



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)

Gemeente Berkelland

Datum: 2 juli 2019

Projectnummer: 180539

ID: NL.IMRO.1859.BPBTM20190001-0010

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Wat is een bestemmingsplan?	4
1.4	Geldend bestemmingsplan	5
1.5	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Aanleiding	7
2.3	Planbeschrijving	7
3	Beschrijving van het plangebied	9
3.1	Beltrum	9
3.2	Plangebied	10
4	Inventarisatie van het geldend beleid	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal beleid	13
4.3	Regionaal beleid	16
4.4	Gemeentelijk beleid	17
5	Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten	23
5.1	Milieu	23
5.2	Ecologie	36
5.3	Water	37
5.4	Archeologie en cultuurhistorie	43
5.5	Verkeer en parkeren	45
6	Juridische planopzet	47
6.1	Verbeelding	47
6.2	Hoofdstukindeling van de regels	47
6.3	Bestemmingsregels	48
6.4	Algemene regels	49
7	Economische uitvoerbaarheid	50

8	Maatschappelijke inspraak	51
8.1	Inspraak	51
8.2	Vooroverleg	56
8.3	Ontwerp	57

Separate bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Quicksan natuuronderzoek

1 Inleiding

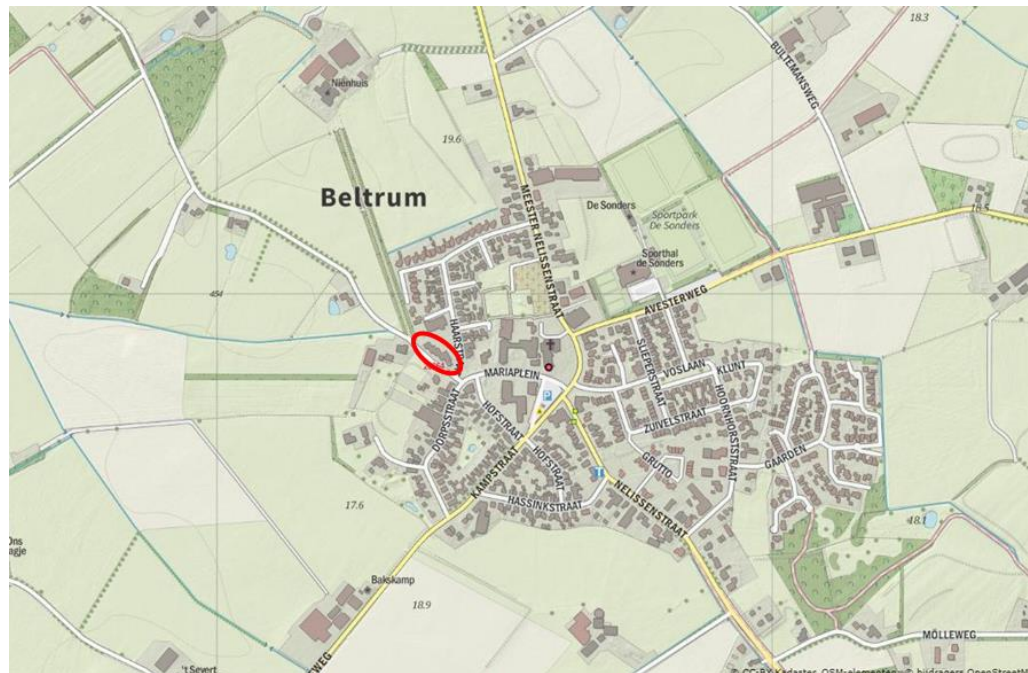
1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de westzijde van Beltrum bevindt zich aan de Haarstraat 1 een voormalig schoolgebouw van de Jenaplanschool. Het voornemen is om op deze locatie in het kader van een CPO project acht seniorenwoningen te ontwikkelen. De bestaande bebouwing wordt gesloopt.

De percelen zijn op dit moment bestemd voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm van educatieve voorzieningen, kinderdagopvang en buitenschoolse opvang. Het bestemmingsplan moet worden herzien, om de ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggend document voorziet in de benodigde bestemmingswijziging.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de westzijde van Beltrum, op de grens van de bebouwde kom en het buitengebied. Op navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied globaal weergegeven.



Uitsnede topografische kaart met globale aanduiding planlocatie (rode cirkel), bron: pdokviewer.pdok.nl

Het plangebied ligt op de hoek van de Haarstraat en de Heelweg. Aan de noordoostzijde grenst het aan het gebouw van de muziekvereniging en aan de noordzijde aan een woonperceel. Op de navolgende afbeelding is de begrenzing van het plangebied globaal weergegeven.



Luchtfoto met globale aanduiding plangebied (rode lijn), bron: pdokviewer.pdok.nl

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). Een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

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

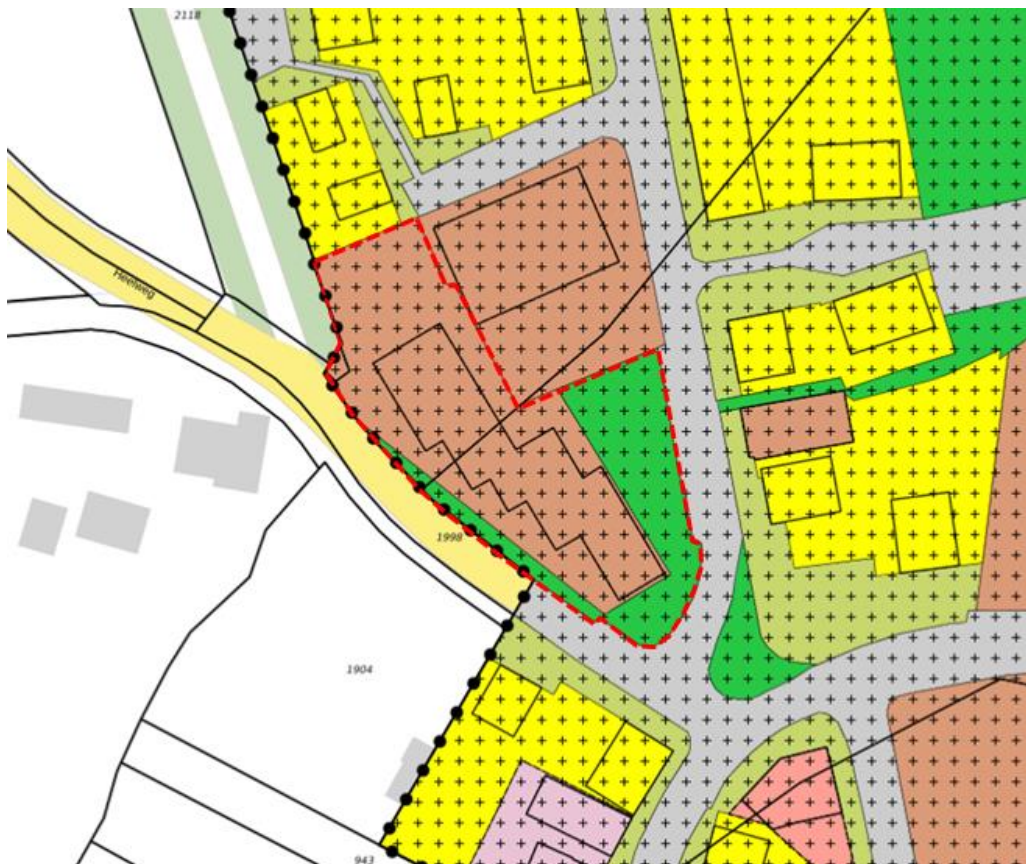
Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk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

1.4 Geldend bestemmingsplan

Op dit moment geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Beltrum, Dorp 2011', dat op 6 maart 2012 is vastgesteld en op 16 mei 2012 onherroepelijk in werking is getreden.

Het plangebied heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Maatschappelijk - Onderwijs' en 'Groen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologische Verwachting 3'.

- Ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk - Onderwijs' zijn de gronden bestemd voor educatieve voorzieningen, kinderopvang, buitenschoolse opvang, speelvoorzieningen en bijbehorende gebouwen, bouwwerken, werken, werkzaamheden, tuinen, erven, terreinen en voorzieningen. Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen hoofdgebouwen worden gerealiseerd, met een maximum bouw- en goothoogte van 10 respectievelijk 7 meter.
- Ter plaatse van de bestemming 'Groen' zijn de gronden bestemd voor groenvoorzieningen en kleinschalig gebruik voor agrarische doeleinden. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, werken en werkzaamheden, verblijfsgebied, paden en verhardingen, water, parkeer-, speel- en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- Met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologische Verwachting 3' zijn eventuele archeologische waarden beschermd.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan 'Beltrum, Dorp 2011' met globale aanduiding plangebied (rode lijn)

Strijdigheden

Het voornemen om binnen het plangebied 8 woningen te realiseren is niet mogelijk binnen de bestemming 'Maatschappelijk - Onderwijs'. Het bestemmingsplan moet daarom worden herzien.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. In de volgende hoofdstukken worden het plan (Hoofdstuk 2) en de bestaande situatie van het plangebied (Hoofdstuk 3) beschreven. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 5 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 6), de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 7) en het gevoerde (voor)overleg en de inspraak op het plan (Hoofdstuk 8).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In het plangebied is in de huidige situatie een voormalig schoolgebouw aanwezig, met rondom een groenstrook. Een uitgebreide beschrijving van het plangebied volgt in hoofdstuk 3.

2.2 Aanleiding

Het voornemen is om de aanwezige bebouwing te slopen en op de locatie 8 levensloopbestendige seniorenwoningen te ontwikkelen. Hiermee wordt aangesloten bij het beleid van de gemeente Berkelland, om de woningvoorraad in de gemeente meer af te stemmen op de kwalitatieve behoefte. In de gemeente is veel vraag naar woningen voor senioren. De krimpopgave in de regio Achterhoek zorgt er echter voor dat er weinig tot geen ruimte is voor nieuwbouw. De gemeente kiest voor een wendbaar woonbeleid, om nieuwbouw in bepaalde gevallen mogelijk te maken en zo een doorstroming naar passende woningen op gang te brengen.

Door de bouw van de acht seniorenwoningen moet een doorstroming op gang komen, waardoor uiteindelijk ook woningen waar nu geen aanbod in is vrijkomen. Vrijgekomen woningen waar geen vraag naar is, worden op termijn aan de voorraad onttrokken. Verder wordt met de sloop van leegstaande bebouwing, bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het dorp Beltrum.

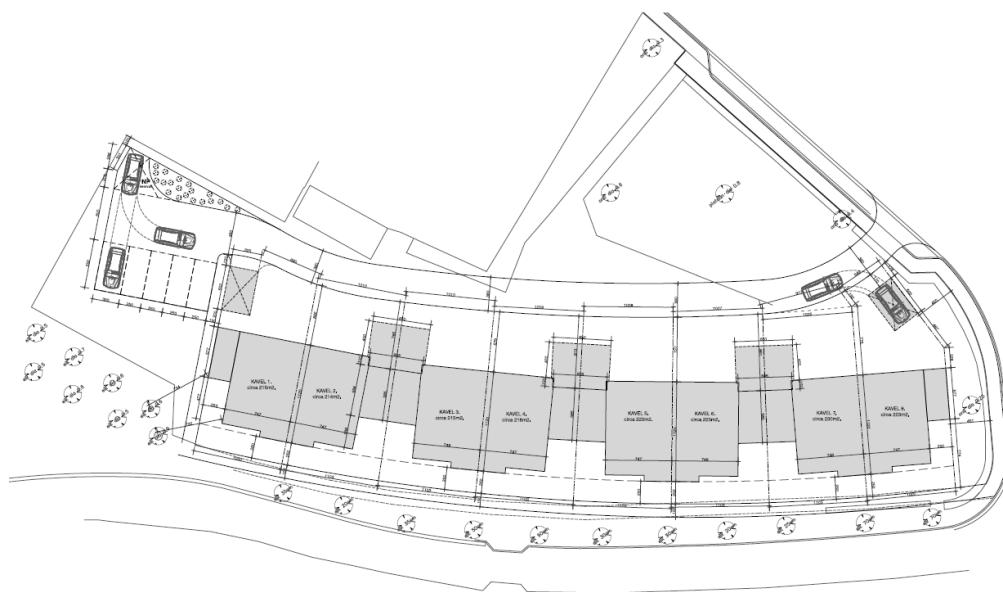
2.3 Planbeschrijving

De locatie aan de Haarstraat wordt ontwikkeld op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Het bouwplan voor de locatie moet in dit kader nog worden ontwikkeld. In het voorliggende plan worden de randvoorwaarden voor de te realiseren bebouwing vastgelegd.

De woningen worden gesitueerd op relatief kleine kavels en krijgen een bouwhoogte van 7 en een goothoogte van 3 m. De voorgevels van de woningen worden gericht op de Heelweg. De groenstrook aan de oostzijde van de kavel blijft grotendeels behouden. Op deze wijze blijft het groene karakter van de locatie behouden en wordt voorkomen dat vanaf de Haarstraat de achtererven van de woningen in het zicht liggen.

Op de afzonderlijke kavels is weinig ruimte voor parkeerplaatsen. Aan de noordzijde van het plangebied wordt daarom een gezamenlijke parkeerplaats gerealiseerd. Mogelijk krijgt een enkele woning een eigen parkeerplaats en inrit. Door de ontsluiting van de 8 woningen op de Haarstraat, moeten de nu aanwezige langspaarkeerplaatsen elders worden gecompenseerd. Hiervoor worden haakse parkeerplaatsen voorzien ten noorden van de inrit naar de 8 woningen.

In de volgende afbeelding is een inrichtingsschets voor het plangebied weergegeven.



