gelegd. Tegen dit ontwerpplan kunnen gedurende zes weken zienswijzen worden ingediend. Na deze termijn beoordeelt de gemeente de zienswijzen. De gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) vast.

7.1 Inspraak

De gemeentelijke inspraakverordening bepaalt dat het bestuursorgaan zelf kan besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. De gemeente heeft met betrekking tot het voorliggende plan besloten dat het plan gedurende twee weken voor inspraak ter inzage wordt gelegd.

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter inspraak aangeboden. Van 23 september tot en met 6 oktober 2021 heeft het plan ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen zijn of haar inspraakreactie geven over dit plan. Dit kon schriftelijk en mondeling. Tijdens deze termijn zijn geen inspraakreacties ontvangen.

7.2 Overleg

Volgens artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening moet het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan het Waterschap Rijn en IJssel. Bij mail van15-2-2021 heeft het Waterschap Rijn en IJssel gereageerd. De opmerkingen zijn verwerkt in de paragraaf 4.3 Water.

Andere instanties worden niet aangeschreven. De provincie heeft aangegeven dat een bouwontwikkeling van minder dan 12 woningen niet voorgelegd behoeft te worden, tenzij er andere provinciale belangen spelen.

7.3 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Gelselaar, Van Bevervoordestraat 20 2012, herziening 2021-1 (Meester Heuvelstraat)" ligt van 9 december tot en met 19 januari 2022 voor iedereen ter inzage. Dit is bekend gemaakt via een kennisgeving in "BerkelBericht" en het Gemeenteblad van 8 december 2021. Op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl) is een link geplaatst naar het digitale plan op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende voornoemde termijn kan iedereen een zienswijze indienen.

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan 12-07-2021

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

MEESTER HEUVELSTRAAT . GELSELAAR . 12 JULI 2021



LEGENDA

- VRIJSTAANDE WONINGEN
- VRIJSTAANDE WONINGEN MET ACCENT
- 2 2-ONDER-1 KAPWONINGEN
- 5 RIJWONINGEN
- 4 RIJWONINGEN AAN HET ERF
- 10 OPENBARE PARKEERPLAATSEN
  OVERIGE PARKEERPLAATSEN OP EIGEN KAVEL
- INFORMELE WOONSTRAAT MET SMALLE TROTTOIR BESTAANDE UIT GEBAKKEN KLINKERS . VERGELIJKBAAR ALS PASTORIEWEG
- ACHTEROM RIJWONINGEN . GEBAKKEN KLINKERS
- TUINMUUR . MEE ONTWORPEN MET ARCHITECTUUR RIJWONINGEN
  GELUIDSWERENDE VOORZIENING T.B.V. GELUID SCHOOLPLEIN
  TUSSEN ACHTEROM EN SCHOOLPLEIN TOEPASSEN LAGE BREDE HAAG
- TUINEN OMHEINEN MET STREEKEIGEN LAGE EN HOGE HAGEN
  BEUK . MEIDOORN EN/OF LIGUSTER
- SOLITAIRE BOOM IN PLANTENBORDER
- GEMENGDE HAAG LANGS PERCEELSGRENS ZORGT VOOR ENIGE BESCHUTTING EN PRIVACY
- BESTAANDE WADI VOOR HEMELWATER
- NIEUWE INFILTRATIE WEIDE (WADI) MET VERSPREID ENKELE BOMEN IN HET GRAS . BEHOUD ZICHT VANAF SCHOOLPLEIN
- LANDSCHAPPELIJKE OVERGANG/VERBINDING D.M.V. KLEINSCHALIGE WEIDE RICHTING OPEN ESSENLANDSCHAP
- POORT T.B.V. VLUCHTROUTE SCHOOL AANSLUITEN OP ACHTEROM RIJWONINGEN

REGELS

Inhoudsopgave

REGELS		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**17**
Artikel 3	Groen	17
Artikel 4	Tuin	18
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	19
Artikel 6	Wonen	20
Artikel 7	Waarde - Archeologische Verwachting 1	25
Artikel 8	Waarde - Cultuurhistorie	28
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**31**
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 10	Algemene bouwregels	32
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	33
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	35
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	36
Artikel 14	Algemene procedureregels	37
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**39**
Artikel 15	Overgangsrecht	39
Artikel 16	Slotregel	41

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan **Gelselaar, Van Bevervoordestraat 20 2012, herziening 2021-1 (Meester Heuvelstraat)** met identificatienummer NL.IMRO.1859.BPGSL20210003-0010 van de gemeente Berkelland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPGSL20210003-0010 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 verbeelding:

a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan **Gelselaar, Van Bevervoordestraat 20 2012, herziening 2021-1 (Meester Heuvelstraat)** bestaande uit de kaart(en) met tekeningnummer NL.IMRO.1859.BPGSL20210003-0010;
b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan **Gelselaar, Van Bevervoordestraat 20 2012, herziening 2021-1 (Meester Heuvelstraat)**;

1.4 aan- of uitbouw:

een aan het (hoofd)gebouw aanwezig gebouw dat in ruimtelijk en/of architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat (hoofd)gebouw;

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aanduidingsvlak:

een geometrisch vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

1.8 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.9 achtergevel:

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;

1.10 afwijken van de bouwregels en/of de gebruiksregels:

een afwijking zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.11 ander-werk:

een werk, geen gebouw zijnde, of een werkzaamheid;

1.12 archeologisch deskundige:

de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.13 archeologisch monument:

een terrein dat op basis van de Erfgoedwet deel uitmaakt van cultureel erfgoed vanwege de daar aanwezige overblijfselen, voorwerpen of andere sporen van menselijke aanwezigheid in het verleden, met inbegrip van die overblijfselen, voorwerpen en sporen;

1.14 archeologisch onderzoek:

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een certificerende instelling beschikkend over een certificaat op grond van artikel 5.2 van de Erfgoedwet;

1.15 archeologische verwachting:

een gebied met een daaraan toegekende hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.16 archeologische waarde:

een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.17 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.18 bebouwingsgebied:

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

1.19 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de maximaal bebouwde oppervlakte binnen het bouwvlak of het bestemmingsvlak aangeeft;

