



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Beltrum, ABCTA-terrein 2017, herziening 2020-1 (Grutto)

Gemeente Berkelland

Datum: 8 oktober 2020

Projectnummer: 200162

ID: NL.IMRO.1859.BPBTM20200003-0010

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Beschrijving bestaande situatie en planbeschrijving	6
2.1	Beschrijving bestaande situatie	6
2.2	Planbeschrijving	7
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	12
3.5	Conclusie	16
4	Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording	17
4.1	Milieueffectrapportage	17
4.2	Geur	18
4.3	Bodem	20
4.4	Natuur	20
4.5	Stikstof	21
4.6	Bedrijven en milieuzonering	22
4.7	Geluid	23
4.8	Luchtkwaliteit	24
4.9	Externe veiligheid	25
4.10	Water	26
4.11	Archeologie	32
4.12	Cultuurhistorie	33
4.13	Verkeer en parkeren	35
4.14	Kabels en leidingen	36
5	Wijze van bestemmen	37
5.1	Algemeen	37
5.2	Dit bestemmingsplan	38
6	Economische uitvoerbaarheid	41

7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7.1	Inspraak	42
7.2	Vooroverleg	44
7.3	Ontwerp	45

Bijlagen

- Bijlage 1: Bodemonderzoek (p.m.)
- Bijlage 2: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 4: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

1 Inleiding

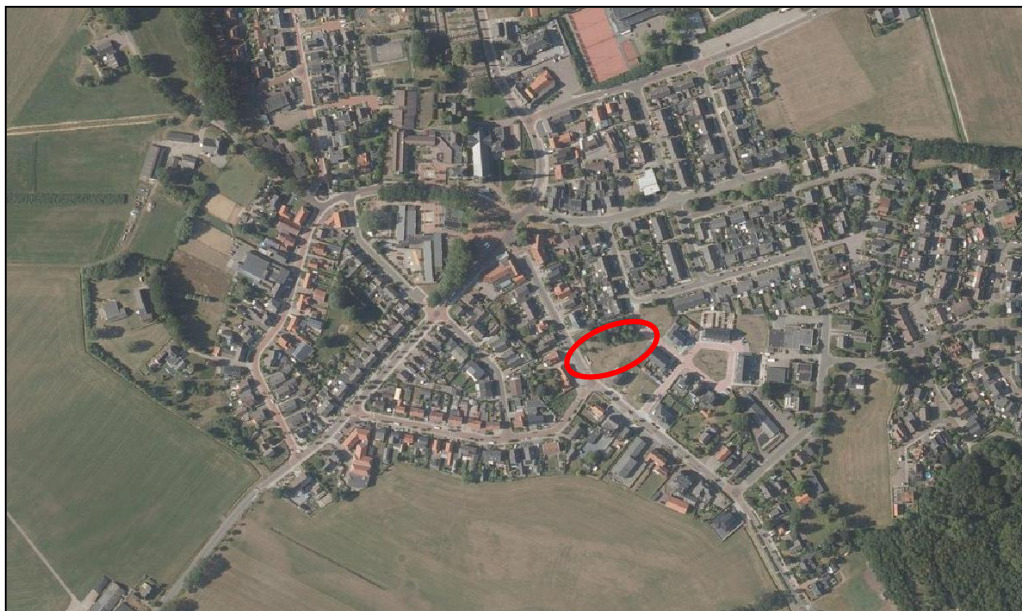
1.1 Aanleiding

In Beltrum zijn er momenteel meerdere starters en senioren op de woningmarkt die een geschikte woning zoeken. Op de huidige woningmarkt van Beltrum is niets geschikt voor hen te vinden. De gemeente is mede daarom op zoek naar locaties waarop dit mogelijk kan.

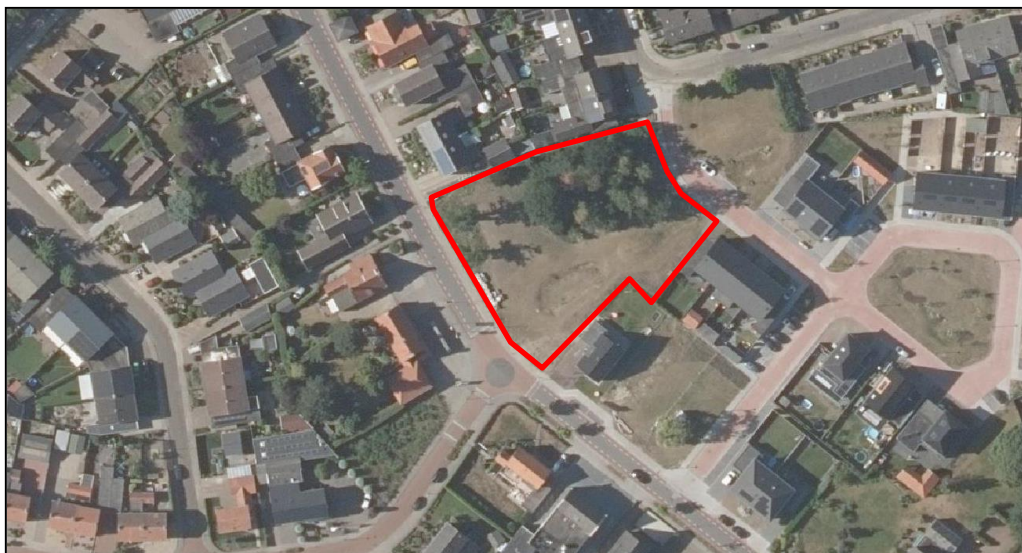
Een van de beoogde locaties is de locatie tussen de Grutto en de Meester Nelissenstraat. Het betreft een onbebouwd perceel. Het perceel wordt momenteel gebruikt als groenvoorziening. Het voornemen bestaat om op een deel van deze gronden 4 nieuwe woningen te realiseren. De gekozen ontwikkeling van woningbouw past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Beltrum, ABCTA-terrein 2017'. Om de woningbouw mogelijk te kunnen maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld, die voorziet in de benodigde juridisch-planologische kaders.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.800 m² en ligt aan de zuidzijde van de kern Beltrum. De noordzijde van het plangebied wordt gevormd door bebouwing aan de Zuivelstraat en de oostzijde door het woonerf dat zich centreert rondom de Grutto. Ten westen van het plangebied ligt de Meester Nelissenstraat. Op de navolgende luchtfoto's is de ligging van het plangebied aangegeven. Voor de exacte ligging en begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