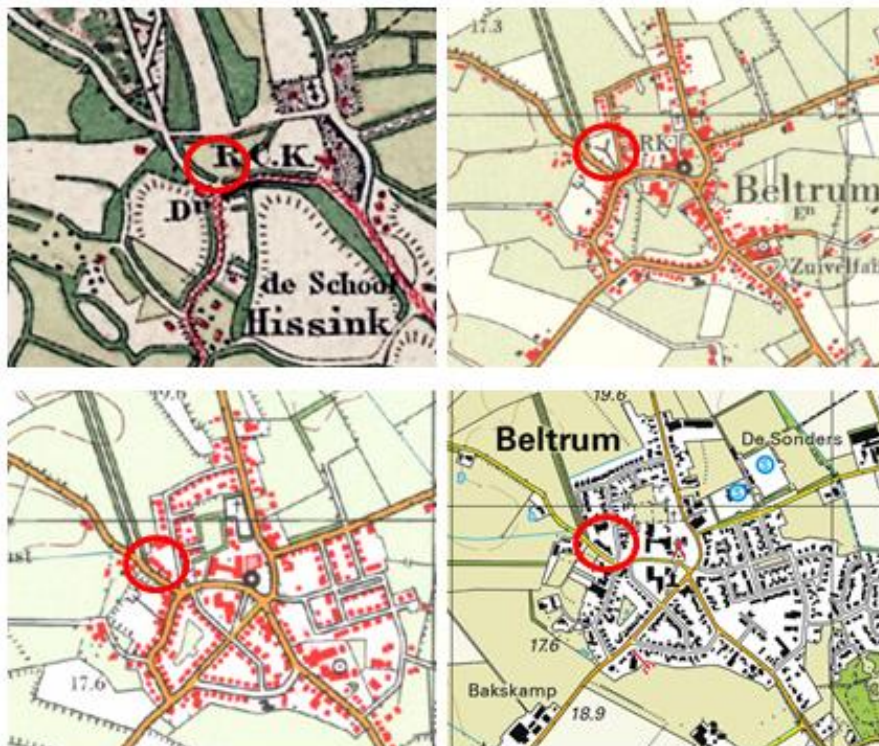
Inrichtingsschets

3 Beschrijving van het plangebied

3.1 Beltrum

In het zuiden van de gemeente Berkelland ligt Beltrum. Beltrum is korte tijd een zelfstandige gemeente geweest (tot 1810). Daarna viel het onder de voormalige gemeente Eibergen. Sinds 2005 behoort het tot de gemeente Berkelland. Op navolgende topografische kaarten is de ontwikkeling van Beltrum van circa 1900 tot nu te zien. Rond 1900 was Beltrum nog een klein gehucht, waarvan de bebouwing zich met name concentreerde in de omgeving van de kerk. Vanaf de tweede helft van de 20^e eeuw is het dorp flink gegroeid. In eerste instantie in de vorm van lintbebouwing langs de verschillende bestaande toegangswegen. Vanaf 1970 zijn verschillende wijken op meer planmatige wijze gerealiseerd.

Beltrum is de grootste kleine kern van Berkelland, en noemt zich dan ook met recht 'Kern van Formaat'. De trots op de eigen identiteit van het dorp is een belangrijke drijfveer voor het elan en de vitaliteit van de Beltrumse gemeenschap. Dit heeft verschillende aspecten en uitingsvormen. De kermis, het bloemencorso, de survivalrun, carnaval en de kerkepaden zijn daar voorbeelden van. De R.K. parochie speelt ook een belangrijke rol. In het dorp is de grootste klompenfabriek van de wereld gevestigd (Nijhuis). De gemeenschapszin in het dorp is terug te voeren op de oorspronkelijke agrarische samenleving. Zorg, aandacht en nabuurschap zijn het cement van de Beltrumse samenleving. Het dorp beschikt over een basisschool, een supermarkt, twee cafés en diverse grotere en kleinere bedrijven. Ook is er in 2015 een nieuw dorpshuis gebouwd.



Linksboven ca 1900, rechtsboven ca 1965, linksonder ca 1980, rechtsonder ca 2018

3.2 Plangebied

3.2.1 Historie

Het plangebied was in 1965 nog onbebouwd, maar lag al wel op de hoek van de Haarstraat en de Heelweg (zie voorgaande afbeelding). In 1967 is de school gebouwd, tegelijkertijd met de woningen aan de Haarstraat.

3.2.2 Functionele structuur

Het plangebied ligt aan de westzijde van Beltrum, op de grens met het buitengebied. Hierdoor bevinden zich in de omgeving zowel stedelijke als landelijke functies. In de directe omgeving van het plangebied zijn een muziekvereniging, woningen, een agrarisch bedrijf dat op dit moment in gebruik is als bloemenbedrijf/kwekerij en agrarische gronden.

De locatie grenst aan de westzijde aan de Heelweg, één van de uitvalswegen van Beltrum. Aan de oostzijde grenst het aan de Haarstraat. Deze straat is een erftoegangsweg (30 km/uur) naar de aanliggende woonwijk (jaren '60). Ten zuiden van het plangebied komen de Heelweg en de Haarstraat samen op een soort viersprong met de Dorpsstraat.

3.2.3 Ruimtelijke structuur

Het schoolgebouw bestaat uit verschillende geschakelde blokken van 1 laag en staat centraal op het perceel. Het schoolplein bevond zich aan de noord- en oostzijde. Het gebouw wordt ontsloten op de Haarstraat.

Het plangebied heeft een open en groen karakter. Het pand wordt aan beide zijden omzoomd door een groenstrook bestaande uit gras en hagen. Langs de Heelweg is net buiten de grens van het plangebied een laanbeplanting met eiken aanwezig. Deze laanbeplanting sluit aan de noordwestzijde van het plangebied aan op een waardevol landschapselement met een dubbele rij bomen.



Impressie plangebied vanaf de 'viersprong' met de Dorpsstraat, bron:maps.google.nl



Voormalig schoolgebouw gezien vanaf de Heelweg bron: quickscan natuuronderzoek Ecochore

4 Inventarisatie van het geldend beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om kaders te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur (thans natuurnetwerk Nederland, NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk.

In de SVIR is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a) het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
- b) het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c) het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Toetsing

De geplande ontwikkeling raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het SVIR en het Barro.

4.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Algemeen

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening. Onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Toetsing

Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in maximaal 11 woningen binnen bestaand stedelijk gebied niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Met het voorliggende plan wordt de realisatie van maximaal acht woningen mogelijk gemaakt. Gelet op bovengenoemde jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, is de omvang te kleinschalig om te spreken van een woningbouwlocatie en stedelijke ontwikkeling. Het is daarom niet nodig om de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient altijd de behoefte aan de ontwikkeling te worden beschreven. In de paragrafen 4.3.1, 4.4.2 en 4.4.3 is de ontwikkeling getoetst aan de regionale woonvisie en het gemeentelijk woningbouwprogramma. De ontwikkeling is niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Algemeen

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

- Gezond en veilig. Dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- Schoon en welvarend. Dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities van de provincie voor de lange termijn.

Woon- en leefomgeving

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, wordt uitgebreid aan de randen van steden of dorpen.

De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Verder stimuleert de provincie innovaties op het gebied van het energieneutraal en klimaatbestendig maken van woningen.

Toetsing

Het voorliggende plan ziet op de sloop van leegstaande bebouwing binnen de bebouwde kom van Beltrum en een nieuwe invulling van deze locatie waarmee wordt voorzien in een regionale behoefte aan levensloopbestendige seniorenwoningen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de opgave van de regio Achterhoek om aan te passen aan demografische ontwikkelingen en bovendien bijgedragen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Het beleid met betrekking tot wonen uit de Omgevingsvisie is verankerd in de juridisch bindende regeling in de Omgevingsverordening Gelderland. Hieraan is getoetst in paragraaf 4.2.2.

Conclusie

Het voorliggende plan sluit aan op het beleid uit de Omgevingsvisie.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Algemeen

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Woonlocaties

In artikel 2.2 van de verordening is bepaald dat een bestemmingsplan nieuwe woningen alleen mogelijk maakt als de ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

Toetsing

Met het onderhavig plan wordt bestaande bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied gesloopt. Op dezelfde locatie worden acht seniorenwoningen gerealiseerd. In de paragrafen 4.3.1, 4.4.2 en 4.4.3 is de ontwikkeling getoetst aan de regionale woonagenda en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

De ontwikkeling past op dit moment niet binnen de kwantitatieve opgave van de regio, maar met deze ontwikkeling wordt wel beoogd om de woningvoorraad beter af te stemmen op de kwalitatieve vraag. Dit wordt gedaan door het voeren van een wendbaar woonbeleid (zie paragraaf 4.4.3). Uiteindelijk is het de bedoeling van dit beleid om kwantitatief niet meer woningen te realiseren, maar woningen die meer aansluiten op de vraag. Door tegelijkertijd niet-courante woningen aan de voorraad te onttrekken, ontstaat het gewenste evenwicht tussen vraag en aanbod.

Bovendien is voor deze locatie onderzocht of op deze locatie transformatie naar wonen mogelijk is. Dit blijkt niet zo te zijn. Om ongewenste leegstand en verpaupering te voorkomen, acht de gemeente het voorliggende plan daarom een verantwoorde keuze. Mede doordat hiermee wordt ingespeeld op de veranderende bevolkingssamenstelling.

Conclusie

Het voorliggende plan sluit aan op het beleid uit de Omgevingsverordening.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonagenda 2025

Algemeen

De afspraken over de groei van de woningvoorraad worden op basis van de provinciale Omgevingsverordening vastgelegd in de 'kwantitatieve opgave t/m 2024'. Nieuwe woningen in bestemmingsplannen moeten passen in de door Gedeputeerde Staten goedgekeurde programmering. In haar vergadering van 7 juli 2015 hebben Gedeputeerde Staten een statenbrief vastgesteld over de voortgang van de Regionale Woonagenda's in alle Gelderse regio's. Tevens hebben Gedeputeerde Staten de kwantitatieve opgave wonen tot en met 2024 en de Regionale Woonagenda voor de regio Achterhoek vastgesteld.

Voor de Achterhoek hebben de betrokken gemeenteraden de Regionale Woonagenda 2025 vastgesteld (Berkelland op 19 mei 2015). Hieruit blijkt dat de bevolking in de Achterhoek sinds 2008 afneemt. De bevolking daalt omdat er al decennia lang minder kinderen worden geboren. Daarnaast verlaten ieder jaar meer mensen de regio, dan er voor in de plaats komen. De huishoudengroei komt regionaal in 2025 tot stilstand. Het omslagpunt naar daadwerkelijke huishoudenafname per gemeente kent een aanzienlijke bandbreedte. In de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oude IJsselstreek gebeurt dit het eerst, daarna volgen Doetinchem, Aalten en Oost Gelre en tenslotte komt ook de gemeente Winterswijk aan de beurt. Er is sprake van een duidelijke krimpopgave voor de regionale woningprogrammering. De Regionale Woonagenda 2025 richt zich daarom primair op het ontwikkelen van een evenwichtige kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad en secundair op het voorkomen en aanpakken van leegstand in maatschappelijk vastgoed en op wonen en zorg. Een van de kernboodschappen voor de komende jaren luidt dat op basis van de huidige inzichten het noodzakelijk is om de ambitie, 5.900 woningen toevoegen van 2010 tot en met 2024, verder te verlagen. Vooralsnog is een verlaging van 10% afgesproken.

Toetsing

Het voorliggende plan voorziet in de sloop van een voormalig schoolgebouw en de bouw van acht seniorenwoningen. Gezien de groei van het aantal senioren en de wens en noodzaak om steeds langer thuis te blijven wonen, is er kwalitatief een vraag naar dergelijke woningen.

Kwantitatief wordt binnen dit plan niet voldaan aan de doelstelling van de regio Achterhoek. Binnen de gemeente Berkelland bestaat echter een tekort aan geschikte woningen voor senioren. Om een evenwichtige kwalitatieve woningvoorraad te ontwikkelen, is de bouw van relatief kleine, levensloopbestendige woningen voor senioren noodzakelijk. Met de bouw van de seniorenwoningen wordt beoogd om een doorstroom op gang te krijgen in de woningvoorraad, resulterend in een passend aanbod voor de doelgroep senioren. Vrijgekomen woningen waar geen vraag (meer) naar is kunnen op termijn aan de voorraad worden onttrokken. Met de beleidsnotitie 'Ruimte voor kwaliteit, onderweg naar een wendbaar woonbeleid' (zie paragraaf 4.4.3) heeft de gemeente hiervoor de eerste stap gezet en de benodigde acties om hiertoe te komen inzichtelijk gemaakt. Op basis van dit wendbare woonbeleid zal op termijn worden voldaan aan de kwantitatieve doelstellingen van de regio Achterhoek.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Berkelland 2025

Algemeen

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. Op 17 oktober 2017 heeft de gemeenteraad van Berkelland besloten om de zoekzones wonen uit de structuurvisie te verwijderen.

Wonen

Ten aanzien van woningbouw zijn in de structuurvisie tot 2020 de volgende ambities gedefinieerd:

- keuzemogelijkheden op de woningmarkt;
- betaalbare woningen voor lagere inkomens;
- voldoende aanbod aan welzijns- en zorgvoorzieningen in zelfgekozen omgeving;
- duurzaam bouwen;
- leefbare kernen en wijken met een goede ruimtelijke kwaliteit;
- woningbouw met zo min mogelijk beslag op ruimte buiten bebouwde kom;
- ruimte voor vernieuwende concepten.

Bij de beschrijving van de ambities is opgemerkt dat de regionale woonvisie een sterke daling van de woningbouwaantallen aangeeft.

Toetsing

Op de structuurvisiekaart is het plangebied aangeduid als 'bestaand woongebied'. Het voorliggende plan voldoet aan verschillende ambities van de gemeente met betrekking tot woningbouw:

- door het realiseren van woningen voor senioren, waarvan het aanbod nu beperkt is, worden de keuzemogelijkheden op de woningmarkt verruimd;
- door het slopen van een leegstaand (voormalig) schoolgebouw, wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van Beltrum;
- de woningbouw vindt plaats binnen de bebouwde kom, waardoor er geen beslag op de ruimte buiten de bebouwde kom wordt gelegd;
- met het bieden van de mogelijkheid voor CPO, wordt ruimte geboden aan nieuwe concepten.

Het plan sluit hiermee aan op het beleid uit de structuurvisie.

4.4.2 Lokale woonagenda Berkelland 2016-2020

Algemeen

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 13 december 2016 de Lokale woonagenda Berkelland 2016-2020 vastgesteld. De missie volgens deze agenda luidt: "Goed en betaalbaar wonen in het groen".

De Regionale Woonagenda Achterhoek 2025 is het vertrekpunt voor de Lokale woonagenda.

Naast de Regionale Woonagenda is in de Lokale woonagenda Berkelland 2016-2020 rekening gehouden met gemeentelijke nota's en visiedocumenten die een relatie hebben met het wonen in de grote en kleine kernen en het buitengebied, zoals de structuurvisie, dorpsvisies en de ontwikkelagenda. Tijdens de voorbereiding van deze woonagenda zijn contactmomenten georganiseerd met diverse stakeholders: make-laars, bouwers en huurdersverenigingen. Tijdens de beeldvormende raadsbijeenkomst op 19 april 2016 waren woningbouwcorporatie ProWonen, huurdersverenigingen, zorgpartijen en leden van dorpsraden aanwezig.