1.20 bedrijfsmatige activiteiten aan huis:

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten met een kleinschalig karakter, niet zijnde de vrije beroepen, die in een gedeelte van de woning en/of de daarbij behorende (bij)gebouwen worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.21 bestaand:

a. bij gebruik: het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald;

b. bij bouwwerken: de legaal aanwezige bebouwing die op het moment van de inwerkingtreding van het plan bestaat, wordt gebouwd, of mag worden gebouwd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning;

1.22 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.23 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, dit met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.27 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.28 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.29 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.30 bouwvlakgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.31 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

alle overige bouwwerken die geen gebouw zijn;

1.32 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.33 carport:

een bouwwerk dat, voorzien van een dak en ten hoogste twee wanden, door zijn plaatsing, indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor het stallen van motorvoertuigen;

1.34 coffeeshop:

een horecabedrijf, dat tot doel heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid, en van verdovende en/of hallucinogene stoffen als bedoeld in artikel 3 (lijst II) van de Opiumwet;

1.35 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.36 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.37 daknok:

hoogste punt van een schuin dak;

1.38 dakvoet:

laagste punt van een schuin dak;

1.39 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder volumineuze (grootschalige) detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

1.40 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.41 doeleinden van openbaar nut:

nutsvoorzieningen zoals stroom-, gas-, water- en/of telecommunicatievoorzieningen;

1.42 eerste bouwlaag:

een bouwlaag op de begane grond, boven peil;

1.43 eerste verdieping:

de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

1.44 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.45 erfgrens:

de grens van een erf;

1.46 erker:

een ondergeschikte uitbouw van het hoofdgebouw met een beperkte omvang (breedte, hoogte, diepte) en transparante verschijningsvorm, waardoor het stedenbouwkundig aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;

1.47 evenement:

elke voor publiek buiten de daarvoor ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen, en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

1.48 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.49 gebruiken:

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.50 groenvoorziening:

een voor het publiek toegankelijk park of plantsoen of bij de gemeente in onderhoud zijnde groenstroken, grasperken of bloembakken;

1.51 halfvrijstaande woning:

een woning van het type twee-aaneen gebouwd, waarbij sprake is van twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen;

1.52 handel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen en/of bedrijven die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending al dan niet in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.53 hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.54 horecabedrijf:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of ter plaatse zaalruimten worden verhuurd en beschikbaar gesteld. Tot een horecabedrijf worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgingsdiensten gerekend;

1.55 huishouden:

een huishouden bestaat uit één of meer personen die alleen of samen in een woonruimte wonen en zelf in hun dagelijkse behoeften voorzien;

1.56 kap:

een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak;

1.57 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

de in de bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', ontleend aan de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering", genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.58 maaiveld:

het oppervlak (of de gemiddelde hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.59 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.60 nadere eis:

een nadere eis zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.61 normaal agrarisch gebruik:

het zaai- en oogstklaar maken van de bodem evenals het oogsten;

1.62 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving van de bestemming;

1.63 omgevingsvergunning:

een vergunning zoals bedoeld in artikel 1.1, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.64 onderbouw:

een bouwlaag, afgedekt door een vloer, die geheel of gedeeltelijk is gelegen beneden peil;

1.65 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer ligt op ten minste 1,75 meter beneden peil;

1.66 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.67 openbare ruimte:

zie: openbaar toegankelijk gebied;

1.68 overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en met niet meer dan één wand is uitgevoerd en/of gebruik makend van bestaande wanden, waaronder begrepen een carport;

1.69 parkeervoorziening:

voorzieningen voor het parkeren, zoals parkeerplaatsen en in- en uitritten;

1.70 peil:

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. als in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.71 perceel:

een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik;

1.72 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;

1.73 rijwoning:

een woning die in een rij staat en van beide kanten wordt ingesloten door een andere, meestal identieke woning;

1.74 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.75 slopen:

het al dan niet geheel afbreken van gebouwen en andere bouwwerken;

1.76 speelvoorzieningen:

attributen voor sport en spel, vooral op en rond kinderspeelplaatsen en trapveldjes;

1.77 Staat van Bedrijfsactiviteiten:

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.78 standplaats:

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen en diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel, zoals omschreven in de Algemene Plaatselijke Verordening;

1.79 twee-onder-één-kapwoning:

zie: halfvrijstaande woning;

1.80 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

1.81 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.82 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, als een gebouw met meer dan één zijde naar de weg is gekeerd, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(s);

1.83 voorgevelrooilijn:

de voorgevelrooilijn is:

a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:
    1. de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
    1. bij een wegbreedte van meer dan 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
    2. bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

1.84 vrij beroep:

een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied;

1.85 vrijstaande woning:

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

1.86 watergang:

een werk, al dan niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan;

1.87 waterhuishoudkundige voorziening:

voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.88 wijzigingsbevoegdheid:

de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan te wijzigen zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.89 wonen:

het leven in een permanent dag- en nachtverblijf alwaar een huishouden wordt gevoerd;

1.90 woning (wooneenheid):

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.91 wooneenheid:

zie: woning;

1.92 zijerf:

gedeelte van het erf dat aan de zijkant en achter het verlengde van de voorgevel van het gebouw is gelegen;

1.93 zijgevel:

de naar de zijkant(en) van het erf toegekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:

Vanaf de buitenwerkse gevelvlakken - dan wel, als sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 meter, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 meter, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek - neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

2.1.2 De bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.3 De breedte van een gebouw:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.4 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 De goothoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.6 De inhoud van een bouwwerk:

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.7 De oppervlakte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als:

a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en aan- of uitbouwen met een oppervlakte van 2 m² of kleiner;
b. overstekende daken;
c. luifels als geïntegreerd onderdeel van een gebouw of een uitbouw;

buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,75 meter ten opzichte van de bouwgrens of bestemmingsgrens bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

a. voor lengten in meters (m);
b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
d. voor verhoudingen in procenten (%);
e. voor hoeken/hellingen in graden (º).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot en/of vanuit het hart van de lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Groen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;

met daarbij behorende:

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
d. verblijfsgebied;
e. paden en verhardingen;
f. parkeervoorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. water;
i. waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder wadi's ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - wadi';
j. doeleinden van openbaar nut.