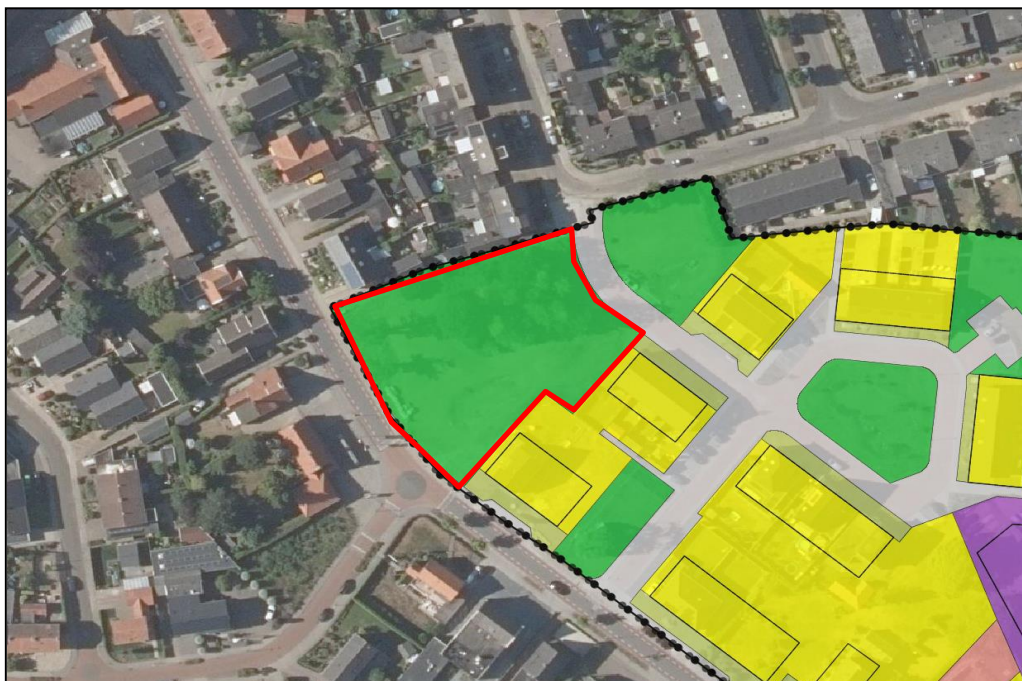
Luchtfoto met globale aanduiding plangebied (rood omcirkeld) (Bron: PDOK viewer).



Luchtfoto met aanduiding plangebied (rood omcirkeld) (Bron: PDOK viewer).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan 'Beltrum, ABCTA-terrein 2017' (vastgesteld op 20 juni 2017) voorziet ter plaatse in de bestemming 'Groen'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen met daarbij behorende voorzieningen (bouwwerken (geen gebouwen zijnde), verblijfsgebied, paden en verhardingen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en doeleinden van openbaar nut).



Uitsnede bestemmingsplan 'Beltrum, ABCTA-terrein 2017' met daarop het plangebied in rood begrensd (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Ten aanzien van het beoogde gebruik (4 nieuwe woningen) is sprake van strijdigheid met het geldende bestemmingsplan. Daarom is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

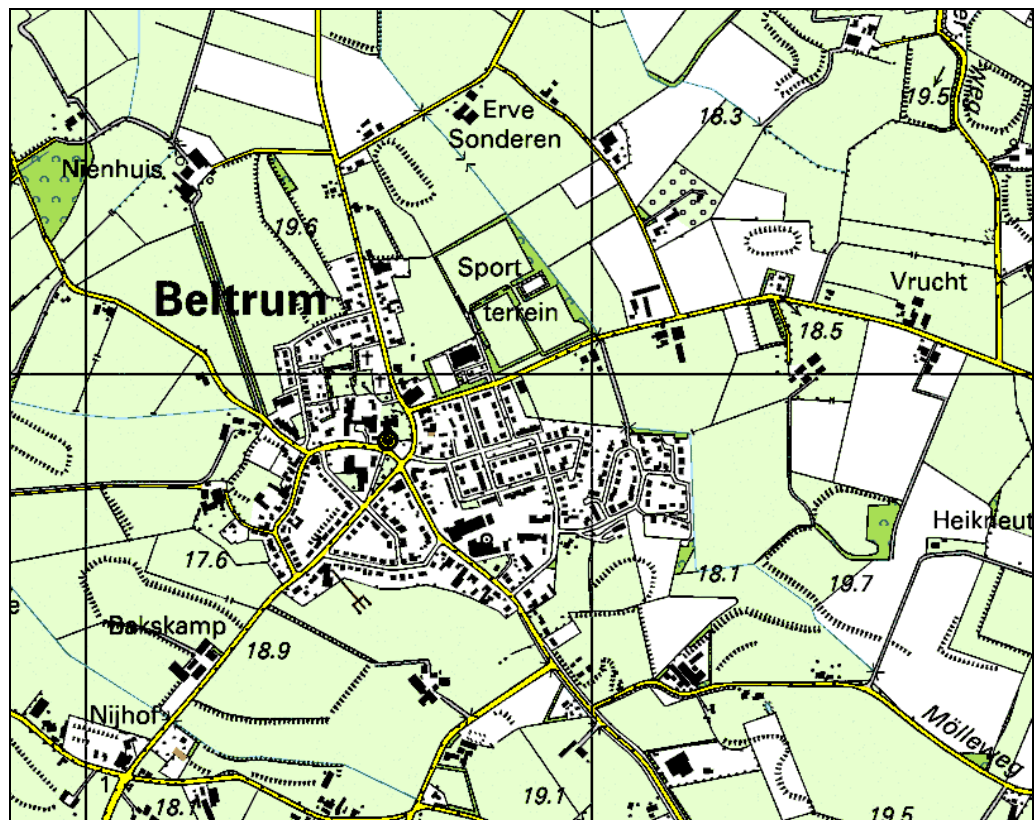
Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijk beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan wordt getoetst. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (hoofdstuk 5), de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6) en de resultaten van de gevolgde procedure (hoofdstuk 7).

2 Beschrijving bestaande situatie en planbeschrijving

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Beltrum

In het zuiden van de gemeente Berkelland ligt Beltrum. Beltrum is enige tijd een zelfstandige gemeente geweest (tot 1810). Nu behoort het tot de gemeente Berkelland. 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 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. 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.



Uitsnede van de topografische kaart (Bron: Topografische dienst).

Het plangebied

Het plangebied is het noordelijk deel van het voormalige ABCTA-terrein, aan de zuidzijde van het dorp Beltrum. Het perceel wordt momenteel gebruikt als groenvoorziening. Aan de westzijde van onderhavig plangebied, aan de Meester Nelissenstraat 28, bevindt zich een tankstation. Verder bevindt zich aan de Meester

Nelissenstraat 26 een kapperszaak. Ten noorden van het plangebied is woningbouw, langs de Meester Nelissenstraat en de Zuivelstraat. Het zijn vooral twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen. Het zuidoosten van het plangebied bestaat uit het voormalig ABCTA-terrein. Hier waren voorheen een landbouwmechanisatiebedrijf, transportbedrijf en landbouwcoöperatie (voorheen ABCTA) gevestigd. Deze bedrijven zijn inmiddels elders actief, waarna het bestemmingsplan 'Beltrum, ABCTA-terrein 2017' is opgesteld. Het bestemmingsplan 'Beltrum, ABCTA-terrein 2017' voorzag in de realisatie van 22 nieuwe woningen.

De navolgende foto brengt de actuele situatie ter plaatse van het plangebied in beeld.



Impressie huidige situatie plangebied.