De Lokale woonagenda fungeert als een uitvoeringsagenda voor de periode tot het jaar 2020. De volgende thema's die in de Regionale Woonagenda zijn genoemd worden concreter uitgewerkt in de Lokale woonagenda:

- ✓ Anticiperen op krimp door overbodige plancapaciteit weg te nemen;
- ✓ Verduurzamen van de woningvoorraad;
- ✓ Langer thuis wonen voor de groter wordende groep ouderen.

Naast de concrete aanpak van bovengenoemde thema's is het gemeentelijk beleid erop gericht om de komende jaren bouwstenen voor de woningbouw opgave na 2020 te ontwikkelen. Daarbij zal de regionale en lokale monitoring van de effecten van de demografische ontwikkelingen een belangrijke rol blijven spelen.

Afwegingskader voor verantwoorde volkshuisvestelijke en ruimtelijke keuzes

De missie rond de nieuwbouw van woningen luidt volgens de Lokale woonagenda: "Het aantal en type toe te voegen woningen past bij de behoefte in de kern".

De gemeenten in de Achterhoek staan voor de opgave om hun woningbouwprogramma verder in te perken. Dat is niet alleen een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave. De nog toe te voegen woningen moeten een zo goed mogelijke aanvulling zijn op de bestaande voorraad. Dat vraagt om een zorgvuldige prioritering van projecten. Daarmee anticiperen de gemeenten op de demografische ontwikkelingen die leiden tot een dalend aantal huishoudens.

In de regio Achterhoek wordt voor de prioritering van woningbouwplannen sinds 2015 het zogenaamde Stoplichtmodel gehanteerd. Het gebruik van het stoplichtmodel biedt een mogelijkheid om met elkaar en met de provincie af te spreken hoe om te gaan met het stuwmeer aan harde plannen, en toch ruimte te hebben voor nieuwe, goede initiatieven. Op basis van volkshuisvestelijke en ruimtelijke argumenten kan met het model vastgelegd worden op welke aspecten woningbouwplannen zich positief onderscheiden. Dit helpt om af te wegen op welke locaties plannen doorgang kunnen vinden, aangepast moeten worden of stopgezet moeten worden.

Elke gemeente in de Achterhoek gebruikt dezelfde basiscriteria. De plannen die in de gemeente gerealiseerd worden of gemeenten graag willen realiseren komen op groen. Plannen die een gemeente uit de markt wil halen gaan op rood. Alle plannen waarover nog een keuze gemaakt moet worden gaan op oranje. Op deze manier ontstaat:

1. Inzicht in de omvang van de regionale planvoorraad, de kwaliteit daarvan (segmenten, huur en koop, binnen de kernen of in het buitengebied) en inzicht in de realiteitswaarde van de realisatie.
2. Duidelijkheid over welke plannen gemeenten komende jaren graag willen realiseren richting provincie, buurgemeenten en particuliere partijen.
3. Een basis voor het uit de markt nemen van planologische ruimte voor woningbouw (creëren van voorzienbaarheid).
4. Inzicht in de aard en omvang van de plancapaciteit waar gemeenten nog een keuze over moeten of willen maken (oranje plannen).

In de afweging wordt geen onderscheid gemaakt tussen harde en zachte capaciteit of de tijdsplanning. Het idee achter het stoplichtmodel is dat zachte plancapaciteit niet bij voorbaat uitgesloten wordt door harde capaciteit die niet goed aansluit bij de behoefte. Evenmin is onderscheid gemaakt in de eigendomspositie van mogelijke bouwgronden. In de kwantitatieve en kwalitatieve afwegingen speelt het geen rol of de grond in handen is van de gemeente of derden.

De uitkomsten van het stoplichtmodel vormen de basis voor de bestuurlijke afwegingen rond de woningbouwprogrammering.

Ouderen

De meeste mensen willen graag zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Zij kijken niet uit naar een intramurale woonvorm. Daarnaast is het noodzakelijk om de oplopende kosten in de hand te houden. Het sluit eigenlijk goed aan bij de heersende praktijk dat ouderen het liefst zo lang mogelijk in hun vertrouwde omgeving blijven en hun netwerk van contacten in stand willen houden. De gemeente wil er daarom voor zorgen dat ouderen en mensen met een lichte zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Dit onder andere door ouderen te ondersteunen bij het geschikt maken van hun woning.

Transformatie

De verandering van de bevolkingssamenstelling heeft zeker zo veel impact als de gevolgen van de daling van het aantal inwoners (leegstand van woningen en ander vastgoed). Dit betekent dat het niet alleen gaat om sloop en minder nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad dan gepland. Het gaat zeker ook om een transitieopgave die niet-courante woningen uit de markt neemt en nieuwe woningen toevoegt door verbouw van leegstaand vastgoed en (soms) nieuwbouw. Regionaal en lokaal wordt onderkend dat er capaciteit nodig is om bestaand vastgoed te transformeren tot woningen. Daarmee wordt ongewenste leegstand, die tot verpaupering kan leiden, voorkomen. Vooral in de centra van de kernen kan transformatie naar de functie wonen vanuit de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit en goede ruimtelijke ordening een verantwoorde keuze zijn.

De gemeente wil daarom een proces van vernieuwing van de woningvoorraad op gang brengen, onder andere door te faciliteren in een proces van stedelijke herverpakking en door bij te dragen aan een samen met marktpartijen op te richten vernieuwingsfonds. Verder wil de gemeente plancapaciteit reserveren voor beperkte transformatie naar wonen in de centra van kernen.

De gemeente wil daarnaast initiatiefnemers die nieuwe woonvormen willen realiseren evenals marktpartijen bedienen met het aanbieden van grond en vergunningen. Op deze wijze wordt ruimte geboden aan bewonerscollectieven en de realisatie van woningen die niet in het reguliere aanbod voorkomen.

Toetsing

Het voorliggende plan sluit aan bij de wensen vanuit het gemeentelijk beleid voor transformatie van de woningvoorraad en het toevoegen van nieuwe woningen die passen bij de behoefte van de kern:

- het voorziet in de sloop van bestaande leegstaande bebouwing in de kern;
- het voorziet met de bouw van woningen voor senioren in een kwalitatieve behoefte;
- en het biedt ruimte voor initiatieven van onderop, de woningen worden met een CPO-project gerealiseerd.

4.4.3 Ruimte voor kwaliteit, onderweg naar een wendbaar woonbeleid

Algemeen

Op 23 januari 2018 heeft de raad van de gemeente Berkelland de beleidsnotitie 'Ruimte voor kwaliteit, onderweg naar een wendbaar woonbeleid' vastgesteld. Deze notitie bevat een plan van aanpak voor een wendbaar woonbeleid, waarmee de gemeente ervoor wil zorgen dat er speelruimte komt om zowel in te spelen op de huishoudensdaling in de gemeente als om transformatie van de woningvoorraad mogelijk te maken.

De gemeente zet door het opstellen van visies per hoofdkern actief in op het verminderen van oude plannen in uitleglocaties door het opstellen van structuurvisies per kern. De oude plannen passen niet meer bij de toekomstige woningbehoefte. Na vaststelling van de structuurvisies hebben initiatiefnemers van oude plannen nog beperkt de tijd om te bouwen. Het resultaat van deze verminderopgave is mede dat een aantal oude plannen nu versneld gerealiseerd wordt. Dit zorgt ervoor dat er op korte termijn meer woningen gerealiseerd worden dan voorzien in de structuurvisies wonen. De gemeente wil dat deze woningbouw niet direct leidt tot een verminderopgave op andere plekken in de dorpen en een negatief effect heeft op de transformatieopgave.

De transformatieopgave van woonzorgvastgoed, vernieuwing van huur- of koopwoningen en het behoud van aantrekkelijke winkelcentra en beeldbepalend vastgoed zijn belangrijk voor het behoud van leefbare kernen en het benutten van kansen.

De transformatieopgave vraagt, soms tijdelijk, om bewegingsruimte binnen het woningbouwprogramma. Om dit toch te bereiken kan, net als bij de verminderopgave, mogelijk tijdelijk meer transformatie naar woningen toegestaan worden, mocht hier duidelijke behoefte (aantoonbaar onderzocht) naar zijn. Deze extra woningbouw leidt mogelijk tot een extra sloopopgave in de toekomst in dezelfde kern.

De gemeente gaat de volgende acties uitvoeren om een dergelijk wendbaar woonbeleid te kunnen voeren:

- Aan de slag met de transformatieopgave;
- Verhuisonderzoek;
- Opstellen toekomstvisies op wonen in kleine kernen;
- Structuurvisies wonen vertalen in nieuwe bestemmingsplannen;
- Monitoren van de toekomstige sloopopgaven;
- Onderzoek uitvoeren naar een sloopfonds;
- Campagne lang zal ze wonen uitvoeren;
- Stimulering van verduurzaming particuliere woningen.

In het kader van de transformatieopgave richt de gemeente zich op vraaggericht bouwen (voor senioren en starters) en zet daarbij in op het ruimtelijk versterken van dorpen.

Toetsing

Het voorliggende plan wordt uitgevoerd in het kader van het wendbare woonbeleid van de gemeente Berkelland. Op de locatie geldt een herontwikkelingsopgave van een leegstaand schoolgebouw. Hier wordt invulling aan gegeven door de bouw van acht seniorenwoningen mogelijk te maken, waarmee door vraaggericht te bouwen voor senioren wordt aangesloten op de huidige kwalitatieve woonbehoefte.

De realisatie van de seniorenwoningen moet een doorstroming op gang brengen. Uiteindelijk komen woningen waar geen vraag naar is vrij. Die worden op termijn uit de voorraad gehaald.

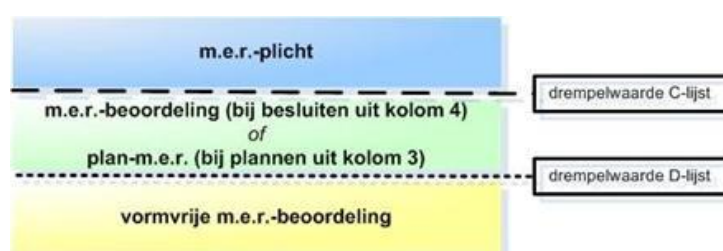
5 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Algemeen

In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de onderdelen C en D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. (hierna: C- en D-lijst) staat of sprake is van m.e.r.-plicht of een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven.



Schema m.e.r.-plicht vanwege Besluit m.e.r.
(Bron: www.infomil.nl)

Bovenstaande afbeelding laat zien dat wanneer een besluit over een activiteit die boven de C-drempel blijft voor dat besluit een m.e.r.-plicht geldt. Tussen de C- en D-drempel geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Als een activiteit onder de drempelwaarden blijft uit onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r., betekent dit echter niet dat er geen beoordeling meer nodig is. De drempelwaarden zijn namelijk indicatieve waarden (zie artikel 2, lid 5, onder b van het Besluit m.e.r.). Dit betekent concreet dat wanneer de omvang van de activiteit onder de drempelwaarden blijft, het bevoegd gezag zich ervan moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij in het bijzonder moet worden nagegaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling.

Onder de D-drempel moet het bevoegd gezag dus via een vormvrije beoordeling nagaan of een formele m.e.r.-beoordeling nodig is. Dit ziet op de besluiten op grond waarvan de activiteit direct kan worden uitgevoerd.

- In een m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Het bevoegd gezag mag de m.e.r.-beoordelingsprocedures ook overslaan en direct de m.e.r.-procedure volgen.
- Ook in de vormvrije m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Deze beoordeling is vormvrij: de wet schrijft geen procedure voor. Als belangrijke nadelige gevolgen niet zijn uit te sluiten, dan moet de formele m.e.r.-procedure worden doorlopen. Uiteraard kan ook direct voor een m.e.r. gekozen worden.

Voor plannen, die een kader vormen voor een activiteit waarvoor op grond van de bijlage bij het Besluit m.e.r. een m.e.r. moet worden doorlopen dan wel een formele m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld, moet een planMER worden opgesteld.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de herontwikkeling van een leegstaand schoolgebouw naar acht woningen. De locatie ligt binnen de bebouwde kom, de aanwezige hoeveelheid bebouwing op de locatie blijft nagenoeg gelijk en met wonen wordt geen milieubelastende functie mogelijk gemaakt. Gezien de aard en omvang is hierdoor geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. De activiteit valt daarom niet onder één van de categorieën van onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Het plan is daarom niet m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. De ontwikkeling vindt bovendien plaats op een afstand van meer dan zeven kilometer van Natura 2000-gebieden. De toename aan stikstofdepositie is in dit geval verwaarloosbaar klein, zodat nadelige gevolgen op die gebieden bij voorbaat zijn uit te sluiten. De toename is in ieder geval minder dan 0,05 mol per hectare per jaar. Volgens de Wet natuurbescherming is dan sprake van een ontwikkeling waarvoor geen vergunning of melding nodig is.

De voorgenomen ontwikkeling leidt gezien bovenstaande niet tot negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling is daarom niet nodig en er is geen sprake van een m.e.r.-plicht.

Conclusie

Onderhavig plan is niet m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig, omdat de aangevraagde activiteit niet valt onder één van de categorieën van de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Bij het realiseren van een nieuwe functie moet vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gekeken worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

- 1 Past de nieuwe functie in de omgeving?
- 2 Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieucategorie.

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd als sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Gemengde gebieden zijn gebieden met functiemenging.

Toetsing

In deze situatie is sprake van het mogelijk maken van een nieuwe, gevoelige functie (woningen) in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. In de directe omgeving van het plangebied komen voornamelijk woningen voor, waardoor het gebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' kan worden getypeerd als een 'rustige woonwijk'. De dichtstbijzijnde hinderveroorzakende functies zijn geïnventariseerd en beoordeeld. Zie ook het vooradvies milieuzonering bestemmingsplanprocedure van de Omgevingsdienst Achterhoek (7 juni 2018).

Adres	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (rustige woonwijk)				Gemeten afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Dorpsstraat 1	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	50 meter
Dorpsstraat 2	Verpleeghuizen	10	0	30	0	67 meter
Dorpsstraat 4a-6	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	16 meter
Haarstraat 1a	– Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	0 meter
Haarstraat 2	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	15 meter
Heelweg 1	Tuinbouw: - bedrijfsgebouwen	10	10	30	10	10 meter
Hofstraat 2	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	37 meter
Mariaplein 8	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	47 meter

Het plangebied ligt binnen de richtafstanden van de Haarstraat 1a en de Heelweg 1 (zie navolgende afbeelding).



Luchtfoto met (globale) ligging Haarstraat 1a (groene lijn), Heelweg 1 (witte cirkel) en plangebied (rode lijn)

De Haarstraat 1a heeft de bestemming 'Maatschappelijk' en wordt op dit moment gebruikt door een muziekvereniging. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid. Een akoestisch onderzoek industrielawaai is noodzakelijk om aan te tonen dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting.