3.2 Bouwregels

Op de voor '**Groen**' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van:

a. verlichtingsarmaturen waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
b. speelvoorzieningen waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Tuin**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
b. erkers ten dienste van de aangrenzende bestemming en alleen voor zover het een (bedrijfs)woning betreft;

met daarbij behorende:

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. voorzieningen, zoals wegen, paden en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de voor '**Tuin**' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

a. alleen toegestaan zijn erkers en wel ten dienste van de directe uitbreiding van de woning;
b. de erker mag alleen worden gebouwd aan de voorgevel van de woning;
c. de diepte van de erker mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van de erker mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde mag de bouwhoogte maximaal 1 meter bedragen.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer - Verblijfsgebied**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten, pleinen en voet- en fietspaden;
b. markten en standplaatsen;
c. parkeervoorzieningen;
d. picknickplaatsen;

met daarbij behorende:

e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
f. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
g. fietsenstallingen;
h. ondergrondse afvalvoorzieningen;
i. bermen;
j. groenvoorzieningen;
k. speelvoorzieningen;
l. water;
m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
n. doeleinden van openbaar nut.

5.2 Bouwregels

Op de voor '**Verkeer - Verblijfsgebied**' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 6 meter bedragen;
b. in overige gevallen mag de bouwhoogte maximaal 8 meter bedragen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. de waterhuishouding;
c. een geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';

met daarbij behorende:

d. gebouwen;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
f. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
g. tuinen;
h. erven;
i. verhardingen;
j. ontsluitingspaden;
k. parkeervoorzieningen;
l. groenvoorzieningen;
m. speelvoorzieningen;
n. water;
o. doeleinden van openbaar nut.

6.2 Bouwregels

Op de voor '**Wonen**' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

a. het hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
c. de afstand van een vrijstaande woning en van de zijde van een twee-onder-een-kapwoning tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat dit niet geldt bij een geschakeld hoofdgebouw;
d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter, de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter.

6.2.2 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 0,50 meter achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfgrens;
b. overkappingen mogen maximaal 0,50 meter voor de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfgrens;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de

overkappingen bij een woning mag niet meer bedragen dan 100 m² en 60% van de oppervlakte van het erf;

d. in afwijking van het bepaalde in 6.2.2, onder a tot en met c, mag één erker voor de voorgevel van de woning worden gebouwd, waarbij de diepte van de erker maximaal 1,50 meter mag bedragen. De bouwhoogte van de erker mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
f. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat zij minimaal 1 meter onder de hoogte van het hoofdgebouw blijft en zij voor plat afgedekte aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen maximaal 4 meter mag bedragen;
g. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die gebouwd worden binnen het bouwvlak moeten voldoen aan de bouwregels zoals gesteld onder 6.2.1, onder e;
h. het in 6.2.2, onder g gestelde is niet van toepassing voor de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die op minder dan 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden. De bepalingen zoals gesteld onder 6.2.2, onder a tot en met f en i blijven dan onverkort van kracht;
i. de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die gebouwd worden binnen het bouwvlak worden niet meegerekend bij de berekening van de oppervlakte en het bebouwingspercentage als bedoeld in 6.2.2, onder c;

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. als het bouwwerk voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde hiervan wordt opgericht, mag de bouwhoogte maximaal 1 meter bedragen;
b. in overige gevallen mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
c. het geluidscherm, ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm', mag de hoogte maximaal 2 meter bedragen.

6.2.4 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

a. ondergronds bouwen mag alleen binnen het bouwvlak dan wel onder aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat minimaal 1 meter uit de perceelsgrens gebouwd moet worden;
b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 3,50 meter beneden peil bedragen.

6.2.5 Vrije beroepen

Voor de vrije beroepen gelden de volgende regels:

a. het gebruik blijft beperkt tot een oppervlakte van ten hoogste 30% van de voor de woonfunctie bestemde gebouwen met een maximum van 50 m² per woning;
b. aan het woonkarakter van de voor de woonfunctie bestemde gebouwen wordt geen afbreuk gedaan.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie (in de omgeving);
c. de parkeersituatie;
d. de milieusituatie;
e. de verkeersveiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
g. de sociale veiligheid;
h. de externe veiligheid.

6.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in 14.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2, onder a en toestaan dat een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd.

6.4.2 Afwegingskader

Een in 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie (in de omgeving);
c. de parkeersituatie;
d. de milieusituatie;
e. de verkeersveiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
g. de sociale veiligheid;
h. de externe veiligheid.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. de bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
b. het gebruik van gronden en opstallen voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

6.5.2 Voorwaardelijke verplichting

a. Het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de in 6.1 genoemde doeleinden is uitsluitend toegestaan indien het geluidscherm, als vermeld in 6.1, sub c is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
b. De kopse gevel (rekenpunt 3) dient te worden uitgevoerd en in stand te worden gehouden als dove gevel met een geluidswerende werking van ten minste 32 dB(A). Geluidbelaste gevels met een geluidbelasting voor piekniveaus van meer dan 70 dB(A) in de avond (rekenpunt 1,2 en 7)), dienen een geluidwerende werking te hebben van ten minste 26 dB(A). Daarmee wordt gegarandeerd dat wordt voldaan aan de binnenwaarde van 50 dB(A) avondwaarde die ingevolge in artikel 2.20, tweede lid, van het Activiteitenbesluit moet worden gewaarborgd. Voor de ligging van de rekenpunten wordt verwezen naar de bijlage 2 'Aanvullende notitie geluid 14-07-2021' bij deze regels.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijken bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1 en 6.5.1 onder b voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de woonfunctie van de gebouwen blijft gehandhaafd;
b. het gebruik blijft beperkt tot een oppervlakte van ten hoogste 30% van de voor de woonfunctie bestemde gebouwen met een maximum van 50 m² per woning;
c. er mag geen sprake zijn van detailhandel en/of horeca;
d. er wordt geen afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving, met dien verstande dat:
    1. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid;
    2. geen onevenredige toename van de parkeerdruk en normale afwikkeling van verkeer in de omgeving optreedt;
e. de aard en visuele aspecten moeten in overeenstemming zijn met het woonkarakter, met dien verstande dat:
    1. de activiteiten binnen de gebouwen plaats moeten vinden;
    2. buitenopslag verboden is;
f. de bedrijfsuitoefening gebeurt door degene die op het perceel woont.