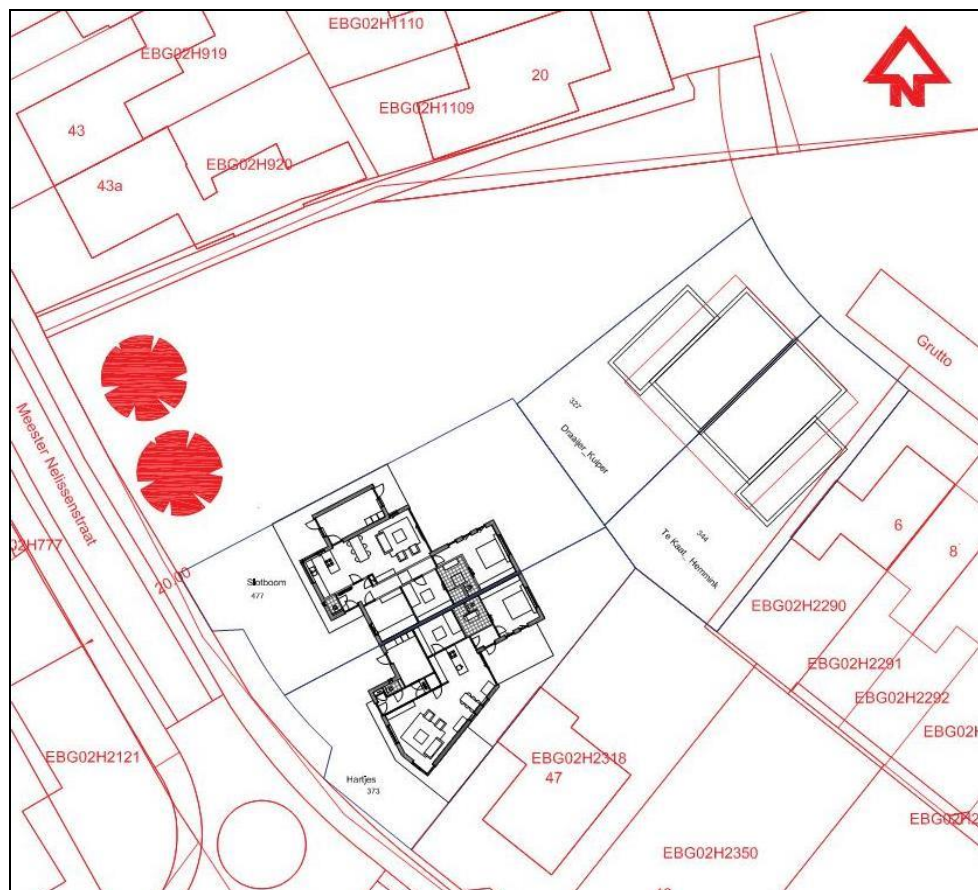
2.2 Planbeschrijving

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied vier woningen te realiseren. In Beltrum zijn er momenteel meerdere starters op de woningmarkt die een woning willen bouwen. Ook senioren zoeken een geschikte woning. In Beltrum is momenteel niets geschikts voor hen te vinden. De gemeente zoekt naar locaties waarop dit mogelijk kan. Uit een uitvoerige analyse blijkt dat deze locatie daarvoor geschikt is. Door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), wordt ruimte geboden aan nieuwe concepten, rekening houdend met de wensen van starters en/of senioren.

Twee woningen worden gesitueerd aan de Meester Nelissenstraat. De gevels van deze woningen komen op tenminste 20 meter afstand van het tegenovergelegen tankstation. In onderstaande verkavelingsschets is te zien dat deze twee woningen een groot grondvlak hebben. Dit zijn levensloopbestendige woningen. Alle voorzieningen en ruimtes zijn op de begane grond voorzien.

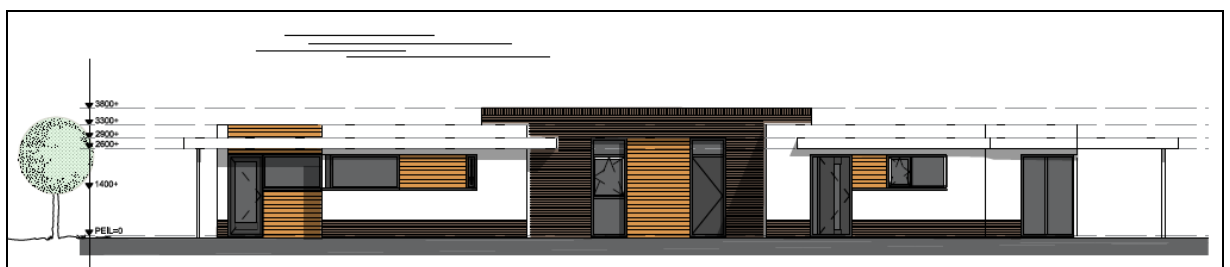
De twee beoogde percelen aan de Grutto kennen een kleiner grondvlak. Hier zijn 2 woningen voor starters voorzien. Het worden twee-onder-een-kapwoningen met een redelijk traditionele maatvoering.

Voor de bouwhoogtes geldt dat wordt aangesloten bij de maximum toegestane hoogtes zoals in de omgeving van het plangebied. De woningen aan de Grutto mogen een maximale goothoogte van 6 meter hebben en een maximum bouwhoogte van 10 meter. Voor de beoogde woningen aan de Meester Nelissenstraat geldt dat deze een maximum goothoogte van 4 meter mogen hebben en een maximum bouwhoogte van 7 meter (hoewel nu woningen voorzien zijn met een plat dak op zo'n 4 meter). Ontsluiting van de percelen vindt plaats via hetzij de Grutto, hetzij de Meester Nelissenstraat.



Situatietekening (Bron: CPO-groep).

Het plan sluit zowel functioneel als ruimtelijk aan op de omgeving. In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich overwegend woningbouw. Langs de Meester Nelissenstraat bevinden zich voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen op relatief ruime percelen. De nieuwbouw vormt zowel qua functie als situering een voortzetting van de bestaande bebouwing.



Mogelijke voorgevel woningen Meester Nelissenstraat (bron: Luttkhold Bouwkunde).

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen 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), 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: Natuurnetwerk Nederland) 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 drukte.

Toetsing

Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het gestelde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). 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. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, moet worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen of meer wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling¹. Gelet op jurisprudentie en het feit dat het voorgenomen plan ruimte biedt aan 4 woningen, is voorliggende ontwikkeling niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom hoeft het plan niet te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Dit plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

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.

- *Gezond en veilig*. Dat = 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 = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend*. Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = 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 voor de lange termijn.

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

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

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.

Toetsing

De locatie ligt binnen het stedelijk gebied. Het plan draagt bij aan de doelstellingen inzake ruimtelijke kwaliteit en een goede woon- en leefkwaliteit. Ook draagt het door inbreiding bij aan een verbetering van het draagvlak van voorzieningen in de kern. Verder wordt ingespeeld op de actuele kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen. Het project voorziet in grondgebonden starterswoningen en levensloopbestendige woningen. Het maakt onderdeel uit van de kern Beltrum. Ook is sprake van een ontwikkeling die past binnen de uitgangspunten van de verordening. In de verordening is immers bepaald dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen is toegestaan binnen bestaand bebouwd gebied.

Conclusie

Dit plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 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

De regionale Woonagenda biedt ruimte voor het beoogde woningbouwprogramma van 4 woningen op het voormalig ABCTA-terrein in Beltrum. Hiermee past onderhavig plan binnen het regionale beleid.

Conclusie

Dit plan is niet in strijd met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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'. Eventuele uitbreidingen ziet het dorp bij voorkeur nabij het dorpshart. De bewoners vinden het belangrijk de dorpsranden en de doorzichten vanuit het dorp naar buiten te behouden. Het voorliggende plan voldoet aan verschillende ambities van de gemeente met betrekking tot woningbouw:

- door woningen te realiseren voor jonge starters die starterswoningen willen bouwen en senioren levensloopbestendige woningen, sluit dit plan direct aan op de woningvraag in Beltrum;
- de woningbouw vindt plaats binnen de bebouwde kom, waardoor er geen beslag op de ruimte buiten de bebouwde kom wordt gelegd;
- met het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), wordt ruimte geboden aan nieuwe concepten.