De Heelweg 1 heeft de bestemming 'Agrarisch Kernrandgebied' en is in gebruik als vollegrondse bloemenbedrijf (kwekerij). Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid en 10 meter voor geur, stof en gevaar. De Heelweg 1 ligt op circa 12 meter van het plangebied. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand voor geluid. Een akoestisch onderzoek industrielawaai is noodzakelijk om aan te tonen dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting.

Akoestisch onderzoek industrielawaai

Door Sein Milieuadvies uit Vaassen is akoestisch onderzoek gedaan naar de randvoorwaarden voor het aspect geluid, zodat de inrichtingen niet onevenredig worden beperkt in hun bedrijfsvoering². De volgende conclusies en aanbevelingen worden door hen, ten aanzien van industrielawaai, beschreven.

² Akoestisch onderzoek Haarstraat 1 Beltrum, Sein milieuadvies, Vaassen, rapportnummer 2018-3126, 7 februari 2019.

Haarstraat 1a (muziekgebouw Dacapo)

De nieuwbouw kan in beginsel beperkend zijn voor de activiteiten bij het muziekgebouw. Het blijkt echter wel dat de muziekvereniging na ontwikkeling van het plangebied kan blijven voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit. De muziekvereniging wordt daarom niet onevenredig beperkt door de nieuwe ontwikkeling. Als geluidsreducerende maatregelen aan de nooduitgang van de grote zaal worden getroffen, is woningbouw mogelijk binnen een groot deel van het plangebied, voor zover het gaat om het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau.

Het maximale geluidsniveau vanwege de activiteiten op het parkeerterrein van de muziekvereniging, vormt wel een belangrijk aandachtspunt. In eerste instantie is geadviseerd om de woningbouw te realiseren buiten de oranje contour 'Lamax Haarstraat 1a' die in het rapport is opgenomen. Onder voorwaarden en deugdelijk gemotiveerd is woningbouw dicht bij de parkeerplaats mogelijk. Gevolg hierop is dat latere berekeningen hebben aangetoond dat met een geluidvoorziening van maximaal 2,5 meter aan de west en zuidzijde van het parkeerterrein het huidige voorstel en verkaveling mogelijk maakt.

Heelweg 1 (agrarisch bedrijf)

De nieuwbouw kan beperkend zijn voor de activiteiten van het agrarisch bedrijf. Het bedrijf wordt niet onevenredig beperkt door de nieuwe ontwikkeling als de nieuwbouw buiten de in het rapport opgenomen contouren blijft. Alleen onder voorwaarden en deugdelijk gemotiveerd kan woningbouw binnen de contouren plaatsvinden.

De huidige bedrijfsvoering aan de Heelweg 1 is niet volledig agrarisch. Derhalve zorgt het ook niet (meer) voor een beperking van de nieuwe woningen. Met de huidige (milieu)regelgeving bezien lijkt het ook zeer onwaarschijnlijk dat op die locatie (Heelweg 1) nog een volledig agrarisch bedrijf gevestigd kan worden.

Conclusie

Onderhavig plan kan met de nodige (akoestische) voorzieningen worden gerealiseerd. Een onderdeel is de aanleg van een geluidscherm (met groen aangekleed) van 2,5 meter hoogte langs de west- en (een deel van) de zuidzijde van het parkeerterrein van het muziekgebouw.

5.1.3 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

Toetsing

Binnen het plangebied is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat de bodem voornamelijk bestaat uit zwak tot matig siltig, matig fijn tot matig grof zand. De bovengrond is overwegend matig humeus. Plaatselijk zijn in de ondergrond ook zwak tot matig humeuze zandlagen aangetroffen.

³ Verkennend bodemonderzoek, Haarstraat 1 Beltrum, Econsultancy, Kenmerk: 8236.001, 19 december 2018.

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen en uit de analyseresultaten blijkt dat in zowel de boven-, als de ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium gemeten. Dit licht verhoogde gehalte is hoogstwaarschijnlijk te relateren van natuurlijke aanwezige verhoogde regionale achtergrondconcentraties.

Gelet op het regionale karakter van de lichte bariumverontreiniging in het grondwater en het ontbreken van verontreinigingen in de grond kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem leidt niet tot gebruiksbeperkingen of gezondheidsrisico's voor woningbouw.

Het bodemonderzoek is door de Omgevingsdienst Achterhoek beoordeeld (31 januari 2019). Het uitgevoerde bodemonderzoek is actueel en volledig. Het voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen. Er is geen noemenswaardige verontreiniging vastgesteld. Een nader bodemonderzoek is niet nodig.

Conclusie

De bodemkwaliteit op de onderzochte locatie is geschikt voor het beoogde gebruik. Aan de vergunningen hoeven geen bodemspecifieke voorschriften worden verbonden.

5.1.4 Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden onder meer woningen beschermd. Het beschermen van geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

In de Wgh zijn twee soorten grenswaarden opgenomen:

- *De ten hoogste toelaatbare waarde van de geluidbelasting, voorheen voorkeursgrenswaarde:* Deze waarde garandeert een goede woon- en leefsituatie binnen de invloedssfeer van een geluidbron (wegen, spoorwegen, enzovoort).
- *De maximale ontheffingswaarde:* Deze waarde geeft de hoogste gevelbelasting weer waarvoor een hogere waarde kan worden aangevraagd.

Wegverkeerslawaaï

De grenswaarden zijn onder andere afhankelijk van de geluidsbron (weg- of railverkeer), de ligging van de geluidsgevoelige bebouwing (stedelijk of buitenstedelijk gebied) en het type geluidsgevoelige bebouwing. In de volgende tabel zijn voor woningen de hoogst toelaatbare waarden en de maximale ontheffingswaarde uit de Wgh voor wegverkeer weergegeven.

	Wegverkeer
Stedelijk gebied	
Ten hoogste toelaatbare waarde	48 dB (art. 82 Wgh)
Maximale ontheffingswaarde	63 dB (art. 83 lid 2 Wgh)
Buitenstedelijk gebied	
Ten hoogste toelaatbare waarde	48 dB (art. 82 Wgh)
Maximale ontheffingswaarde	53 dB (art. 83 lid 1 Wgh)
Auto(snel)wegen	
Ten hoogste toelaatbare waarde	48 dB (art. 82 Wgh)
Maximale ontheffingswaarde	53 dB (art. 83 lid 1 Wgh)

De breedte van de zones waarbinnen akoestisch onderzoek noodzakelijk is, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg: stedelijk of buitenstedelijk. De zone ligt aan weerszijden van de weg en is gemeten vanuit de rand van de weg.

Artikel 74 lid 2 van de Wgh maakt een uitzondering voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Deze wegen hebben geen zone en zijn daarmee niet onderzoeksplchtig.

Toetsing wegverkeerslawaa

Het plangebied ligt binnen stedelijk gebied, waar voor 2-baans wegen een zone van 200 meter geldt waarbinnen akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Op de Heelweg geldt nabij het plangebied deels een snelheidsregime van 30 km/u en deels een regime van 60 km/u. Het deel waar 60 km/u gereden mag worden ligt binnen 200 meter van het plangebied. De overige wegen in de omgeving van het plangebied hebben een 30 km/u regime. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa is noodzakelijk om te bepalen of ter plaatse van het plangebied kan worden voldaan aan de grenswaarden uit de Wgh. De wegen met een 30 km/u regime worden hierbij in het kader van een goede ruimtelijke ordening meegenomen.

Onderzoek wegverkeerslawaa

Door Sein Milieuadvies uit Vaassen is akoestisch onderzoek gedaan naar de randvoorwaarden voor het aspect geluid, ook vanwege wegverkeerslawaa. Dit onderzoek en de conclusies zijn in het door Sein Milieuadvies opgestelde rapport van 7 februari 2019 (kenmerk 2018-3126-0). De volgende conclusies en aanbevelingen worden door hen, ten aanzien van wegverkeerslawaa, beschreven.

De Heelweg (buiten de kom) is maatgevend voor de optredende geluidsbelasting en ook de enige gezoneerde weg. Op grond van de wet geluidhinder is een berekening van de gecumuleerde geluidsbelasting daarom niet nodig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wel wenselijk om inzicht te hebben in de gecumuleerde geluidsbelasting en daarom is deze geluidsbelasting toch berekend. De gecumuleerde geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaa bedraagt maximaal 58 dB (exclusief aftrek). Als een afstand tot de weg van de Heelweg in acht wordt genomen van ten minste 13 meter, bedraagt de gecumuleerde geluidsbelasting (exclusief aftrek) minder dan de maximale grenswaarde.

De afstand van de wegas van de Heelweg tot de geplande woningen is zo'n 10,5 meter. Door het verplaatsen van het kombord, en dus ook een snelheid verlaging naar 30 km/uur, kan (ook) worden voldaan aan de richtlijnen van de Wet geluidhinder. De grens van de bebouwde kom op de Heelweg komt dan zo'n 40 meter noordelijker te liggen.

Conclusie

Met een afstand tot de wegas van de Heelweg van minimaal 13 meter, is verkeerslawaaï geen beperking voor deze ontwikkeling. Echter, met het verplaatsen van de komgrens (en dus ook de 30 km/uur zone) is het huidige plan mogelijk. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.1.5 Geur

Algemeen

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand voor veehouderijen ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object (zoals een woning) in vier situaties, deze zijn weergegeven in de volgende tabel.

	binnen bebouwde kom	buiten bebouwde kom
concentratiegebieden	3,0 (in ou/m ³)	14,0 (in ou/m ³)
niet-concentratiegebieden	2,0 (in ou/m ³)	8,0 (in ou/m ³)

Geurnormen Wet geurhinder en veehouderij

Voor veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld geldt op grond van artikel 4 van de wet een minimumafstand ten opzichte van een geurgevoelig object. Binnen de bebouwde kom is deze minimumafstand 100 meter en daarbuiten 50 meter. Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij gelden niet de maximale geurbelastingen, maar gelden ook deze minimumafstanden.

Verder moet op grond van artikel 5 van de Wgv een minimale afstand tussen de gevel van een geurgevoelig object en de gevel van het dierenverblijf worden aangehouden. Deze afstand bedraagt ten minste 50 m voor objecten binnen de bebouwde kom en ten minste 25 m voor objecten buiten de bebouwde kom.

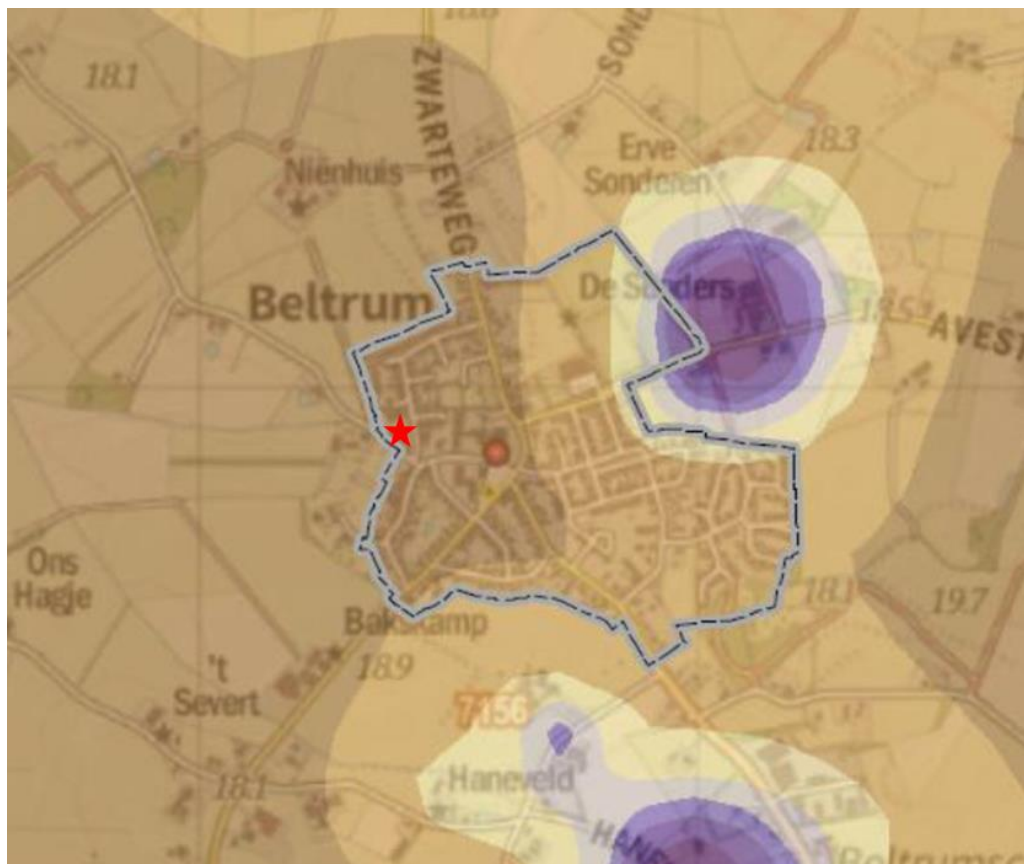
Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Berkelland

Op 9 december 2008 heeft de raad van de gemeente Berkelland de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Berkelland' vastgesteld. In deze verordening zijn voor de kleine kernen (Beltrum, Geesteren, Haarlo, Noordijk, Rekken, Rietmolen en Gelselaar) afwijkende minimum afstanden vastgesteld ten opzichte van de Wet geurhinder en veehouderij. Tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriele regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en een geur gevoelig object in de bebouwde kom is de minimumafstand 75 meter.

Toetsing

Ten zuiden en oosten van Beltrum liggen drie veehouderijbedrijven (zie navolgende afbeelding). Binnen een afstand van 75 meter van het plangebied liggen geen veehouderijen waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. De veehouderijen liggen verder op zodanige afstand dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen niet in het geding is. De woningen vormen ook geen belemmeringen voor de bedrijven.

In navolgende afbeelding is de achtergrondbelasting van de bedrijven weergegeven. De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 3 en 7 odour units/m³. Gezien de afstand tot de veehouderijen zal de voorgrondbelasting ter plaatse van het plangebied niet hoger zijn dan 6 odour units/m³.



Achtergrondbelasting omliggende veehouderijen plangebied, bron: vooradvies geur veehouderij Omgevingsdienst Achterhoek met globale ligging plangebied (rode ster).