6.6.2 Afwijken mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.5.1 onder a en toestaan dat ook een vrijstaand bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

a. een dergelijke bewoning nodig is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
b. het gebruik als afhankelijke woonruimte alleen plaatsvindt in één of in meer bij de bestaande woning aanwezige bijgebouwen en zij hier één geheel mee (blijven) vormen;
c. de oppervlakte die wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte niet meer bedraagt dan de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 100 m²;
d. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

6.6.3 Afwegingskader

Een in 6.6.1 en 6.6.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie (in de omgeving);
c. de parkeersituatie;
d. de milieusituatie;
e. de verkeersveiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
g. de sociale veiligheid;
h. de externe veiligheid.

Artikel 7 Waarde - Archeologische Verwachting 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde – Archeologische Verwachting 1**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 meter moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
b. als uit in 7.2.1, onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in 7.2.1, onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

7.2.2 Advies archeoloog

Voordat het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 7.2.1, onder a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

7.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 7.2.1, onder a geldt niet als:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of

b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 250 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
c. gebouwen maximaal 2,50 meter uit de bestaande fundering worden vergroot.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

7.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in 14.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 7.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,50 meter uit een

bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
e. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

7.4.3 Beoordelingscriteria

Voor de onder 7.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.4.1 moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het rapport daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

7.4.4 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

a. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
    3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Cultuurhistorie**' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van het beschermde dorpsgezicht, wat tot uitdrukking komt in de structuur en de ruimtelijke kwaliteit van het beschermde dorpsgezicht.

8.2 Bouwregels

Op de voor '**Waarde - Cultuurhistorie**' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**karakteristiek**' de hoofdvorm van de gebouwen, bepaald door de oppervlakte van het grondvlak, de gevelbreedte, de goot- en bouwhoogte, de dakhelling en de nokrichting, zoals die bestond ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gehandhaafd moet worden, met dien verstande dat een afwijking van de goothoogte en/of de bouwhoogte van ten hoogste 5% is toegestaan, waarbij de dakhelling dienovereenkomstig mag worden aangepast.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, de nokrichting van de kappen van gebouwen, degevelindeling en het materiaal- en kleurgebruik ten behoeve van het behoud, de versterking en/of het herstel van het beschermde dorpsgezicht.

8.3.2 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in 14.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels in 8.2 en toestaan dat de hoofdvorm van de gebouwen, zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan niet wordt gehandhaafd.

8.4.2 Afwegingskader

Een in 8.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

a. voor zover de gebouwen voldoen aan de regels van de basisbestemming;
b. het beschermde dorpsgezicht niet onevenredig wordt aangetast;
c. nadat een onafhankelijke, deskundige instantie daar omtrent is gehoord.

8.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

8.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen.

8.5.2 Beoordelingscriteria

De in 8.5.1 genoemde omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt slechts verleend:

a. als door het geheel of gedeeltelijk slopen geen gevaar of onevenredig nadeel ontstaat voor het beschermde dorpsgezicht;
b. nadat een onafhankelijke, deskundige instantie daaromtrent is gehoord.

8.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het vellen, rooien, zaaien of aanplanten van bomen en andere houtopstanden, voor zover het beplanting betreft die niet in de gemeentelijke bomenverordening of de Wet natuurbescherming is geregeld, zoals deze regelingen luidden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
b. het planten van bomen;
c. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden;
d. het verharden van de openbare ruimte, alsmede de onbebouwde ruimte vóór de voorgevelrooilijnen;
e. het wijzigen van de aard van de oppervlakteverhardingen.

8.6.2 Uitzondering vergunningplicht

Het onder 8.6.1 opgenomen verbod geldt niet:

a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffende;
b. voor werken en werkzaamheden die al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
c. voor werken en werkzaamheden waarin de Erfgoedwet voorziet.

8.6.3 Beoordelingscriteria

Voor de onder 8.6.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de vergunning kan slechts worden verleend als door de werken of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen gevaar of onevenredig nadeel ontstaat voor het beschermde dorpsgezicht;
b. en alleen nadat een onafhankelijke, deskundige instantie daaromtrent is gehoord.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is gekomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande afstanden en maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

11.1.1 Verboden gebruik

a. Het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming en de daarbij behorende regels.
b. Onder een verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:
    1. bijgebouwen ten behoeve van bewoning
    2. gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten;
    3. gronden gebruiken als verkooppunt motorbrandstoffen;
    4. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
    5. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een coffeeshop.

11.1.2 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan:

a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden voor kortstondige evenementen, festiviteiten en manifestaties, als en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
b. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen voor de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
    1. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
    2. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
    3. hoogspanningsleidingen;
    4. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer.

11.2 Parkeernormen

11.2.1 Parkeernormen

De inrichting van de gronden moet zodanig plaatsvinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in de bijlage 'Parkeernormen gemeente Berkelland' die bij deze regels is gevoegd.

11.2.2 Bestaande inrichting van gronden

Het bepaalde in 11.2.1 is niet van toepassing op de bestaande inrichting van gronden voor zover de bestaande inrichting van de gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan niet voldoet aan de in de bijlage 1 Parkeernormen gemeente Berkelland opgenomen normen.