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

3.4.2 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland en Ruimte voor extra woningbouw

De gemeenteraad van Berkelland heeft op 12 november 2019 de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland vastgesteld. Dit is een lokale uitwerking van de regionale afspraken. Daarnaast is de notitie 'Ruimte voor extra woningbouw' in oktober 2019 opgesteld. Op basis daarvan blijkt dat de gemeente voor de kern Beltrum mogelijkheden ziet voor het toevoegen van woningen voor bepaalde doelgroepen.

De kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland zijn een afgeleide van de regionale kwaliteitscriteria. De gemeente geeft hier de volgende invulling aan:

- Per kern bepalen wat de behoefte is, omdat elke kern uniek is wat betreft de woningmarkt.
- In veel kernen staan panden leeg of komen panden leeg te staan. Voorrang wordt gegeven aan de transformatie van leegstaand vastgoed, dat kan herbestemming zijn of sloop gevolgd door nieuwbouw.
- Alleen in uitzonderlijke gevallen uitbreidingsruimte aan de randen van de kern. Eerst lege plekken in de kernen invullen.
- Inwoners en initiatiefnemers moeten hun goedgekeurde bouwplannen binnen drie jaar uitvoeren. Daarna krijgen ze nog één jaar de kans om dat alsnog te doen, voordat de vergunning vervalt.
- Aanvullend op de regionale afspraken wil Berkelland in elke kern steeds enkele bouwlocaties (waaronder kavels) op voorraad houden. Zo kan snel worden ingespeeld op de behoefte van inwoners en nieuwe marktontwikkelingen.

In Beltrum is sprake van een mismatch op de woningmarkt en er is te weinig doorstroming. Het aantal startende huishoudens is groter dan het aantal huishoudens dat een koopwoning verlaat. Veel jongeren trekken naar omliggende dorpen. Het college heeft naar aanleiding van deze mismatch besloten om extra plancapaciteit beschikbaar te stellen voor Beltrum. Voor nu is dit voldoende om in de behoefte te voorzien.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de bovenomschreven behoefte, door de realisatie van 4 woningen, en voldoet daarmee aan het gemeentelijk beleid.

3.4.3 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: makelaars, 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 er op 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.

Starters

In Beltrum is een enquête gehouden onder jongeren en starters naar hun woningbehoefte. Hieruit bleek dat veel jongeren in of bij het dorp (in het buitengebied) zouden willen blijven wonen. Daarom ondersteunt en verbreedt de gemeente Berkelland het initiatief in Beltrum voor het realiseren van huisvesting voor jongeren en starters.

Bewonerscollectieven

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

Toetsing

Dit plan sluit aan bij de wensen vanuit het gemeentelijk beleid voor het toevoegen van nieuwe woningen die passen bij de behoefte van de kern:

- door woningen te realiseren voor jonge starters en senioren, sluit dit plan direct aan op de woningvraag in Beltrum;
- met de mogelijkheid voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), wordt ruimte geboden aan nieuwe concepten.

Conclusie

Dit plan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

3.5 Conclusie

De gewenste ontwikkeling, zoals beschreven in deze toelichting, past in het beleid op zowel landelijk-, provinciaal-, regionaal als gemeentelijk niveau. De ontwikkeling sluit aan bij het beleid dat gericht is op de benutting van bestaand bebouwd gebied en de kwalitatieve ontwikkeling van Beltrum.

4 Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om te bekijken in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling gevolgen kan hebben op de aspecten: milieu, ecologie, water, archeologie en cultuurhistorie. In dit hoofdstuk is beschreven wat de gevolgen van dit plan kunnen zijn op die aspecten en is een planologische verantwoording gegeven. Ook is er een watertoets opgenomen.

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden² worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Toetsing

Het plan voorziet in de toevoeging van vier woningen. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarden (> 2.000 woningen), en de ligging van het plan worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het plan betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject. Het milieubelang wordt in dit bestemmingsplan in de navolgende paragrafen afgewogen. Gelet op het kleinschalige karakter is uit te sluiten dat er significante gevolgen als gevolg van dit plan plaatsvinden. Een passende beoordeling op basis van de Wet natuurbescherming is niet nodig waardoor het plan om die reden geen m.e.r.-plicht heeft. Ook een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen er geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Er zijn geen ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken een m.e.r.-(beoordelings) procedure te volgen. Het aspect milieu vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

² – een oppervlakte van 100 hectare of meer;
– een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen;
– een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

4.2 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 meter voor objecten binnen de bebouwde kom en ten minste 25 meter voor objecten buiten de bebouwde kom.

Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Berkelland

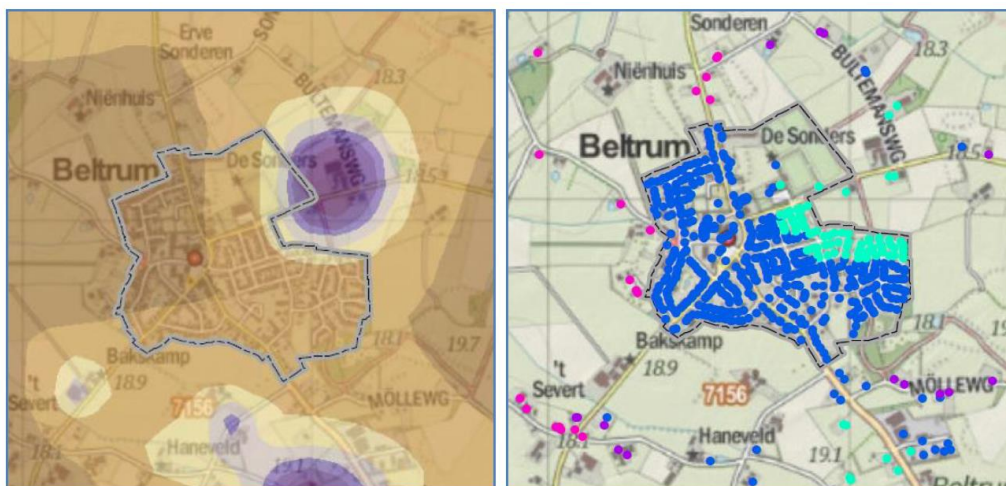
Op 9 december 2008 heeft de raad van de gemeente Berkelland de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Berkelland' vastgesteld. In deze verordening zijn voor de kleine kernen (Beltrum, Geesteren, Haarlo, Noordijk, Rekken, Rietmolen en Gelselaar) afwijkende minimum afstanden vastgesteld ten opzichte 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

De Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) heeft op 14 november 2018 een Vooradvies geur veehouderij bestemmingsplanprocedure³ opgesteld.

Gesteld wordt dat de ontwikkeling plaatsvindt in de bebouwde kom van de (kleine) kern Beltrum. In de omgeving van de zoeklocatie bevinden zich meerdere veehouderijen. Uit een in juli 2018 uitgevoerd geuronderzoek naar de achtergrondbelasting van veehouderijen ("Effect lagere geurverwijdering combiluchtwassers op de huidige geursituatie, gemeente Berkelland 2018", Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, 23 juli 2018) blijkt op de zoeklocatie sprake te zijn van een matige milieukwaliteit (zie onderstaande afbeeldingen).

Uit navolgende afbeelding valt op te maken dat geen sprake is van veehouderijen met een zodanige geurcontour dat op zoeklocatie de geurnorm van 6 odour units/m³ wordt overschreden. Woningbouw op de zoeklocatie benadeelt omliggende veehouderijen niet. De achtergrond-belasting bedraagt hier 5 tot 10 odour units/m³. De blauwe stippen op de navolgende afbeelding zijn locaties met een matige milieukwaliteit. Bij deze milieukwaliteit kan volgens jurisprudentie van de Raad van State nog worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Kaarten achtergrondbelasting (links) en woon- en leefklimaat (rechts) (Bron: ODA).