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.1.6 Externe veiligheid

Algemeen

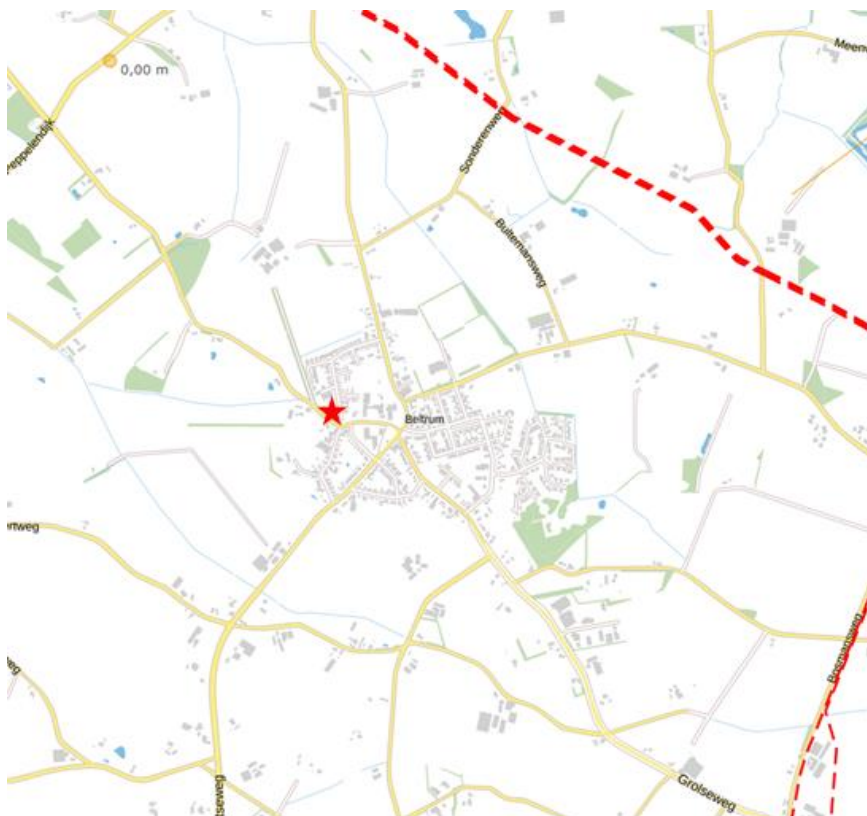
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (transport gevaarlijke stoffen over bijvoorbeeld de weg en door buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico (PR) mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

Toetsing

Het plan omvat de realisatie van kwetsbare objecten (woningen). Om te inventariseren of er stationaire en mobiele bronnen in de nabijheid van het plangebied liggen, is de Risicokaart Nederland geraadpleegd (zie navolgende afbeelding). Binnen 1000 meter van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. De buisleidingen ten noorden van Beltrum liggen op minimaal 1100 meter afstand van het plangebied. Hiermee kan gesteld worden dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een stationaire bron ligt.



Uitsnede risicokaart met aanduiding buisleidingen (rode stippellijn) en globale aanduiding plangebied (rode ster)

Het invloedsgebied van een ongeval op het spoor, weg of water kan groter zijn dan 1000 meter. Voor spoor en weg is daarom gekeken naar een afstand tot 4000 m vanaf het plangebied. Binnen 4000 meter van het plangebied liggen geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.1.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 moet het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook toetsen aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

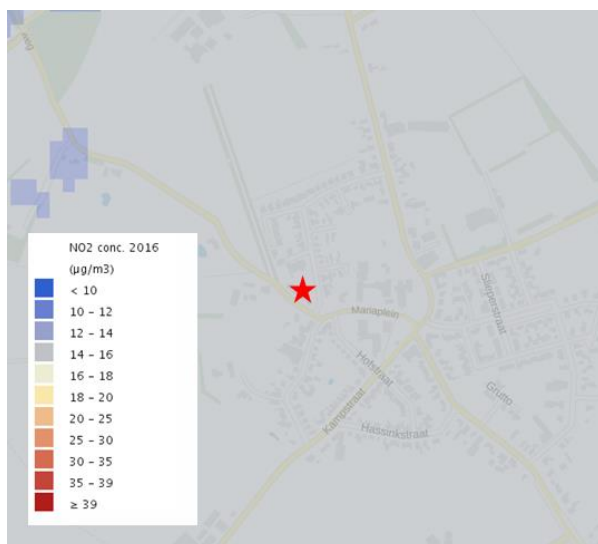
Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden

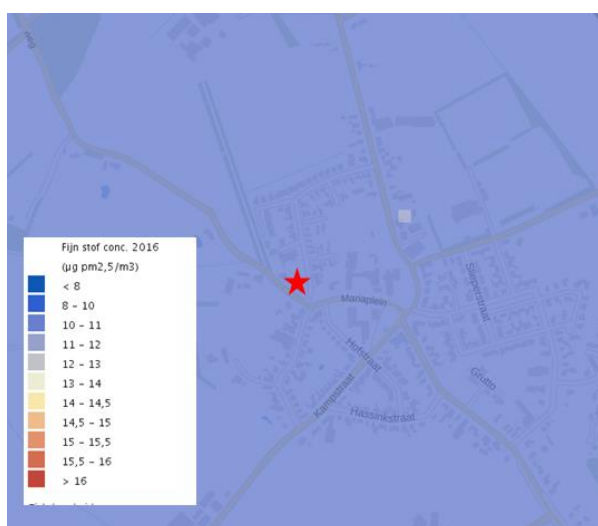
Toetsing

Het onderhavige plan omvat de realisatie van acht woningen. Er is geen sprake van een 'gevoelige bestemming'. Bij de realisatie van acht woningen is sprake van een NIBM- project en het project hoeft daarom niet getoetst te worden aan de Europese grenswaarden.

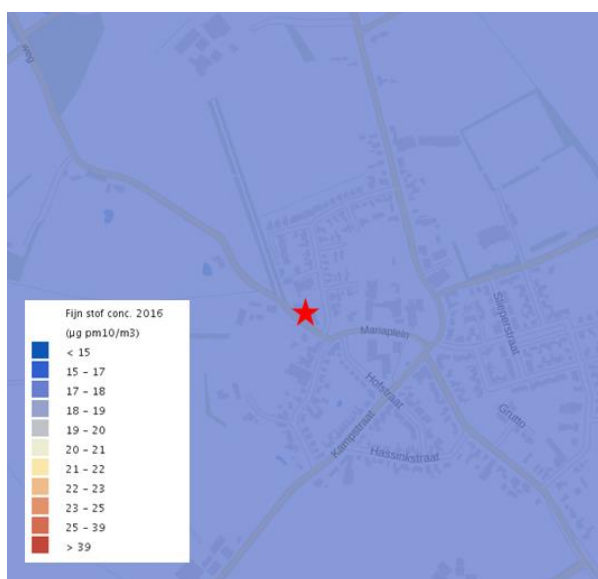
Verder blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM en de kaarten Luchtkwaliteit uit de Atlas Leefomgeving dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is; er worden geen grenswaarden overschreden (PM₁₀, PM_{2,5} of NO₂).



Kaartbeeld achtergrondconcentraties stikstof (NO₂) bron: Atlas Leefomgeving



Kaartbeeld achtergrondconcentraties fijnstof (PM_{2,5}) bron: Atlas Leefomgeving



Kaartbeeld achtergrondconcentraties fijnstof (PM₁₀) bron: Atlas Leefomgeving

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.2 Ecologie

5.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

5.2.2 Toetsing

In de omgeving van het plangebied liggen drie Natura 2000-gebieden: Stelkampsveld op circa 7 km, Zwillbrocker Venn u Ellewicker Feld op circa 9 km en het Korenburgerveen op circa 10 km van het plangebied. Gezien de ruime afstand tot de Natura 2000-gebieden, is een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden uit te sluiten.

Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of andere provinciaal beschermde natuur. Het NNN kent geen externe werking. De bescherming van deze gebieden staat uitvoering van het plan daarom niet in de weg.

5.2.3 Onderzoek

Ter plaatse van het plangebied is een quick scan natuur⁴ uitgevoerd, om te onderzoeken of het project van invloed is op natuurwaarden en beschermde soorten. Op basis van dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Flora: beschermde soorten ontbreken op de planlocatie waardoor geen schade aan deze soorten te verwachten is en geen nader onderzoek of een ontheffing noodzakelijk is.
- Vogels: In het gebouw zijn geen nestlocaties van vogelsoorten uit categorie 1-4 aanwezig. Hierdoor is geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk. Als de fysieke werkzaamheden, zoals het slopen van het gebouw of het verwijderen van opgaand groen, binnen het broedseizoen worden uitgevoerd (globaal genomen binnen de periode 15 maart-15 juli), kunnen maatregelen noodzakelijk zijn om te

⁴ Quickscan natuuronderzoek Jenaplanschool in Beltrum, Ecochore Natuurtechniek, Eibergen, rapportnummer 18944, november 2018.

voorkomen dat door de werkzaamheden broedende vogels worden verstoord of nesten worden vernield doordat enkele soorten als broedvogel niet zijn uit te sluiten. Dit dient door een ecooloog te worden beoordeeld.

- Herpetofauna en vissen: Er zijn geen beschermde vissen, amfibieën en reptielen binnen het plangebied te verwachten. Hierdoor is voor deze soortgroepen geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk.
- Grondgebonden zoogdieren: Er zijn geen vaste verblijfplaatsen van beschermde grondgebonden zoogdieren binnen het plangebied aanwezig. Ook zijn er geen significant negatieve effecten te verwachten op zwaar beschermde soorten, waardoor geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk is. Wel zijn ten aanzien van steenmarter enkele voorwaarden opgenomen voor onderzoek bij langdurigere leegstand.
- Vleermuizen: Doordat geen (recente én gedetailleerde) verspreidingsgegevens van vleermuizen beschikbaar zijn, is voor vleermuizen nader onderzoek in de periode april-september noodzakelijk vóór het slopen of renoveren van het schoolgebouw.
- Ongewervelden: Voor de groep ongewervelden zijn geen nadere maatregelen noodzakelijk.

Gezien het bovenstaande is nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk voordat de geplande werkzaamheden als sloop, renovatie en herinrichting kunnen worden uitgevoerd. Verder zijn er enkele aandachtspunten ten aanzien van vogels en steenmarter.

Op dit moment (juli 2019) wordt door Ecochore Natuurtechniek een vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Hiervoor moet de locatie zowel in het voorjaar als in het najaar beoordeeld worden. De eerste resultaten worden in september verwacht.

5.2.4 Conclusie

Uitgezonderd de mogelijke resultaten van het vleermuizenonderzoek, levert het aspect ecologie geen beperkingen op voor deze ontwikkeling. Eventuele aanbevelingen uit het vleermuizenonderzoek worden, zo mogelijk, meegenomen.

5.3 Water

5.3.1 Rijksbeleid

Waterwet

De Waterwet, die op 22 december 2009 in werking getreden is, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Het Nationaal Waterplan 'Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst'

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de Kaderrichtlijn Water. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie. Het besluitgebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

5.3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. In de Omgevingsvisie wordt de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven.

De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m³/jaar. De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

5.3.3 **Beleid Waterschap Rijn en IJssel**

Waterbeheerplan 2016-2021

In november 2015 heeft het Waterschap Rijn en IJssel het waterbeheerplan vastgesteld. Het waterbeheerplan beschrijft op welke wijze de volgende zaken in de periode 2016-2021 gedaan worden:

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

Het waterbeheerplan zoekt verbinding 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.

Vanuit de omgevingsverkenning is het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap.

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in lage gebieden zoekt het waterschap naar compensatie van het verlies aan *bergingscapaciteit*, om een toename van problemen met wateroverlast te voorkomen. De rekening voor de compensatie is voor de initiatiefnemers van de ruimtelijke ontwikkeling.

Watervisie 2030

De Watervisie geeft aan hoe het waterschap aankijkt tegen de gewenste ruimtelijke inrichting van het beheersgebied, om de wateropgaven waarvoor ze staan duurzaam op te lossen. Er moet daartoe een betere afstemming worden gevonden tussen de waterwensen van de verschillende grondgebruiksvormen en het watersysteem zelf. Omdat ruimtelijke oplossingen op langere termijn duurzamer zijn, krijgen deze de voorkeur boven technische oplossingen. Bij het zoeken naar ruimtelijke oplossingen geldt het natuurlijk watersysteem als ideaalbeeld. Een dergelijk watersysteem heeft onder meer de mogelijkheid om (in geval van veel neerslag) voldoende water op te vangen en water (in geval van te zware belasting) voldoende te reinigen. Water moet richtinggevend zijn bij toekomstige stedelijke uitbreiding. Bij overschot wordt regenwater in de bodem geïnfiltreerd of naar het oppervlaktewater geleid. Het waterschap streeft ernaar regenwater niet meer via de riolering af te voeren. Het rioleringsstelsel wordt aldus minder zwaar belast, waardoor de kans op overstorten van rioolwater op oppervlaktewater kleiner wordt.

Keur

Waterschap Rijn en IJssel legt de eigen regels vast in de zogeheten Keur. Dat is de traditionele benaming voor de verordening waarmee de veiligheid van dijken, watergangen en kades wordt geregeld. Maar ook het al dan niet toestaan van activiteiten of bouwwerken nabij het water en de dijken, lozingen op het oppervlaktewater en het oppompen van grond- en oppervlaktewater zijn erin geregeld.

5.3.4 De waterparagraaf

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met onder andere de waterschappen. In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens hieronder beschreven.

Korte beschrijving van het plan en plangebied

Binnen het plangebied worden maximaal 8 woningen gerealiseerd. Binnen het plangebied was binnen de huidige bebouwing een school gevestigd. Deze bebouwing wordt gesloopt.

Beschrijving van het watersysteem in het plangebied

Het plangebied heeft de volgende kenmerken:

- De hoogte van het maaiveld ligt omstreeks NAP +18,5 meter;
- Het grondwater bevindt zich op circa 2 m -mv;

In navolgende afbeelding is een uitsnede van de legger van het waterschap weergegeven. In of nabij het plangebied zijn geen watergangen die in het beheer zijn bij het waterschap of waterkeringen aanwezig. De groene stippellijn in de legger is een administratieve lijn.