11.2.3 Afwijken van de parkeernormen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de in het plan voorgeschreven parkeernormen, als:

a. de noodzakelijke parkeervoorzieningen in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op een andere passende wijze in de parkeerruimte wordt voorzien;
b. de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundige beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijkingsbevoegdheid

12.1.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten ten aanzien van hoogten en afstanden tot maximaal 10% van die maten;
b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daarvoor aanleiding geven;
c. het bepaalde in het plan met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
d. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, als een meetverschil daarvoor aanleiding geeft;
e. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes voor het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes voor de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt, met een maximale hoogte van 3 meter;
f. het bepaalde in het plan en toestaan dat de grenzen van het bouwperceel worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
    2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
    3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
    mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden;
g. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwwerken geen gebouw zijnde tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter worden gebouwd;
h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen wordt vergroot voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

12.1.2 Afwegingskader

Een in 12.1.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie (in de omgeving);
c. de parkeersituatie;
d. de milieusituatie;
e. de verkeersveiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
g. de sociale veiligheid;
h. de externe veiligheid.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Wijzigingsbevoegdheid

13.1.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen te wijzigen, ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk als de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

13.1.2 Procedure

Voor een wijziging van het bestemmingsplan geldt de in 14.2 genoemde voorbereidingsprocedure.

Artikel 14 Algemene procedureregels

14.1 Nadere eisen

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

a. het voornemen ligt, met bijbehorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
c. de bekendmaking meldt de mogelijkheid voor belanghebbenden om schriftelijk en/of mondeling hun zienswijze over het voornemen bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken gedurende de onder a genoemde termijn;
d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

14.2 Wijzigingen

Burgemeester en wethouders geven in geval van wijziging van het bestemmingsplan toepassing aan de procedureregels van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan door een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

15.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 15.1.1 met maximaal 10%.

15.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 15.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

15.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande gebruik.

15.2.2 Strijdig gebruik

a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 15.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
b. Als het gebruik, bedoeld in 15.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

15.2.3 Uitzondering

Het bepaalde in 15.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels **bestemmingsplan Gelselaar, Van Bevervoordestraat 20 2012, herziening 2021-1 (Meester Heuvelstraat)**.

Het bestemmingsplan Gelselaar, Van Bevervoordestraat 20 2012, herziening 2021-1 (Meester Heuvelstraat) heeft van 9 december 2021 tot en met 19 januari 2022 in ontwerp ter inzage gelegen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Berkelland, gehouden op [PM].

, voorzitter.

, griffier.

Bijlagen bij regels

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels		**3**
Bijlage 1	**Parkeernormen gemeente Berkelland**	**4**
Bijlage 2	**Aanvullende notitie geluid 14-07-2021**	**7**

Bijlage 1 Parkeernormen gemeente Berkelland

Parkeernorm rest bebouwde kom

functie	parkeer-norm	bezoekers-aandeel	eenheid
appartement	**1,5**	0,3	woning
woning sociale sector/rijtjeswoning	**1,5**	0,3	woning
woning middeldure sector	**1,8**	0,3	woning
woning dure sector	**2,0**	0,3	woning
serviceflat/aanleunwoning	**0,6**	0,3	woning
kamerverhuur	**0,6**	0,2	kamer
kantoren (zonder balie)	**1,6**	5%	100 m² bvo
kantoren (met balie)	**2,4**	20%	100 m² bvo
detailhandel	**3,5**	85%	100 m² bvo
grootschalige detailhandel	**7,5**		100 m² bvo
Tuincentra	**7,5**		100 m² bvo
arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (loods,opslag,groothandel/transportbedrijf)	**0,7**	5%	100 m² bvo
arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven (industrie,garagebedrijf,werkplaats,transportbedrijf)	**2,0**	5%	100 m² bvo
arbeidsextensieve/bezoekersintensieve bedrijven (showroom/toonzaal)	**1,3**	35%	100 m² bvo
bedrijfsverzamelgebouw	**1,5**	10%	100 m² bvo
café/bar/discotheek/cafetaria	**6,0**	90%	100 m² bvo
restaurant	**11,0**	80%	100 m² bvo
museum/bibliotheek	**0,6**	95%	100 m² bvo
bioscoop/theater/schouwburg	**0,3**		zitplaats
sporthal	**2,5**	95%	100 m² bvo
sportveld (buiten)	**20,0**	95%	ha. netto terrein
dansstudio/sportschool	**3,5**	95%	100 m² bvo
squashbanen	**1,5**	90%	baan
tennisbanen	**2,5**	90%	baan
golfbaan	**7,0**	95%	hole
bowlingbaan	**2,0**	95%	baan
biljartzaal	**2,0**	95%	tafel
evenementenhal	**6,0**	99%	100 m² bvo
zwembad	**10,0**	90%	100 m² opp.bassin
cultureel centrum/wijkgebouw	**3,0**	90%	100 m² bvo
verpleeg/verzorgingshuis	**0,6**	60%	wooneenheid
arts/kruisgebouw/therapeut	**1,8**	65%	behandelkamer
dagonderwijs (HBO/MBO	**6,0**		leslokaal
middelbaar onderwijs (VWO/HAVO/Vmbo)	**1,0**		leslokaal
avondonderwijs	**0,8**		student
basisonderwijs	**0,8**		leslokaal
crèche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf	**0,7**		arbeidsplaats
hotel	**1,0**		kamer
religiegebouw	**0,2**		zitplaats
begraafplaatsen	**20,0**		gelijktijdige begrafenis

Parkeerplaatsen eigen terrein woningen

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekeningsaantal	opmerkingen
enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit minimaal 5 meter diep
lange oprit zonder garage	2	1,0	
dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit minimaal 4,5 meter breed
garage zonder oprit	1	0,4	
garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
garage met enkele oprit	2	1,0	oprit minimaal 5 meter diep
garage met lange oprit	3	1,3	
garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit minimaal 4,5 meter breed

Aanwezigheidspercentages

	werkdag			koop-avond	zaterdag		zondag-middag
	overdag	middag	avond		middag	avond	
woningen	50	60	100	90	60	60	70
detailhandel	30	70	20	100	100	0	0
kantoren	100	100	5	10	5	0	0
bedrijven	100	100	5	10	5	0	0
sociaal cultureel	10	40	100	100	60	90	25
sociaal medisch	100	100	30	15	15	5	5
dagonderwijs	100	100	0	0	0	0	0
avondonderwijs	0	0	100	0*	0	0	0
bibliotheek	30	70	100	75	75	0	0
museum	20	45	0	100	100	0	90
restaurant	30	40	90	70	70	100	40
café	30	40	90	75	75	100	45
bioscoop/theater	15	30	90	60	60	100	60
sport	30	50	100	100	100	90	85