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

De Omgevingsdienst concludeert dat de zoeklocatie op voldoende afstand van omliggende veehouderijen ligt. De ontwikkeling werkt niet belemmerend voor deze veehouderijen. Ook het woon- en leefklimaat op de zoeklocatie zelf is hierbij niet in het geding.

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

³ Omgevingsdienst Achterhoek. Vooradvies geur veehouderij bestemmingsplanprocedure woningbouw Meester Nelissenstraat 45 c.a. Projectnummer: 2018EA1076. Datum: 14 november 2018.

4.3 Bodem

Algemeen

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

Toetsing

PM (een bodemonderzoek wordt uitgevoerd door De Klinker Milieu uit Zutphen).

Op grond van lokale kennis en uitgevoerde sanering is het niet te verwachten dat het aspect bodem tot problemen leidt.

Conclusie

PM

4.4 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwet- en regelgeving. Bij de natuurbescherming kan een tweedeling worden gemaakt in soorten- en gebiedsbescherming. Soorten- en gebiedsbescherming vinden plaats via de Wet natuurbescherming. Verder is bij gebiedsbescherming het Gelders Natuurnetwerk (GGN) van belang.

Toetsing

Gebiedsbescherming

De verzameling van in de Europese Unie aangewezen en beschermde waardevolle natuurgebieden staat bekend als Natura 2000. Die gebieden vallen onder de regels van twee Europese richtlijnen: de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. De Wet natuurbescherming is de Nederlandse vertaling van die richtlijnen in de Nederlandse wetgeving. Ontwikkelingen zijn alleen toelaatbaar als er geen nadelige gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn.

In de (wijde) omgeving van de zoeklocatie bevinden zich meerdere Natura 2000-gebieden waar sprake is van een te hoge belasting met stikstof. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (Stelkampsveld) bevindt zich op een afstand van circa 8,5 kilometer. Om die reden is in het kader van onderhavige ontwikkeling een stikstofberekening uitgevoerd (zie navolgende paragraaf).

Negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten. Er is geen passende beoordeling volgens de Wet natuurbescherming nodig. De voorgenomen ontwikkeling is daarom toelaatbaar. Het onderwerp Natura 2000 vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Soortenbescherming

De locatie van de beoogde ontwikkeling is recentelijk ingericht als groenzone. Het is dus niet aannemelijk dat door dit plan eventueel aanwezige beschermde flora en/of fauna wordt verstoord. Bodem en aanwezig groen zijn bij de sanering verwijderd en de vervuilde grond is vervangen door schone grond. Voor nieuwe ontwikkelingen

worden geen bomen en/of stuiken gerooid die onder de Wet natuurbescherming vallen. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Op 16 april 2020 is het terrein nogmaals geschouwd⁴. Het terrein had en heeft nu geen basiskwaliteit waarbij je de ontwikkeling van beschermde soorten kunt verwachten.

Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.5 Stikstof

Nadat op 29 mei 2019 de Raad van State het Programma Aanpak Stikstof vernietigde, diende voor elke ontwikkeling een stikstofberekening gemaakt te worden van de aanleg- en gebruiksfase. Uit die berekening moet blijken dat voldaan wordt aan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/j. In januari 2020 publiceerde de Rijksoverheid de Handreiking woningbouw en AERIUS. In de handreiking worden indicatieve depositieberekeningen gemaakt als functie van de afstand tussen de woningen en natuurgebieden. Hieruit blijkt dat bij 50 woningen en een afstand van 7 kilometer de grenswaarde van 0,00 mol/ha/j niet meer wordt overschreden (voor zowel de aanleg- als gebruiksfase).

Toetsing

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van vier woningen. Volledigheidshalve is door SAB een stikstofdepositie rapportage⁵ opgesteld. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat zowel voor de aanlegfase als voor de gebruiksfase de gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten. Het uitvoeren van een passende beoordeling is daardoor niet aan de orde en het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

⁴ Gemeente Berkelland (2020). Memo ecologische paragraaf Beltrum, Grutto/Meester Nelissenstraat. 23 april 2020.

⁵ SAB (2020). Onderzoek stikstofdepositie Beltrum, Grutto/Meester Nelissenstraat. Projectnummer: 200162. 7 april 2020.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Als door een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk is. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt door de nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden zijn gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies buiten betreffend perceel.

Toetsing

Het plangebied (deels) ligt binnen de richtafstand van het onbemande tankstation aan de Meester Nelissenstraat 28. Omdat het hier gemengd gebied betreft, kan de richtafstand met één afstandsstap naar beneden worden bijgesteld (met uitzondering van de richtafstand voor het onderdeel gevaar). Aan de gecorrigeerde richtafstand van 10 meter voor de onderdelen geur en geluid wordt voldaan. Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het Activiteitenbesluit zijn geluidnormen opgenomen, die gelden op de gevels van gevoelige objecten. Van specifieke afstandsbepalingen voor wat betreft geluid is in het Activiteitenbesluit geen sprake. In het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering is onderzoek⁶ gedaan naar eventueel geluidhinder afkomstig van het tankstation. Navolgend worden de resultaten van het akoestisch onderzoek industrielawaai kort besproken.

Uit het akoestisch onderzoek, waarbij is getoetst aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit, blijkt:

- Het maximaal berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar}, L_T) op de randen van de bouwvlakken bedraagt maximaal 43 dB(A) etmaalwaarde. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 50 dB(A) wordt daarmee niet overschreden. Een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

⁶ SAB (2020), Akoestisch onderzoek industrielawaai Beltrum, ABCTA-terrein 2017, herziening 2020-1 (Grutto – Meester Nelissenstraat). Projectnummer: 200162. 20 mei 2020.

- Het maximaal berekende piekgeluidniveau (L_{Amax}) bedraagt maximaal 74 dB(A). Dit is voor het westelijke bouwvlak in de Dagperiode. Hiermee wordt de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 70 dB uit het Activiteitenbesluit overschreden. Ook in de Nachtperiode is er sprake van een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 60 dB uit het Activiteitenbesluit. De hoogste geluidbelasting in de Nachtperiode bedraagt 62 dB voor het westelijke bouwvlak. In de Avondperiode vinden geen overschrijdingen plaats. Voor het oostelijke bouwvlak geldt dat voor zowel de Dag-, Avond- als Nachtperiode kan worden voldaan aan de grenswaardes uit het Activiteitenbesluit.
- Het maximaal berekende beoordelingsniveau (L_{etmaal}waarde) als gevolg van indirecte hinder bedraagt maximaal 44 dB(A). De grenswaarde van 50 dB(A) wordt daarmee niet overschreden. Een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.
- Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn overwogen. Door het toevoegen van een scherm/muur (van circa 2 meter hoogte en 14 meter in de lengte) op de grens van de kavel van het onbemande tankstation kan worden voldaan aan de grenswaardes vanuit het Activiteitenbesluit, zodoende dat de inrichting niet in haar bedrijfsactiviteiten wordt belemmerd. Dit is een belangrijke aanwijzing dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Wel blijft de vraag in hoeverre een dergelijke maatregel landschappelijk kan worden ingepast en financieel in verhouding staat tot de beoogde ontwikkeling.
- Wanneer geen maatregelen worden getroffen kan het bevoegd gezag door middel van maatwerkvoorschriften afwijken van de standaard voorschriften vanuit het Activiteitenbesluit. Hiervoor is geen bovengrens vastgelegd, wel dient een binnenwaarde van maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde te worden gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' en 'Akoestiek industrielawaai' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.7 Geluid

Algemeen

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Als geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te doen naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

Toetsing

De toegestane maximum rijsnelheid op de wegen in de nabije omgeving van het plangebied is 30 km/uur. In artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder is aangegeven dat het eerste lid niet geldt voor wegen met een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Dat betekent dat de wegen niet zijn voorzien van een zone en daarmee is akoestisch onderzoek in het kader van het wegverkeer niet nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter de intensiteit van het geluid afkomstig van het wegverkeer onderzocht⁷.