Uitsnede legger waterschap Rijn & IJssel, met globale aanduiding plangebied (rode lijn)

Watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's

Thema	Toetsvraag	Relevant
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsslotten of andere wateren?	Nee
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee

Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwater-onttrekking?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebringen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Een toename in het verharde oppervlak resulteert in een versnelde afvoer van hemelwater. Als dit hemelwater niet vertraagd wordt afgevoerd wordt het watersysteem zwaarder belast en het waterbezwaar naar benedenstroomse gebieden afgewenteld. Ook is er geen aanvulling van het grondwater. Uitgangspunt is dat (nieuwe) ontwikkelingen minimaal hydrologisch neutraal zijn of een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Binnen het plangebied is in de huidige situatie circa 1.170 m² verhard oppervlak aanwezig. Doordat de inrichting van het plangebied nog niet vastligt, is niet bekend wat de toekomstige oppervlakte aan verharding binnen het plangebied gaat worden. De verwachting is dat dit vergelijkbaar is met de bestaande hoeveelheid. Een eventuele toename is zeker ruim minder dan 2.500 m². Bij de uiteindelijke inrichting van het gebied worden voorzieningen gerealiseerd om het regenwater ter plaatse te infiltreren of bergen. Binnen het plangebied is hiervoor voldoende ruimte.

5.3.5 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

5.4.1 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van een wijzigingsplan.

Toetsing

In het plangebied bevinden zich geen gemeentelijke- of rijksmonumenten. Het voormalige schoolgebouw heeft geen bijzondere architectuurhistorische of stedenbouwkundige waarde. In de omgeving van het plangebied komen verder ook geen cultuurhistorische waarden voor.

5.4.2 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Archeologische beleidskaart

Een betere bescherming van de archeologie en het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om goed inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het archeologisch bodemarchief. Daarom heeft de gemeente Berkelland een archeologische beleidskaart laten opstellen waarop de archeologische vindplaatsen en verwachtingszones zijn aangegeven. Afhankelijk van de (verwachtings)waarde in een gebied is het beschermingsregime meer of minder streng.

<i>Archeologische verwachting</i>	<i>te verstoren oppervlak</i>	<i>Te verstoren diepte</i>
Hoog (met esdek)	< 250 m ²	< 0,4 m ¹
Hoog	< 250 m ²	< 0,3 m ¹
Middelmatig	< 1.000 m ²	< 0,3 m ¹
Laag	< 5.000 m ²	< 0,3 m ¹

Tabel voor toegestane bodemverstoringen zonder onderzoek

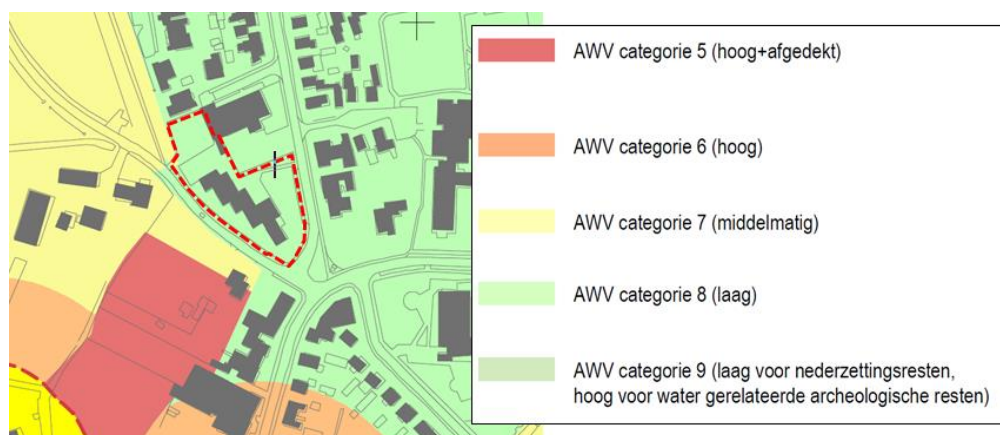
In 2012 heeft de gemeente Berkelland haar archeologische beleid vastgelegd, door het beleidsstuk "Archeologie met beleid, Afwegingskader voor archeologiebeleid in de regio Achterhoek" van adviesbureau RAAP (Willemssen en Kocken) vast te stellen.

Toetsing

Binnen het geldende bestemmingsplan zijn ter bescherming van de archeologische waarden binnen het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologische verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3' opgenomen.

De gemeente Berkelland beschikt over een recentere archeologische waarden- en verwachtingskaart, die is geactualiseerd in december 2014. Voor het bepalen van de archeologische waarden in het plangebied is daarom uitgegaan van deze beleidskaart.

Het plangebied ligt bijna geheel in een gebied dat is aangeduid met een lage archeologische verwachtingswaarde (zie navolgende kaart). In het noordwesten ligt het daarnaast voor een heel klein deel binnen een gebied met een middelmatige archeologische verwachting.



Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingskaart met globale aanduiding plangebied (rode lijn)

In gebieden met een middelmatige archeologische verwachting, is archeologisch onderzoek nodig bij verstoring van de bodem over een oppervlakte van meer dan 1.000 m², met een diepte van meer dan 30 cm –mv. Binnen het deel met een middelmatige archeologische verwachting worden geen bouwwerkzaamheden verricht, waardoor een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

In gebieden met een lage archeologische verwachting, is archeologisch onderzoek nodig bij verstoring van de bodem over een oppervlakte van meer dan 5.000 m², met een diepte van meer dan 30 cm –mv. Voor het voorliggende plan zal de bodemverstoring kleiner zijn dan 5.000 m², waardoor een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Door het opnemen van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3', is in dit plan gewaarborgd dat de archeologische waarden in het plangebied niet geschaad kunnen worden.

5.4.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.5 Verkeer en parkeren

5.5.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁵ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegreijdt. Gezien de ligging van het plangebied aan de rand van het dorp Beltrum, wordt uitgegaan van de kencijfers voor 'rest bebouwde kom'. De gemeente Berkelland wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'weinig stedelijk gebied'.

Deze ontwikkeling richt zich op het bouwen van maximaal 8 grondgebonden woningen. Uitgaande van een worstcasescenario moet rekening worden gehouden met de realisatie van 8 koopwoningen. Gezien de kleine kavels kunnen hier alleen tussen/hoek woningen gerealiseerd worden. Aan de hand van deze gegevens is de verkeersgeneratie als gevolg van dit plan berekend.

Bebouwing	Type bebouwing CROW	Gemiddeld kengetal	Totale verkeersgeneratie
8 woningen	Koop, huis, tussen/hoek	7,8 per woning	62,4

Op basis van de gemiddelde kerncijfers van het CROW genereren de woningen gemiddeld 62,4 extra verkeersbewegingen per etmaal.

In de huidige situatie zijn de gronden deels bestemd als 'Maatschappelijk - Onderwijs'. In de publicatie van CROW zijn geen kencijfers opgenomen voor de verkeersgeneratie bij basisscholen. De grootste verkeersdruk bij scholen ontstaat door het brengen en halen van kinderen. De hoeveelheid auto's die hiermee gemoeid is, is mede afhankelijk van de grootte van de school, met welk vervoer de kinderen naar school komen en hoeveel kinderen overblijven. Omdat het in dit geval om een voormalige schoollocatie gaat, zijn deze gegevens niet bekend. De verkeersgeneratie in de huidige juridisch planologische situatie kan hierdoor niet worden berekend.

De verwachting is dat de verkeersgeneratie in de huidige planologisch juridische situatie op zijn minst vergelijkbaar is aan de nieuwe situatie. Geconcludeerd kan worden dat het verkeer als gevolg van het plan niet of nauwelijks zal toenemen.

Het eventuele extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Heelweg, Haarstraat en Dorpsstraat.

⁵ CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren.

5.5.2 **Parkeren**

De gemeente Berkelland heeft haar parkeernormering vastgelegd. Op basis van deze normering kan bij nieuwe ruimtelijke plannen de hoeveelheid parkeerplaatsen worden bepaald. Gezien de ligging in de kern Beltrum, worden de normen voor 'rest bebouwde kom' gehanteerd.

Het voorliggende plan ziet op de realisatie van kleine kavels voor seniorenwoningen. Dit betekent dat hier maximaal rij-/hoekwoningen gerealiseerd kunnen worden. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat binnen het plangebied 12 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Hiervoor is ruimte aanwezig op het terrein. In de regels van het voorliggende plan is gewaarborgd dat bij realisatie van het plan moet worden voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Berkelland.

Met de aanleg van de inrit naar de woningen komen twee (langs)parkeerplaatsen aan de Haarweg te vervallen. Deze worden enkele meters verder gecompenseerd met de aanleg van nieuwe (haaks)parkeervakken.

6 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 gezien 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.

6.1 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.

6.2 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 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).
- 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 op-

genomen. 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.

- 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 afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels.
- Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.3 Bestemmingsregels

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

6.3.1 Toelichting op de bestemmingen

Groen

Deze bestemming is opgenomen voor het openbaar groen langs de randen van het plangebied. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming zijn toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 3 m. Uitgezonderd zijn verlichtingsarmaturen en speelvoorzieningen (maximum bouwhoogte 6 m).

Binnen deze bestemming is ook een aanduiding opgenomen voor het plaatsen van een geluidvoorziening (scherm). Deze ligt langs de west- en zuidzijde van het parkeerterrein (Dacapo) en mag maximaal 2,5 meter hoog worden.

Maatschappelijk

Deze bestemming is bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen in het algemeen. Het geldt voor een klein deel van het bestaande muziekgebouw (westzijde), dat in het geldende plan binnen de onderwijsbestemming lag.

Tuin

Deze gronden behoren bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen. Ook mogen er erkers gebouwd worden ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen'.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de openbare wegen en de parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen. Ook geldt deze voor de plek waar de bestaande parkeerplaatsen langs de Haarweg worden gecompenseerd.

Wonen

Aan het grootste deel van het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. Hier-voor geldt dat hoofdgebouwen binnen de aangegeven bouwvlakken gerealiseerd moeten worden. Binnen het plangebied zijn acht woningen toegestaan, dit is op de verbeelding aangegeven door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

Er geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 3 meter, respectievelijk 7 meter.

Binnen deze bestemming zijn bij recht ook vrije beroepen (wat hieronder wordt verstaan is opgenomen in de begripsbepalingen van artikel 1) toegestaan, echter beperkt tot een oppervlakte van ten hoogste 30% per woning tot een maximum van 50 m².

Na afwijking van het bestemmingsplan kan het bevoegd gezag onder voorwaarden een omgevingsvergunning verlenen voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis of mantelzorg:

- Enkele voorwaarden voor een bedrijf aan huis zijn dat het gebruik beperkt blijft tot een oppervlakte van ten hoogste 30% van de voor wonen bestemde gebouwen met een maximum van 50 m² per woning en dat er geen sprake mag zijn van detailhandel en/of horeca.
- Aangebouwde bijgebouwen bij de woning kunnen vanuit het oogpunt van mantelzorg gebruikt worden als afhankelijke woonruimte. Dit tot een oppervlakte van maximaal 100 m².

6.3.2 Dubbelbestemmingen

In verband met mogelijke archeologische resten in de ondergrond zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische Verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische Verwachting 3' opgenomen.

6.4 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.

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

7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij is de vraag relevant op welke manier de te maken kosten voor het project gedekt zijn, waarbij eventuele planschade onderdeel uitmaakt van de kosten.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

8 Maatschappelijke inspraak

8.1 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 twee weken voor inspraak ter inzage wordt gelegd. Van 8 tot en met 21 mei 2019 heeft het plan ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen zijn of haar zienswijze geven op dit plan. Ook is op 8 mei 2019 een inloopavond georganiseerd.

Inloopavond

Deze inloop is georganiseerd door de CPO-groep in het voormalige schoolgebouw aan de Haarstraat 1. Tijdens deze avond zijn veel vragen gesteld en beantwoord. Geen van de gestelde vragen kan worden aangemerkt als inspraakreactie. Bovendien is dan veelal geadviseerd om de zienswijze schriftelijk in te dienen. Ook de opmerkingen die gemaakt zijn, waren voornamelijk van algemene en informatieve aard.

Schriftelijke inspraakreacties

Tijdens de periode van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn 3 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Hieronder zijn deze kort samengevat, beoordeeld en is beschreven of het ontwerp hierdoor is aangepast.

Indiener 1:

Indieners wonen tegenover het plangebied aan de Haarstraat. Zij hebben vooral moeite met de toegangsweg naar en van de nieuwe woningen. De volgende inspraakreacties worden beschreven:

- 1.1 Indieners zijn het oneens met de toegangsweg tot het Nieuwe Jena, zoals op het inrichtingsplan is aangegeven. Deze toegangsweg gaat leiden tot gevaarlijke situaties.
- 1.2 Een groot deel van de bezoekers van de huisartsenpraktijk en apotheek zijn ouderen, vaak slecht ter been, lopend met een rollator of worden gebracht met een rolstoel. Zij parkeren tegenover de praktijk. De toegangsweg komt tegenover de praktijk. Door in en uitrijdende auto's wordt het verkeer en de overstekende voetgangers gehinderd.
- 1.3 Het aantal parkeerplaatsen gaat afnemen, waardoor veel mensen elders moeten parkeren. De loopafstand tot de praktijk wordt daardoor groter.
- 1.4 Een wijziging van de huidige parkeerplaatsen (langs de Haarstraat) naar schuine insteek parkeerplaatsen, leidt tot nog meer gevaarlijke situaties. Mensen moeten dan altijd achteruit rijden.

Beoordeling gemeente

- 1.1 De door schrijvers genoemde toegangsweg wordt uitgevoerd als een uitrit. De uitrit wordt uitgevoerd volgens de landelijke standaard (CROW-richtlijn). Wij houden rekening met het zicht op de uitrit. Dit betekent, dat wij de bestaande parkeerplaatsen aan de Haarstraat opnieuw gaan ontwerpen.

- 1.2 Het is niet aannemelijk dat in deze situatie er constant auto's in en uit de uitrit rijden. De toegangsweg is doodlopend en enkel voor de aanliggende woningen. Het totale aantal autobewegingen is daardoor zeer beperkt.
- 1.3 Elke parkeerplaats wordt ter plaatse gecompenseerd. In verband met zicht betekent dit, dat alle 5 parkeerplaatsen anders ontworpen gaan worden.
- 1.4 In het nieuwe ontwerp zal er sprake zijn van haaks-parkeren. Door voldoende ruimte tussen de parkeerplaatsen en de weg te houden is er voldoende zicht. Dit betekent wel dat men achterwaarts moet rijden bij het in- of uitparkeren. Dit is in een 30km/u-zone geen uitzondering.

Aanpassing voorontwerpbestemmingsplan

Ja, toevoegen extra ruimte voor de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" ter hoogte van de nieuw aan te leggen parkeerplekken.