* indien koopavond op donderdag 100 %

Bijlage 2 Aanvullende notitie geluid 14-07-2021

ADVIESBUROVANDERBOOM BV sinds 1971

Zaadmarkt 87
7201 DC Zutphen

telefoon
0575-544756

fax
0575-545648

website
www.vanderboomadvies.nl

e-mail
info@vanderboomadvies.nl

KvK 080-44086

kiwa gecertificeerd ISO 9001 KWALITEIT KWALITEITSMANAGEMENT

Voor	:	Willy Heijmans
Van	:	Ad Postma en Peter van der Boom
Onderwerp	:	school / bouwplan Gelselaar
Projectnummer	:	20-318
Datum	:	woensdag 14 juli 2021

Alternatieve afscherming

Er zijn aanvullende berekeningen uitgevoerd op basis van een alternatieve plaatsing (en lengte) van de afscherming aan de noordzijde van het schoolplein. Het westelijke gedeelte vervalt en het noordelijke gedeelt komt langs de perceelgrens van de woningen, als geschetst in figuur1.

Onderstaande tabel 1 geeft de geluidbelasting als *oorspronkelijke berekend* en in tabel 2 zijn de resultaten opgenomen van de nieuwe berekeningen.

TABEL 1		Langtijdgemiddeld en maximaal geluidniveau in dB(A)					
		Schermhoogte 2 m *oospronkelijke lokatie*					
imm. punten		Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ in dB(A)			Maximale geluidniveau L_{Amax} in dB(A)		
Punt	Adres / positie	Dag 1.5 m	Avond 4.5/7.5 m	Nacht 4.5/7.5 m	Dag 1.5 m	Avond 4.5/7.5 m	Nacht 4.5/7.5 m
1	nieuwbouw	43	41	-	68	72	-
2	nieuwbouw	44	45	-	69	76	-
3	nieuwbouw	46	48	-	72	82	-
4	nieuwbouw	30	25	-	55	56	-
7	nieuwbouw	41	40	-	67	70	-
11	nieuwbouw	32	32	-	60	67	-
12	nieuwbouw	36	35	-	62	66	-

TABEL 2		Langtijdgemiddeld en maximaal geluidniveau in dB(A)					
		Schermhoogte 2 m *alternatieve lokatie*					
imm. punten		Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ in dB(A)			Maximale geluidniveau L_{Amax} in dB(A)		
Punt	Adres / positie	Dag 1.5 m	Avond 4.5/7.5 m	Nacht 4.5/7.5 m	Dag 1.5 m	Avond 4.5/7.5 m	Nacht 4.5/7.5 m
1	nieuwbouw	43	42	-	68	72	-
2	nieuwbouw	45	46	-	71	76	-
3	nieuwbouw	54	49	-	83	82	-
4	nieuwbouw	30	25	-	55	56	-
7	nieuwbouw	44	41	-	70	71	-
11	nieuwbouw	32	33	-	65	67	-
12	nieuwbouw	40	37	-	65	67	-

Het langtijdgemiddelde niveau $L_{Ar,lt}$ neemt overdag met 0 – 8 dB(A) toe (punt 3 wordt niet immers meer afgeschermd, de punten 7, 11 en 12 hebben minder afscherming) en in de avond met 1 – 2 dB(A)

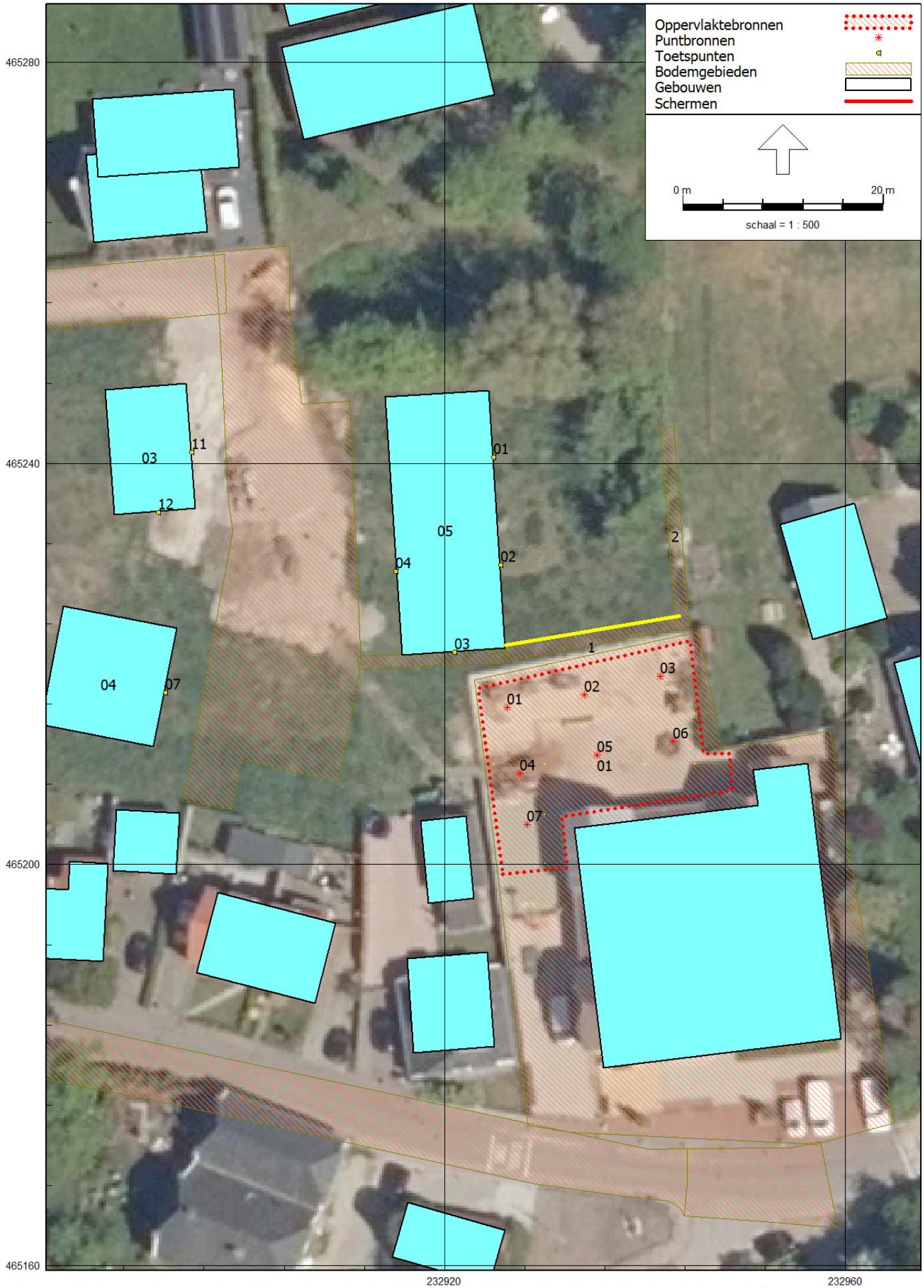
De maximale geluidniveaus L_{Amax} liggen in de punten 3-12 wat hoger, met name overdag (de afscherming ‘doet’ weinig in de avond – toetshoogte 5 m)..