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De geluidbelasting vanwege de 30 km/uur weg Meester Nelissenstraat is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. Er wordt voldaan aan geluidluwe gevels en geluidluwe buitenruimtes.
- Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen wijst dat deze mede vanuit stedenbouwkunde niet mogelijk dan wel wenselijk zijn.
- Op basis van een goede ruimtelijke ordening is de gecumuleerde geluidbelasting van alle getoetste geluidbronnen inzichtelijk gemaakt. De binnenwaarde mag maximaal 33 dB bedragen. Ter indicatie dient de minimaal benodigde gevelwering 22 dB te bedragen om zodoende een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.
- De geluidbelasting vanwege alle overige 30 km/uur wegen afzonderlijk is lager dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect geluid wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.8 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2. Zij vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit. Hierin zijn onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (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 PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor 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

⁷ SAB (2020). Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï Beltrum, Grutto/Meester Nelissenstraat. Projectnummer: 200162, 25 mei 2020.

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. Deze leiden niet 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 blootstellingsduur 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

Dit project voorziet in de realisatie van 4 nieuwe woningen. Het project draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het project op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

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

4.9 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 (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico 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. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico 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.

Toetsing

Raadpleging van de risicokaart wijst uit dat rondom het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Verdere advisering voor het onderwerp externe veiligheid voor dit planinitiatief is daarom niet noodzakelijk. Wel wordt geadviseerd de gevels van de woningen gelegen aan de Meester Nelissenstraat op tenminste 20 meter afstand van het tegenovergelegen tankstation te lokaliseren. Zoals vermeld in de planbeschrijving wordt hier aan voldaan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.10 Water

4.10.1 Beleid

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en bereidt hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voor.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien is het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. 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 het 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.

Beleid Waterschap Rijn & IJssel

Waterbeheerplan 2016-2021

In november 2015 heeft het Waterschap Rijn & 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.

4.10.2 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.

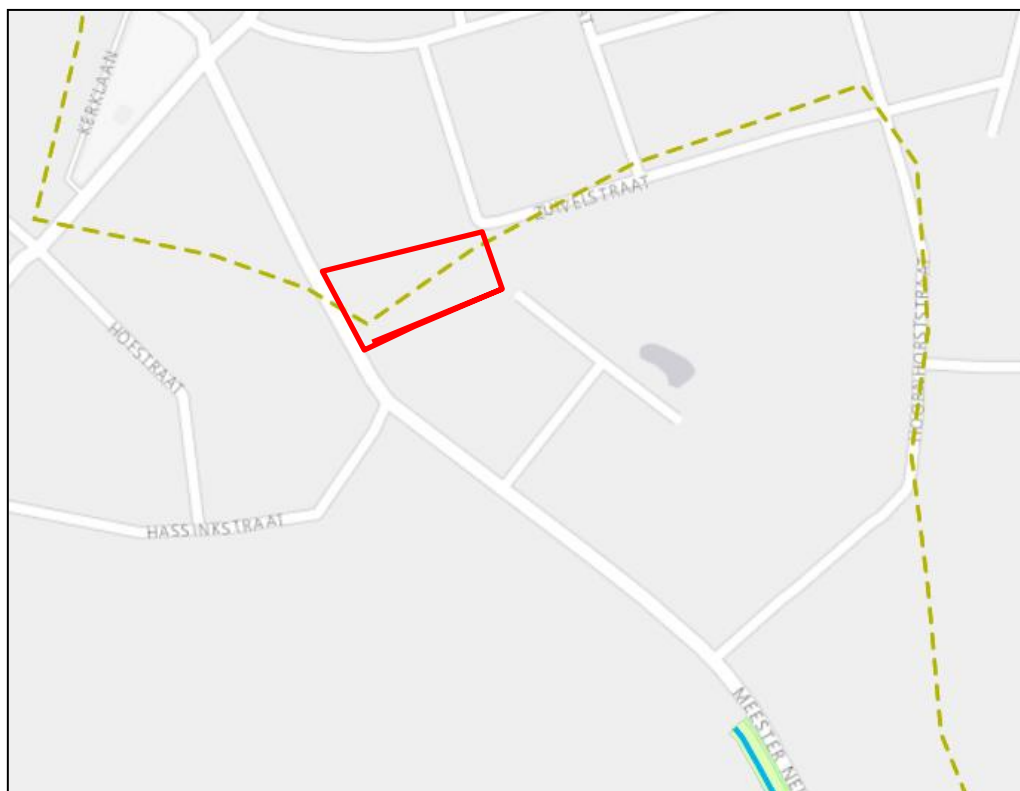
In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens hieronder beschreven.

Korte beschrijving van het plan en plangebied

Binnen het plangebied worden 4 woningen gerealiseerd. Nadat de bedrijven het ABCTA-terrein verlaten hebben is het terrein heringericht als woongebied met een groene zone op het plangebied. Het is dan ook niet noodzakelijk bebouwing te slopen om onderhavig plan te kunnen verwezenlijken.

Beschrijving van het watersysteem in het plangebied

De hoogte van het maaiveld ligt omstreeks NAP +18,5 meter. 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, met globale aanduiding plangebied (rood) (Bron: Waterschap Rijn & IJssel).

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Ja	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1

Oppervlaktewater-kwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's.

Riolering en Afvalwaterketen

Het rioolstelsel heeft voldoende capaciteit om de beperkte toename in het afvalwater te verwerken. Het hemelwater wordt niet aangesloten op het rioolstelsel en zal ter plaatse infiltreren/geborgen worden. Het functioneren van de riolering wordt niet nadelig beïnvloed en het milieu wordt niet zwaarder belast dan in de huidige situatie.

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 geen verhard oppervlak aanwezig. In de beoogde situatie bedraagt de oppervlakte van de woningen ongeveer 550 m². Daarnaast zal een gedeelte van de erven worden verhard, voor het parkeren op eigen terrein en als terras. Bij de uiteindelijke inrichting van het gebied worden voorzieningen gerealiseerd om het regenwater ter plaatse te infiltreren of bergen. De huidige groenvoorziening wordt verkleind. Momenteel liggen daar de wadi's. In het nieuwe plan blijft hiervan circa 3.000 m² groen behouden. De wadi's (ongeveer 350 m²) worden in het (nieuwe) ontwerp opgenomen. Binnen het plangebied is hiervoor voldoende ruimte.