Indiener 2:

Indieneren wonen tegenover het parkeerterrein van muziekgebouw Dacapo. Zij willen niet dat hun vrije uitzicht naar het buitengebied verdwijnt. De volgende inspraakreacties worden beschreven:

- 2.1 Indieneren benadrukken dat zij niet tegen de nieuwe woningbouwplannen in Beltrum zijn. Prima initiatieven om de leefbaarheid in Beltrum ten goede te komen.
- 2.2 Door de bouw van deze 8 woningen van 7 meter hoog zijn indieneren hun vrije ligging en uitzicht kwijt. Dit ervaren zij als zeer bezwaarlijk. Vooral omdat het bouwoppervlak van de 8 woningen groter is en de bouwhoogte hoger dan de bestaande bebouwing van de school.
- 2.3 Indieneren vrezen een waardevermindering voor hun woning.
- 2.4 Tegen de geluidsoverlast van het muziekgebouw en de parkeerplaats wordt een geluidsscherm van 2,5 meter hoog geplaatst. Dit scherm belemmert het uitzicht dat indieneren nu hebben. Ook moet hierdoor één en ander verplaatst worden (fietsenhok en deur van de berging). Onduidelijk zijn de nadelige gevolgen voor indieneren. Zij hebben hier zorgen over.
- 2.5 De ontsluiting van 8 woningen naar de Haarstraat, waardoor parkeerplaatsen vervallen. Onduidelijk zijn de gevolgen voor de verkeersveiligheid. Er ontstaan mogelijk onduidelijke en onoverzichtelijke situaties door de vele kruispunten, uitritten, drempels en wegversmallingen die in deze omgeving al aanwezig zijn. De ontsluiting op de Haarstraat voegt dan een extra gevaar toe aan de gevaren die nu al bestaan.
- 2.6 Bij de 1e woning (hoek Haarstraat-Heelweg) zal het plaatsen van een schutting of andere tuinafscherming van meer dan 1 meter hoog het overzicht op de kruising belemmeren waardoor de verkeersveiligheid in het geding komt.
- 2.7 Punt 2.5 en 2.6 vormen extra gevaren aan de bestaande gevaarlijke en onoverzichtelijke verkeerssituatie. Hoeveel extra gevaren kan deze omgeving nog hebben? Wanneer is de grens bereikt?
- 2.8 De nieuwe woningen krijgen dusdanige afmetingen, dat ze groot genoeg zijn om ook als gezinswoning gebruikt te worden. Nieuwe kopers hoeven dus niet 'senioren' te zijn. Hierdoor liggen mogelijke aanbouwen en dakkapellen voor de hand. Opnieuw een aantasting van indieneren uitzicht.

Beoordeling gemeente

- 2.1 Deze reactie waarderen wij en nemen dit voor kennisgeving aan. Uiteraard proberen wij als gemeente ook zoveel mogelijk te doen om de leefbaarheid in onze kleinere kernen, zoals ook Beltrum, te behouden en zo mogelijk te versterken.
- 2.2 De school heeft een bebouwd oppervlakte van zo'n 690 m². Volgens het huidige bouwplan hebben de 8 woningen, inclusief bijkeuken/berging en carport, zo'n 725 m² aan bebouwd oppervlakte. Dit is een zeer beperkte verhoging van zo'n 5%. Daarbij zal door de lagere aanbouwen tussen de woningen er voldoende licht en lucht zijn, waardoor het geheel minder als een massief blok zal worden beleefd. Het geldende bestemmingsplan laat voor de school een bebouwde oppervlakte mogelijk van maximaal zo'n 1.030 m². Dit is door de school nooit gebruikt. De mogelijkheid was altijd wel aanwezig. In het nieuwe bestemmingsplan is dit zo'n 950 m². Iets minder derhalve.
- 2.3 Met het wijzigen van de onderwijsbestemming naar woonbestemmingen menen wij dat er geen beduidende waardedaling van de omliggende woningen zal ontstaan. Mocht dit wel het geval zijn, dan staat het omwonenden vrij, om een verzoek te doen voor een tegemoetkoming in schade (voorheen planschade). Een dergelijk verzoek kan pas gedaan worden als het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht is. Bij zo'n verzoek wordt beoordeeld of de planologische situatie aanmerkelijk in het nadeel is gewijzigd. De oude bestemmingsregeling (onderwijs, met maximale goothoogte van 7 meter en bouwhoogte van 10 meter) wordt vergeleken met de nieuwe (wonen, met maximale goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 7 meter).
- 2.4 De exacte plaats en hoogte van het geluidscherm moeten nog bepaald worden. Dit wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan met een aanduiding op de verbeelding (kaart). Dit is echter wel op een plek waar het nu ook al mogelijk is om vergunningsvrij een erfafscheiding tot 2 meter hoog te bouwen. Hetzelfde geldt voor het eventueel verplaatsen van de fietsenstalling. Overigens wordt een geluidscherm dusdanig met opgaand "groen" vormgegeven dat deze onderdeel wordt van de groene afscheiding van het parkeerterrein.
- 2.5 Zie reacties onder 1.1 tot en met 1.4.
- 2.6 Het nieuwe ontwerp waarborgt dat er voldoende zicht is voor een 30km/u-zone. Bovendien is er ter hoogte van de genoemde situatie nog een strook openbaar groen aanwezig die in het eigendom van de gemeente blijft.
- 2.7 Het bestaande en nieuwe ontwerp is geen uitzonderlijk ontwerp voor een 30km/u-zone. Dit is een verblijfszone waar wonen centraal staat. Dit betekent, dat het verkeer zich aan moet passen aan de omgeving. Ook als er veel inritten en dergelijke zijn.
- 2.8 De te bouwen woningen worden levensloopbestendige woningen die uitermate geschikt zijn voor senioren. Een voorwaarde is dat alle voorzieningen (waaronder een slaapkamer) op de begane grond worden gerealiseerd. Er wordt echter geen voorwaarde opgenomen voor de leeftijd van toekomstige bewoners c.q. eigenaren. Die is er op dit moment ook niet. Een dakkapel en aan- en uitbouwen kunnen veelal vergunningvrij worden gebouwd. Ook senioren hebben hier mogelijk te zijner tijd behoefte aan.

Aanpassing voorontwerpbestemmingsplan

Ja, zie onder indiener 1, en voor de plaats van het geluidscherm is een aanduiding opgenomen op de verbeelding.

Indiener 3:

Indiener woont tegenover het muziekgebouw Dacapo. Zij wil niet dat het vrije uitzicht richting de weilanden, boerderij en de bomen verdwijnt. De volgende inspraakreacties worden beschreven:

- 3.1 De 8 woningen worden te hoog, namelijk 7 meter. Daardoor is geen sprake meer van senioren- of levensloopbestendige woningen.
- 3.2 De hoeveelheid van 8 woningen moet terug gebracht worden naar 6 stuks.
- 3.3 Niet duidelijk is wat voor type woningen gebouwd worden. Levensloopwoningen of seniorenwoningen?
- 3.4 Niet vastgelegd is wat er in de toekomst met de woningen kan gebeuren als er geen senioren zijn, die de woning willen bewonen.
- 3.5 De inhoud van de woningen is dermate (215 m²) dat de participanten straks meer inhoud krijgen, dan dat zij achterlaten.
- 3.6 De bouw ontnemt straks het vrije zicht richting de Heelweg, de boerderij, bomen en weiland. Mede door een geluidsscherm van meer dan 2,5 meter.
- 3.7 De 5 parkeerplaatsen aan de Haarstraat zijn van belang voor de patiënten die de huisarts bezoeken. Hiervan lijken er 2 te verdwijnen. Onduidelijk is waar straks geparkeerd moet worden. Het terrein van Dacapo is privéterrein en zij stellen dit momenteel open. Indiener vraagt of er parkeerplaatsen bij komen, en zo ja, waar. Als dit ten koste gaat van groen, wordt dit groen dan vervangen in samenwerking met de buurt.
- 3.8 Wat zijn de parkeergevolgen voor de Haarstraat als Dacapo besluit het privéterrein af te sluiten? Wordt de Haarstraat waar al veel uitritten zijn dan gevaarlijker en niet meer overzichtelijk.
- 3.9 Gezien de verkeerssituatie die gaat ontstaan (samenkomst van meerdere straten, veel verschillende verkeersdeelnemers) is het van belang dat de nieuwe woning op de hoek Haarstraat-Heelweg een erfafscheiding aan de straatzijde mag van maximaal 100 cm.
- 3.10 De verkeerssituatie is nu al zeer gevaarlijk. Er komt uit alle richtingen verkeer. Veel schoolgaande fietsers, landbouwverkeer, auto's en parkeren bij de bakker en huisarts. Dorpstraat vanuit 2 richtingen, aansluiting Hofstraat en net om de hoek van de Dorpstraat een verkeersdrempel. De situatie wordt er straks niet beter op.
- 3.11 Welke consequenties zijn er als blijkt dat er bij Dacapo ook verplaatsing van bebouwing (fietsenstalling of berging) moet plaats vinden. Is inzichtelijk of dit het geval is en wat de consequenties zijn.
- 3.12 De geluidsmeting van muziekgebouw Dacapo is met gesloten deuren geweest. Is dit ook met de deuren open gedaan? In warme zomers gaan geregeld de deuren open.

Beoordeling gemeente

- 3.1. Een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 7 meter zijn niet ongebruikelijk voor levensloopbestendige woningen, die uitermate geschikt zijn voor senioren. Een dergelijke woning wordt gekenmerkt doordat alle voorzieningen (waaronder een slaapkamer) op de begane grond zijn gerealiseerd. Een eventuele zolder is hierbij ook niet vreemd.

- 3.2. Op dit moment bestaat de CPO-groep uit 8 initiatiefnemers, die graag zo spoedig mogelijk een andere passende woning willen. Zij laten op dat moment een woning in Beltrum achter, die weer beschikbaar komt voor andere woningzoekenden. Mogelijk starters, dan wel doorstromers die weer een voor starters geschikte woning achterlaten. Ook is de ontstane ruimte die vrijkomt door de sloop van de voormalige Jenaplanschool uitermate geschikt voor 8 woningen.
- 3.3. Er worden levensloopbestendige woningen gebouwd. Dit betekent, dat alle voorzieningen (keuken, woonkamer, slaapkamer, badkamer en toilet) op de begane grond worden gerealiseerd. Dit type woningen zijn uitermate geschikt voor senioren.
- 3.4. Het staat de toekomstige eigenaren (CPO deelnemers) vrij om de woning te zijner tijd aan iedere gegadigde te verkopen. Door het type woning (levensloopbestendig, met slaapkamer beneden) zal deze vooral in beeld zijn bij de wat oudere inwoners.
- 3.5. De perceelgrootte van de woningen ligt tussen 215 en 230 m². De oppervlakte van de woningen (inclusief bijkeuken/berging) is zo'n 100 m². Hierdoor is de inhoud van de woningen ongeveer 450 m³ (inclusief zolderverdieping). Voorgaande maten zijn vergelijkbaar met een kleine eengezinswoning. Wij hebben niet in beeld welke woning de initiatiefnemers achterlaten. Gezien het voorgaande zal dit naar alle waarschijnlijkheid een grotere woning zijn, dan dat zij in dit plan gaan betrekken. Dit gegeven is echter niet van belang voor dit bouwplan.
- 3.6. Een specifieke omgeving en uitzicht wordt door iedereen anders ervaren en beleefd. Het is niet zo dat de woning van indiener aan het buitengebied grenst. De school en het muziekgebouw liggen er immers tussen. Dat er al die tijd niet (meer) gebouwd, dan wel erfafscheidingen zijn opgericht, betekent niet dat het zicht over deze gronden van derden gevrijwaard moeten blijven van enige obstakels. Zoals al eerder gemeld (zie punt 2.4) stond het de muziekvereniging, maar ook de school, vrij om vergunningvrij erfafscheidingen op het eigen terrein te plaatsen tot maximaal 2 meter hoog. Het genoemde uitzicht zou in een dergelijk geval al veel eerder verdwenen zijn.
- 3.7. Zie reactie onder 1.3. Voor wat betreft het groen is dit een zodanig kleine aanpassing dat dit vrij eenvoudig kan worden ingepast. Mogelijk dat wanneer het gehele groengebied wordt aangepakt en heringericht, dit wel gezamenlijk met de omwonenden wordt gedaan.
- 3.8. Voor deze ruimtelijke procedure (ontwerpbestemmingsplan) heeft dit geen belang.
- 3.9. Zie reactie onder 2.6.
- 3.10. Zie reactie onder 2.7.
- 3.11. Op dit moment hebben wij dit niet in beeld. Het is ook aan de muziekvereniging. Als zij de fietsenstalling willen verplaatsen, dan wel vernieuwen. Hiervoor moeten zij dan wel voldoen aan de voor hen geldende bestemming (i.c. "Maatschappelijk"). Een dergelijk bouwwerk (fietsenstalling) mag binnen die bestemming op vrijwel het gehele parkeerterrein worden geplaatst. Zolang het maar achter de voorgevel wordt geplaatst.
- 3.12. Voor het akoestisch onderzoek moet worden voldaan aan wettelijk voorgeschreven reken- en meetvoorschriften. Hiermee wordt berekend wat de maximale geluidsbelasting op de nieuwe gevels zal zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met piekmomenten. Het continu openstaan van deuren is hierin niet meegewogen. Wel de huidige geluidswering van de aanwezige buitendeur(en).

8.2 Vooroverleg

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 op 8 mei 2019 voorgelegd aan de volgende instanties:

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Rijn en IJssel;
- Waterbedrijf Vitens;
- Alliander;
- Gasunie NV;
- Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland.

Naar aanleiding hiervan zijn de volgende schriftelijke reacties ontvangen:

Provincie Gelderland

Van de provincie hebben wij (nog) geen schriftelijke reactie ontvangen. Wij gaan er vanuit dat zij geen opmerkingen hebben en kunnen instemmen met het aan hen verzonden voorontwerpbestemmingsplan.

Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap schreef ons dat zij na beoordeling van de ingediende stukken geen op- en/of aanmerkingen hebben op het plan en de hierin opgenomen waterparagraaf. De watertoetstabel is volledig opgenomen en de relevante waterthema's zijn voldoende uitgewerkt.

Waterbedrijf Vitens en Alliander

Van beide instanties hebben wij (nog) geen schriftelijke reactie ontvangen. Wij gaan er vanuit dat zij geen opmerkingen hebben en kunnen instemmen met het aan hen verzonden voorontwerpbestemmingsplan.

Gasunie NV

Bij dit bestemmingsplan zijn geen leidingen van de Gasunie betrokken.

Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland

Op basis van de aangeleverde stukken lijkt het er op dat uw voornemen past binnen de normen van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transport (Bevt).

In de toelichting staat dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt. Na onderzoek onderschrijft de veiligheidsregio deze conclusie. Een advies voor maatregelen om de externe veiligheid te verbeteren is niet noodzakelijk.