Geluidwerende voorzieningen

Het is niet mogelijk nu de benodigde maatregelen al door te rekenen. Daarvoor dient het ontwerp van de woningen definitief te zijn en zijn plattegronden en gevelaanzichten nodig. Het is daarom ook onmogelijk en ook ongebruikelijk individuele maatregelen in de planregels op te nemen. Omdat de kopse gevel (punt 3) wordt uitgevoerd als dove gevel zijn geen voorzieningen nodig om ten aanzien van de langtijdgemiddelde niveaus aan de eisen te voldoen. Voor de maximale geluidsniveaus zijn voorzieningen nodig voor gevels met piekniveaus van meer dan 70 dB in de avond. In de planregel kan bijv. worden opgenomen:

De kopse gevel (rekenpunt 3) dient te worden uitgevoerd als dove gevel met een geluidswerende werking van ten minste 32 dB(A). Geluidbelaste gevels met een geluidbelasting voor piekniveaus van meer dan 70 dB(A) in de avond (punt 1,2 en 7)), dienen een geluidwerende werking te hebben van ten minste 26 dB(A). Daarmee wordt gegarandeerd dat wordt voldaan aan de binnenwaarde van 50 dB(A) avondwaarde die ingevolge in artikel 2.20, tweede lid, van het Activiteitenbesluit moet worden gewaarborgd.

Bijlagen Figuur 1 nieuwe positie scherm
Rekenresultaten scherm


Oppervlaktebronnen
Puntbronnen
Toetspunten
Bodemgebieden
Gebouwen
Schermen
0 m
20 m
schaal = 1 : 500
465280
465240
465200
465160
232920
232960
03
11
12
01
05
04
02
2
03
1
04
07
01
02
03
06
05
01
04
07

Rapport: Resultatentabel
Model: model schoolplein met afscherming altern juli 21
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

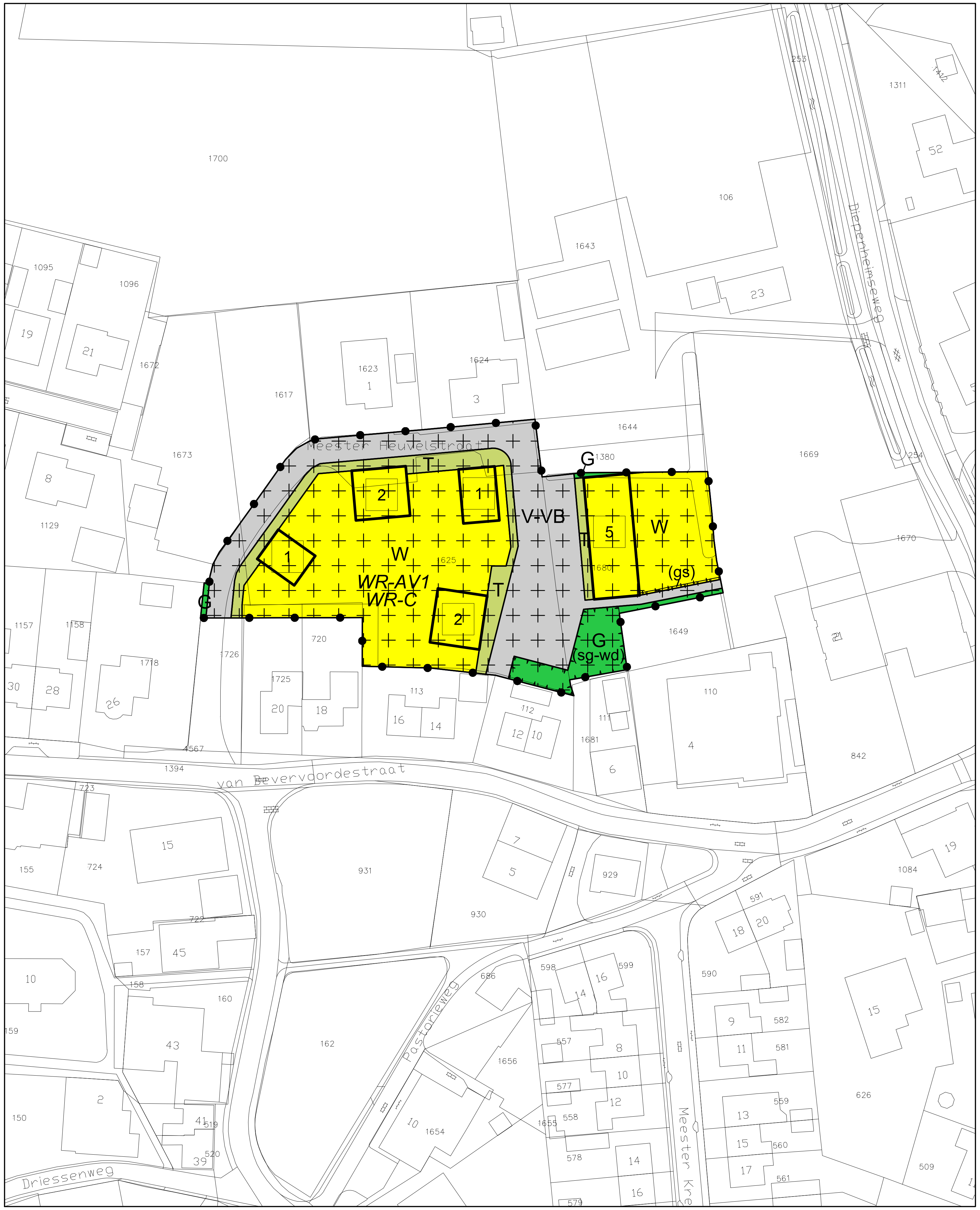
Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
01_A	oostgevel	232924,90	465240,59	1,50	43,1	38,1	--	43,1	75,6
01_B	oostgevel	232924,90	465240,59	4,50	46,7	41,7	--	46,7	78,5
01_C	oostgevel	232924,90	465240,59	7,50	46,7	41,6	--	46,7	78,5
02_A	oostgevel	232925,60	465229,86	1,50	45,0	39,9	--	45,0	78,1
02_B	oostgevel	232925,60	465229,86	4,50	50,6	45,5	--	50,6	82,4
02_C	oostgevel	232925,60	465229,86	7,50	50,1	45,0	--	50,1	81,9
03_A	zuidgevel	232920,98	465221,14	1,50	54,1	49,0	--	54,1	86,3
03_B	zuidgevel	232920,98	465221,14	4,50	53,8	48,8	--	53,8	86,0
03_C	zuidgevel	232920,98	465221,14	7,50	53,1	48,1	--	53,1	85,2
04_A	westgevel	232915,13	465229,23	1,50	30,0	25,0	--	30,0	61,7
04_B	westgevel	232915,13	465229,23	4,50	30,0	24,9	--	30,0	61,6
04_C	westgevel	232915,13	465229,23	7,50	30,3	25,2	--	30,3	61,7
07_A	oostgevel	232892,12	465217,17	1,50	44,2	39,1	--	44,2	77,6
07_B	oostgevel	232892,12	465217,17	4,50	45,6	40,6	--	45,6	77,7
07_C	oostgevel	232892,12	465217,17	7,50	45,7	40,6	--	45,7	77,8
11_A	oostgevel	232894,81	465241,12	1,50	36,3	31,2	--	36,3	70,8
11_B	oostgevel	232894,81	465241,12	4,50	38,3	33,2	--	38,3	71,0
11_C	oostgevel	232894,81	465241,12	7,50	38,7	33,6	--	38,7	71,4
12_A	zuidgevel	232891,44	465235,13	1,50	39,6	34,6	--	39,6	72,5
12_B	zuidgevel	232891,44	465235,13	4,50	41,5	36,5	--	41,5	72,7
12_C	zuidgevel	232891,44	465235,13	7,50	41,6	36,6	--	41,6	72,7