Procedure

Als er op een categorie 2 vraag (zie voorgaande tabel) een 'ja' is geantwoord, is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Ervan uitgaande dat de toename van het afvalwater (DWA) niet groter is dan 1,0m³/uur kan worden geconcludeerd dat het doorlopen van een watertoetsproces, in samenwerking met het waterschap, niet noodzakelijk is.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Archeologie

Algemeen

Bij een ruimtelijk plan moet, conform de Erfgoedwet, vooraf worden beoordeeld of er eventueel sprake is van archeologische waarden. 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 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, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Bureau voor Archeologie heeft een bureau- en inventariserend veldonderzoek⁸ in de vorm van boringen uitgevoerd voor de ontwikkellocatie. Navolgend worden de onderzoeksresultaten kort besproken.

Het plangebied ligt in het archeologisch landschap 'Noordelijk zandgebied', in de landschapszone dekzandruggen en rivierduinen. Volgens de geologische kaart bestaat de bodemopbouw uit fijn dekzand. Op de bodemkaart en geomorfologische kaart staat het plangebied als bebouwd gekarteerd. In de omgeving van het plangebied liggen beekdalen en dekzandruggen en -koppen.

Op kaarten uit de 18e eeuw tot begin 20e eeuw is het plangebied in gebruik als landbouwgrond. Op de Bonneblad van 1929 staan in het zuidwesten van het plangebied twee gebouwen. Op latere topografische kaarten staat langs de zuidgrens van het plangebied een fabriekshal. De bebouwing is gesloopt tussen 1995 en 2007. Na de sloop is in 2007 het plangebied gesaneerd en is een wadi aangelegd.

Eventuele archeologische resten kunnen in de top van het dekzand aanwezig zijn. In het plangebied zijn zes boringen gezet tot in de schone C-horizont. De einddiepte van de boringen ligt tussen 100 en 185 cm onder maaiveld. Het booronderzoek bevestigt dat de bodemopbouw bestaat uit matig fijn dekzand. In het hele plangebied is een recent omgewerkte A-horizont met baksteenfragmenten, puin en modern vlakglas aanwezig. Vermoedelijk is deze verstoring gerelateerd aan de sloop van de fabriekshal in het zuiden van het plangebied dan wel aan de sanering van het plangebied. Er zijn geen resten van bodemvorming of archeologische indicatoren zoals dateerbaar aardewerk aangetroffen. De kans op de aanwezigheid van archeologische resten in het plangebied wordt daarom als laag ingeschat. Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.12 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 bestemmingsplannen.

Toetsing

Beschermde monumenten

In het plangebied bevinden zich geen beschermde rijks- en gemeentelijke monumenten en het ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

⁸ Bureau voor Archeologie (2020). Een bureau- en inventariserend veldonderzoek. Meester Nelissenstraat 45, Beltrum. Projectnummer: 2214-6687. 1 mei 2020.

Bouwhistorische waarden

Er is geen sprake van bestaande bebouwing meer. Er zijn geen bouwhistorische waarden aanwezig. Op de locatie heeft de lagere landbouwschool (1927-1972) van Beltrum gestaan. Alleen de bomen op het voormalige voorplein herinneren nog aan deze periode en zijn daarom ook van cultuurhistorische waarde.

Historisch-stedenbouwkundige en landschappelijke waarden

De onderzoekslocatie ligt in de bebouwde kom van Beltrum, aan de Meester Nelissenstraat. Links van de voormalige bedrijfslocatie van ABCTA en rechts van recente woonbebouwing (jaren '70 en '80). Stedenbouwkundig ligt de locatie ten oosten van het oudste deel van het dorp, aan de weg naar Groenlo.

Qua landschap ligt het hele dorp in een van oudsher vochtige kampongtingning.

“Berkelland heeft een zeer groot aantal deelgebieden die we scharen onder de vochtige kampongtingningen, de natte variant van de oude kampongtingningen. Daar overheerste het laaggelegen grasland of de (natte) heide. De aanwezige, merendeels wel middeleeuwse bouwlandkampen maakten minder dan de helft van de oppervlakte uit en sloten daarbij niet op elkaar aan. Waar de oude kampongtingningen vaker geconcentreerd rond de dekzandruggen nabij de Berkel lagen, vinden we dit landschap overal in Berkelland terug, zoals in en rond Beltrum. Maar de gemiddelde gaafheid van deze gebieden is laag, omdat de landschappelijke structuur met zijn lage, onregelmatig gevormde percelen met perceelsrandbeplanting zich weinig voor moderne landbouw leende.”

De locatie is verder niet van landschappelijk of historisch-stedenbouwkundige waarde.

Historisch-geografische waarden

Dit deel van de Meester Nelissenstraat gaat buiten de bebouwde kom over in de Grolseweg en behoort tot oudste structuur van het dorp. Het was onderdeel van de handelsroute tussen Pruisen en de hanzesteden. De locatie heeft tot 1972 plaats geboden aan de lagere landbouwschool totdat deze naar Groenlo verplaatst is. Voor de school stonden twee bomen, die nu nog resteren in het plangebied.

Naast het historische gegeven als schoollocatie heeft de locatie zelf verder geen belangrijke historisch-geografische waarden.

De ontwikkeling levert geen verlies van cultuurhistorische waarden op. Ondanks dat de kern Beltrum nog geen nadere waardering gekregen heeft, is een nader cultuurhistorisch onderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk. Behoud van groen op het perceel is wenselijk.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.13 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁹ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegreijdt. Gezien het feit dat het plangebied nabij de dorpsrand ligt worden de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden. De gemeente Berkelland wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'weinig stedelijk' gebied.

Navolgend is een overzicht weergegeven van de verkeersbewegingen die de nieuwe inrichting van het plangebied met zich meebrengt.

Toekomstige verkeersgeneratie -2 patiowoningen voor senioren (koop, huis, twee-onder-een-kap) -2 woningen voor starters of senioren (koop, huis, twee-onder-een-kap)	
Minimaal	$4 \times 7,4 = 29,6$
Maximaal	$4 \times 8,2 = 32,8$

Verkeersbewegingen per etmaal (Bron: CROW, publicatie 381).

Uit de verkeersberekeningen blijkt dat er in totaal minimaal 29,6 en maximaal 32,8 extra verkeersbewegingen ontstaan bij de voorgenomen ontwikkeling. De capaciteit van de omliggende wegen is zodanig dat de verwachting gerechtvaardigd is dat dit extra verkeer zonder problemen kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Ook gelet op de nabijheid van de Meester Nelissenstraat, de doorgaande weg tussen Beltrum en Groenlo.

Parkeren

In het plangebied komen in totaal 4 woningen, 2 patiowoningen voor senioren en 2 woningen voor starters (of senioren). Gelet op het gemeentelijk beleid gelden voor het voorliggende plangebied de volgende parkeernormen:

- Woningen middeldure sector: 1,8 parkeerplaatsen per woning waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoekers.

Voor de voorgenomen ontwikkeling bestaat een parkeerbehoefte van (afgerond naar boven) 8 parkeerplaatsen. Een gedeelte van de parkeerplaatsen wordt gerealiseerd op eigen terrein. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om parkeerplaatsen te realiseren nabij het plangebied, bijvoorbeeld langs de Grutto.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

⁹ CROW, publicatie 381, toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

4.14 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *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 derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
 - het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene procedureregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen moeten in onderlinge samenhang worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de

beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Beltrum, ABCTA-terrein 2017'.

Dit bestemmingsplan kent enkelbestemmingen (groen, tuin en wonen). Deze bestemmingen worden hierna kort toegelicht. Dubbelbestemmingen zijn in dit plan niet opgenomen.

Groen

Deze bestemming is opgenomen voor het noordelijk deel van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn ook speelgelegenheden mogelijk. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming zijn toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Uitgezonderd zijn verlichtingsarmaturen en speelvoorzieningen (maximum bouwhoogte 6 meter).