8.3 Ontwerp

Op de procedure van het bestemmingsplan is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan moet, na het voorontwerp, het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage worden gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)" ligt van 3 juli tot en met 13 augustus 2019 voor iedereen ter inzage. Dit is bekend gemaakt via een kennisgeving in "BerkelBericht" en de Staatscourant van 2 juli 2019, en op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl). Gedurende voornoemde termijn kan iedereen zienswijzen indienen.



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)

Gemeente Berkelland

Datum: 2 juli 2019

Projectnummer: 180539

ID: NL.IMRO.1859.BPBTM20190001-0010

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	10
2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Groen	12
Artikel 4	Maatschappelijk	13
Artikel 5	Tuin	16
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	17
Artikel 7	Wonen	18
Artikel 8	Waarde - Archeologische Verwachting 2	22
Artikel 9	Waarde - Archeologische Verwachting 3	25
3	Algemene regels	28
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	28
Artikel 11	Algemene bouwregels	28
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	28
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	30
Artikel 15	Algemene procedureregels	31
4	Overgangs- en slotregels	32
Artikel 16	Overgangsrecht	32
Artikel 17	Slotregel	33

Bijlage

Bijlage 1: Parkeernormen gemeente Berkelland

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan **Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)** met identificatienummer NL.IMRO.1859.BPBTM20190001-0010 van de gemeente **Berkel-land**;

1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 *verbeelding:*

a de analoge verbeelding van het bestemmingsplan **Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)** bestaande uit de kaart met tekeningnummer NL.IMRO.1859.BPBTM20190001-0010;

b de digitale verbeelding van het bestemmingsplan **Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)**;

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 van de gebruiksregels:*

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

- 1.11 archeologisch deskundige:**
de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;
- 1.12 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;
- 1.13 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;
- 1.14 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;
- 1.15 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;
- 1.16 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.17 bebouwingspercentage:**
een op de verbeelding of in de planregels aangegeven percentage, dat de maximaal bebouwde oppervlakte binnen het bouwvlak of het bestemmingsvlak aangeeft;
- 1.18 bedrijf:**
een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen;
- 1.19 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;
- 1.20 bestaand:**
a bij gebruik: het gebruik zoals aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald;
b bij bouwwerken: de legaal aanwezige bebouwing die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat, wordt gebouwd, of mag worden gebouwd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning;

- 1.21 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.22 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.23 bijgebouw:**
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw dat door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in ruimtelijk en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 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:**
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;
- 1.32 bouwwerk, geen gebouw zijnde:**
alle overige bouwwerken die geen gebouw zijn;
- 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 bijlage II van de Opiumwet;
- 1.35 culturele activiteiten:**
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 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 grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;
- 1.38 doeleinden van openbaar nut:**
nutsvoorzieningen zoals stroom-, gas, water- en/of telecommunicatievoorzieningen;
- 1.39 eerste verdieping:**
de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;
- 1.40 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;
- 1.41 erfgrens:**
de grens van een erf;
- 1.42 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;
- 1.43 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;

- 1.44 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.45 gebruiken:**
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;
- 1.46 groenvoorziening:**
een voor het publiek toegankelijk park of plantsoen of bij de gemeente in onderhoud zijnde groenstroken, grasperken of bloembakken;
- 1.47 halfvrijstaande woning:**
een woning van het type twee-aaneen gebouwd, waarbij sprake is van twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen;
- 1.48 hoofdgebouw:**
een of meer panden, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- 1.49 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;
- 1.50 huishouden:**
een huishouden bestaat uit één of meer personen die alleen of samen in een woonruimte wonen en zelf in hun dagelijkse behoeften voorzien;
- 1.51 huisvesting in verband met mantelzorg:**
huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;
- 1.52 maaiveld:**
het oppervlak (of de gemiddelde hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;
- 1.53 maatschappelijke voorzieningen:**
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

- 1.54 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;
- 1.55 nadere eis:**
een nadere eis zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder d van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.56 omgevingsvergunning:**
een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.57 ondergeschikte detailhandel:**
een detailhandelsvoorziening binnen een andere hoofdbestemming of functie dan detailhandel, ten behoeve van en ondergeschikt aan die andere bestemming/functie, in oppervlakte maximaal 20% van het totale bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o.) met een maximum van 100 m² (b.v.o.) en/of maximaal 20% van de totale omzet;
- 1.58 ondergeschikte horeca:**
een horecavoorziening binnen een andere hoofdbestemming of functie dan horeca, ten behoeve van en ondergeschikt aan die andere bestemming/functie voor de consumptie van dranken en etenswaren, in oppervlakte maximaal 20% van het totale bedrijfsvloer-oppervlak (b.v.o.) met een maximum van 100 m² (b.v.o.) en/of maximaal 20% van de totale omzet;
- 1.59 ondergronds bouwwerk:**
een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer ligt op ten minste 1,75 meter beneden peil;
- 1.60 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;
- 1.61 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;
- 1.62 pand:**
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

- 1.63 parkeervoorziening:**
voorzieningen voor het parkeren, zoals parkeerplaatsen en in- en uitritten;
- 1.64 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;
- 1.65 perceel:**
een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik;
- 1.66 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;
- 1.67 speelvoorzieningen:**
attributen voor sport en spel, vooral op en rond kinderspeelplaatsen en trapveldjes;
- 1.68 standplaats:**
het vanaf een vaste plaats of 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 kraan, een wagen of een tafel, zoals omschreven in de Algemene Plaatselijke Verordening;
- 1.69 twee-onder-een-kapwoning:**
zie: halfvrijstaande woning;
- 1.70 voorerfgebied:**
erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;
- 1.71 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);
- 1.72 vrij beroep:**
een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied;
- 1.73 vrijstaande woning:**
een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

- 1.74 waterhuishoudkundige voorziening:**
voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;
- 1.75 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;
- 1.76 wonen:**
het leven in een permanent dag- en nachtverblijf alwaar een huishouden wordt gevoerd;
- 1.77 woning (wooneenheid):**
een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- 1.78 zijerf:**
gedeelte van het erf dat aan de zijkant en achter het verlengde van de voorgevel van het gebouw is gelegen;
- 1.79 zijgevel:**
de naar de zijkant(en) van het erf toegekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels 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, indien 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 overig bouwwerk 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 Ondergeschiedte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschiedte 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 (°).

2.4 Meten

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a groenvoorzieningen;
- b kleinschalig gebruik voor agrarische doeleinden;
- c een geluidsvoorziening ter plaatse van de aanduiding '**geluidscherm**'; met daarbij behorende:
- d bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e verblijfsgebied;
- f paden en verhardingen;
- g parkeervoorzieningen;
- h speelvoorzieningen;
- i water;
- j waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k 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 geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met uitzondering van:

- a verlichtingsarmaturen waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
- b speelvoorzieningen waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
- c geluidsvoorzieningen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,5 meter mag bedragen.

Artikel 4 **Maatschappelijk**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

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

- a maatschappelijke voorzieningen;
- b culturele activiteiten;
- c sport;
- d verenigingen;
- e gezondheidszorg;
- f dierenartsenpraktijk;
- g overheidsinstelling;
- h kinder- en buitenschoolse opvang;

met daarbij behorende:

- i gebouwen, een bedrijfswoning daaronder niet begrepen met uitzondering van (bedrijfs-)woningen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- j bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- l tuinen;
- m erven;
- n terreinen;
- o parkeervoorzieningen;
- p groenvoorzieningen;
- q speelvoorzieningen;
- r waterhuishoudkundige voorzieningen;
- s doeleinden van openbaar nut.

4.2 **Bouwregels**

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

4.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a een gebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b het bebouwingspercentage van het bouwvlak is 100%, tenzij ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwingspercentage (%)**' anders is aangegeven;
- c ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
- d ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**' mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
- e een bedrijfswoning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m³;
- f afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

- 4.2.2 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen
Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij (bestaande) bedrijfswoningen gelden in aanvulling op dan wel in afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.1 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 artikel 4.2.2 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 bouwhoogte van het hoofdgebouw blijft en zij voor plat afgedekte aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen maximaal 4 meter mag bedragen;
 - g afwijking in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.
- 4.2.3 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 daarvan 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 lichtmasten en vlaggenmasten mogen een maximale bouwhoogte van 6 meter hebben.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 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.

4.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 15.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

Artikel 5 **Tuin**

5.1 **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 woning betreft;

met daarbij behorende:

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

5.2 **Bouwregels**

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

5.2.1 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.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 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 bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
 - g fietsenstallingen;
 - h ondergrondse afvalvoorzieningen;
 - i bermen;
 - j groenvoorzieningen;
 - k speelvoorzieningen;
 - l water;
 - m waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - n doeleinden van openbaar nut.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 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 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a wonen;
 - b de waterhuishouding;
- met daarbij behorende:
- c gebouwen;
 - d bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - e werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
 - f tuinen;
 - g erven;
 - h verhardingen;
 - i ontsluitingspaden;
 - j parkeervoorzieningen;
 - k groenvoorzieningen;
 - l speelvoorzieningen;
 - m water;
 - n doeleinden van openbaar nut.

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan 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 2,5 meter bedragen;
- d ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**' mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
- e afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

7.2.2 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 erfsgrens;
- 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 erfsgrens;
- 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 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 artikel 7.2.1 onder c, d en e;
- h het 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 a tot en met f en i en j 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 onder c;
- j afwijking in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

7.2.3 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.

7.2.4 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.

7.2.5 Vrije beroepen

Voor de vrije beroepen geldende 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.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 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.

7.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 15.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.2 onder a en toestaan dat een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd.

7.4.2 Afwegingskader

Een in artikel 7.4.1 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.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 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.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Afwijken bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 en artikel 7.5.1 onder b voor het toestaan van 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 detailhandelsactiviteiten 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.
- 7.6.2 Afwijken mantelzorg
- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.5.1 onder a en toestaan dat een 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 aan de bestaande woning aangebouwde bijgebouwen;
 - 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.
- 7.6.3 Afwegingskader
- Een in artikel 7.6.1 en artikel 7.6.2 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 8 Waarde - Archeologische Verwachting 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische Verwachting 2' 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.

8.2 Bouwregels

8.2.1 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 1.000 m² en waarbij 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 het in artikel 8.2.1, 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 artikel 8.2.1, onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

8.2.2 Advies archeoloog

Voordat het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 8.2.1, 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.

8.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 8.2.1, 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 1.000 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.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 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.

8.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 15.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

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

8.4.1 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 0,30 meter onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diep ploegen, 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 ontgrondingsvergunning 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.

8.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 8.4.1 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.

8.4.3 Beoordelingscriteria

Voor de in artikel 8.4.1 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 artikel 8.4.1 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.

8.4.4 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 artikel 8.4.1 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 9 Waarde - Archeologische Verwachting 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische Verwachting 3' 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.

9.2 Bouwregels

9.2.1 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 5.000 m² en waarbij 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 het in artikel 9.2.1, 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 artikel 9.2.1, onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

9.2.2 Advies archeoloog

Voordat het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 9.2.1, 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.

9.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 9.2.1, 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 5.000 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.

9.3 Nadere eisen

9.3.1 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.

9.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 15.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

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

9.4.1 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 0,30 meter onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5.000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diep ploegen, 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 ontgrondingsvergunning 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.

9.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 9.4.1 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.

9.4.3 Beoordelingscriteria

Voor de in artikel 9.4.1 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 artikel 9.4.1 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.

9.4.4 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 artikel 9.4.1 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.

3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen 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 11 Algemene bouwregels

Bestaande afstanden en maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rehtens 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 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

12.1.1 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.

12.1.2 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, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift een omgevingsvergunning 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.

12.2 Parkeernormen

12.2.1 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.

12.2.2 Bestaande inrichting van gronden

Het bepaalde in artikel 12.2.1 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 'Parkeernormen gemeente Berkelland' opgenomen normen.

12.2.3 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 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijkingsbevoegdheid

13.1.1 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.
- 13.1.2 Afwegingskader
- Een in artikel 13.1.1 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 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Wijzigingsbevoegdheid

14.1.1 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.

14.2 Procedure

Voor een wijziging van het bestemmingsplan geldt de in artikel 15.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

Artikel 15 Algemene procedureregels

15.1 Nadere eisen

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidings-procedure:

- 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.

15.2 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.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 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 voor het bouwen, 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

16.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 16.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 16.1.1 met maximaal 10 %.

16.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in artikel 16.1.1 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.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1 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.

16.2.2 Strijdig gebruik

- a Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 16.2.1, 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 artikel 16.2.1, 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.

16.2.3 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 16.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 **Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het **bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)**.

Het **bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)** heeft van 3 juli tot en met 13 augustus 2019 in ontwerp ter inzage gelegen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Berkel-land gehouden op pm

Bijlage 1: Parkeernormen gemeente Berkelland

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 begrafenissen

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

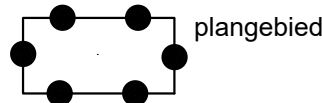
	werkdag			koop- avond	zaterdag		zondag- middag
	overdag	middag	avond		middag	avond	
woningen	50	60	100	90	60	60	70
detailhandel	30	70	20	100	100	0	0
kantoren	100	100	5	10	5	0	0
bedrijven	100	100	5	10	5	0	0
sociaal cultureel	10	40	100	100	60	90	25
sociaal medisch	100	100	30	15	15	5	5
dagonderwijs	100	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 %



LEGENDA

PLANGEBIED



BESTEMMINGEN



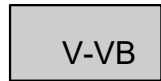
Groen



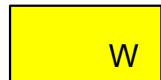
Maatschappelijk



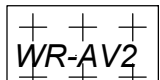
Tuin



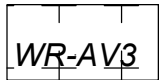
Verkeer - Verblijfsgebied



Wonen



Waarde - Archeologische Verwachting 2



Waarde - Archeologische Verwachting 3

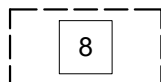
AANDUIDINGEN



geluidscherm



bouwvlak

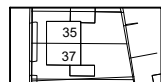


maximum aantal wooneenheden



maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

VERKLARING



BGT- en kadastrale gegevens

bestemmingsplan **Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)**

schaal : 1 : 1000
formaat : A3
projectnummer : 180539
bladnummer : 1
aantal bladen : 1
Identificatiecode : NL.IMRO.1859.BPBTM20190001-0010

gemeente **BERKELLAND**

datum : 02-07-2019
datum ondergrond : 24-01-2019
voorontwerp : 08-05-2019
ontwerp : 02-07-2019
vaststelling : -



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Postbus 479, 6800 AL Arnhem | T 026 357 69 11 | www.sab.nl