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: model schoolplein met afscherming altern juli 21
LAmax totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
01_A	oostgevel	232924,90	465240,59	1,50	68,1	68,1	--
01_B	oostgevel	232924,90	465240,59	4,50	71,5	71,5	--
01_C	oostgevel	232924,90	465240,59	7,50	71,8	71,8	--
02_A	oostgevel	232925,60	465229,86	1,50	70,7	70,7	--
02_B	oostgevel	232925,60	465229,86	4,50	76,3	76,3	--
02_C	oostgevel	232925,60	465229,86	7,50	75,7	75,7	--
03_A	zuidgevel	232920,98	465221,14	1,50	82,6	82,6	--
03_B	zuidgevel	232920,98	465221,14	4,50	82,0	82,0	--
03_C	zuidgevel	232920,98	465221,14	7,50	80,5	80,5	--
04_A	westgevel	232915,13	465229,23	1,50	55,0	55,0	--
04_B	westgevel	232915,13	465229,23	4,50	54,7	54,7	--
04_C	westgevel	232915,13	465229,23	7,50	55,5	55,5	--
07_A	oostgevel	232892,12	465217,17	1,50	70,0	70,0	--
07_B	oostgevel	232892,12	465217,17	4,50	70,9	70,9	--
07_C	oostgevel	232892,12	465217,17	7,50	70,9	70,9	--
11_A	oostgevel	232894,81	465241,12	1,50	65,0	65,0	--
11_B	oostgevel	232894,81	465241,12	4,50	66,8	66,8	--
11_C	oostgevel	232894,81	465241,12	7,50	67,2	67,2	--
12_A	zuidgevel	232891,44	465235,13	1,50	65,3	65,3	--
12_B	zuidgevel	232891,44	465235,13	4,50	67,1	67,1	--
12_C	zuidgevel	232891,44	465235,13	7,50	67,1	67,1	--

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen



Plangebied

Gelselaar, Van Bevervoordestraat 20 2012, herziening 2021-1 (Meester Heuvelstraat)

Enkelbestemmingen

- G — Groen
- T — Tuin
- V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen

- WR-AV1 — Waarde - Archeologische verwachting 1
- WR-C — Waarde - Cultuurhistorie

Functieaanduidingen

- (gs) — geluidscherm
- (sg-wd) — specifieke vorm van groen - wadi

Bouwvlakken

- bouwvlak

Maatvoeringen

- 5 — maximum aantal wooneenheden

Verklaring

- topografische en kadastrale gegevens

Statenlaan 8, 6828 WE Arnhem

GEMEENTE BERKELLAND

BESTEMMINGSPLAN

Gelselaar, Van Bevervoordestraat 20 2012,
herziening 2021-1 (Meester Heuvelstraat)

OOSTZEE
ontwerp & omgeving

Kaart bestaat uit 1 blad		Tervisielegging dd.	nr.	Schaal 1 : 1000
Get. 02 dec. 2021	Tek. W.K. Plankaart.nl	Vaststelling door de Raad dd.	nr.	Formaat A3
NL.IMRO.1859.BPGSL20210003-0010		Inwerkingtreding dd.	nr.	Projectcode -