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'.

Wonen

Aan een deel van het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. Hiervoor geldt dat hoofdgebouwen binnen de aangegeven bouwvlakken gerealiseerd moeten worden. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven. Voor de woningen aan de Meester Nelissenstraat is dit respectievelijk 4 en 7 meter. Voor de woningen aan de Grutto is dit 6 respectievelijk 10 meter. Binnen deze bestemming zijn 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.

5.2.2 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.

6 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 initiatiefnemers (CPO-groep) hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de initiatiefnemers 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.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Na het voorontwerp wordt het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage gelegd. Tegen dit ontwerpplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Hierna beoordeelt de gemeente de zienswijzen en stelt de gemeenteraad vervolgens het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) vast.

7.1 Inspraak

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

Van 9 tot en met 22 juli 2020 lag het plan ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen zijn of haar inspraakreactie geven over dit plan.

Inloopavond

Deze inloop is op 30 juni 2020 georganiseerd door de CPO-groep. Vanwege de weersomstandigheden was dit in het voorportaal van de RK-kerk aan het Mariaplein 4. Tijdens deze avond zijn vragen gesteld en beantwoord. Geen van de gestelde vragen kan worden aangemerkt als een inspraakreactie. Ook de opmerkingen die gemaakt zijn, waren voornamelijk van algemene en informatieve aard.

Schriftelijke inspraakreacties

Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente één schriftelijke inspraakreactie ontvangen. Ondertekend door bewoners van vier verschillende adressen. Hieronder is deze inspraakreactie kort samengevat, beoordeeld en is beschreven of het ontwerp hierdoor is aangepast.

Ingediende inspraakreactie:

Indieners wonen naast en dichtbij het plangebied aan de Meester Nelissenstraat en Grutto. Zij hebben moeite met het toevoegen van woningen in het net aangelegde groene gebied.

De volgende inspraakreacties worden beschreven:

1. Twee families hebben hun kavels gekocht met uitzicht op groen. Deze herziening verandert dit van "groen" naar "steen". Het leef- en woongenot wordt hierdoor beperkt.
2. Het woningbouwplan op het ABCTA-terrein is ruim opgezet in combinatie met groen. Met deze herziening is van die ruime opzet geen sprake meer. Er verdwijnt veel groen met de bijbehorende recreatieve functie. De nieuwe verkaveling kent geen ruimtelijke opzet.

3. In het voortraject hebben indieners via e-mail al zorgen geuit over het mogelijk verdwijnen van het (cross)bosje. Bij de herinrichting van het ABCTA-terrein is toegezegd dat speelvoorzieningen worden geplaatst. Hiervoor is gezamenlijk een plan opgesteld, met een door de gemeente beschikbaar gesteld budget. Tot heden zijn er nog geen speelvoorzieningen gerealiseerd. Deze voorzieningen moeten alsnog worden gerealiseerd binnen de groenlocaties op het ABCTA-terrein.
4. In de plantoelichting staat eerst (pagina 20) dat deze ontwikkeling niet gepaard gaat met het rooien van bomen en/of struiken. Een pagina verder (21) staat dat geen houtopstanden worden gevelde waarop de regels van de Wet natuurbeheerbescherming van toepassing zijn. Dit zijn twee wezenlijke verschillen. Ook blijkt dat voor deze ontwikkeling bijna 260 m² bosschage moet verdwijnen. Een groot deel van de groene omgeving verdwijnt hierdoor.
5. In de memo over ecologie (29 april 2020) is alleen ingegaan op het nieuw aangelegde groen. Het bestaande groen is niet geschouwd en onderzocht. Ook een deel van het bestaande groen verdwijnt. Het verwijderen van dit deel (zo'n 260 m²) heeft wellicht wel effect op de ecologie.
6. De afbeelding "Impressie huidige situatie plangebied" (pagina 7, plantoelichting) geeft een vertekend beeld. De groenvoorzieningen zorgen voor veel kleur in de wijk en zijn een goede afwisseling bij de rest van de versterking in de Meester Nelissenstraat en Grutto.

Beoordeling van de inspraakreactie:

1. De gemeente realiseert zich dat het niet uw voorkeur heeft, om naast uw eigendom nieuwe woningen te bouwen ten koste van een nu nog open(baar) terrein. In dit geval een (recent gerealiseerde) groenvoorziening. Er is echter geen sprake van een ontoelaatbare aantasting van het leef- en woongenot. Vanuit de Beltrumse bevolking kreeg de gemeente meerdere verzoeken om (weer) woningen te bouwen. En dan vooral voor starters op de woningmarkt, alsook voor senioren die een levensloopbestendige woning zochten. Dit aanbod ontbrak in Beltrum. Met de inwoners van Beltrum zijn hiervoor enkele sessies geweest. Meerdere potentiële locaties zijn hierbij ingebracht, waaronder ook deze. De locaties zijn vervolgens beoordeeld op de mogelijkheden om woningen te ontwikkelen. Denk hierbij aan ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieu aspecten. Naast de voormalige Jenaplanschool bleken uiteindelijk 2 locaties geschikt. Deze, en ook het onbebouwde weiland aan de Hoornhorststraat en Gaarden (Hofmansweide). Het college heeft op 16 april 2019 besloten om hiervoor nieuwe woningbouwplannen te ontwikkelen. De plannen moeten door een CPO-groep (toekomstige bewoners) worden ontwikkeld. De gemeente verzorgt de hiervoor benodigde bestemmingsplanherziening.
2. De nieuwe woningen passen stedenbouwkundig in de bestaande verkaveling. Ook na de bouw van de vier extra woningen, blijft het ABCTA-terrein nog steeds ruim van opzet en met het nodige groen. De nieuwbouw gaat wel ten koste van een deel van de groenvoorziening. Voor het deel dat groen blijft wordt een nieuwe inrichting gemaakt, zodat ook de waterbergende en recreatieve (spelen) functies behouden blijven.
3. Op de e-mail met zorgen over het (cross)bosje heeft de gemeente gereageerd dat dit meegenomen wordt bij de verdere planvorming. Voor het resterende groengebied wordt een nieuw ontwerp gemaakt. Pas dan kan ook worden

beoordeeld of het bestaande bosje goed ingepast kan worden. Het bosje valt wel voor het grootste deel binnen de passende bestemming "Groen". Voor het bestemmingsplan heeft het op dit moment geen gevolgen.

Niet geheel duidelijk is naar welk "plan" verwezen wordt, en van wanneer. Er zijn meerdere sessies met de buurt geweest. Ook voor de inrichting van het openbaar groen. Op basis van deze bijeenkomsten is de uiteindelijke inrichting bepaald en uitgevoerd. De aanleg van het openbaar groen is begin dit jaar afgerond. De buurt is woonrijp opgeleverd en daarmee is de inrichting klaar. Voor het openbaar groen tussen Meester Nelissenstraat en Grutto moet na afronding van dit traject een hernieuwde inrichting worden gemaakt. Ook hierbij wordt input aan de buurt gevraagd. De berging van het water (wadi's) moet dan in ieder geval opnieuw ingepast worden.

4. Voor de nieuwe woningen moeten een aantal bomen worden verwijderd. Dit zijn zowel wat "oudere" bomen als recent ingeplante bomen. De tekst op pagina 20 is dan ook niet correct. Dit wordt aangepast in het ontwerp. Wel is correct beschreven dat deze bomen en struiken niet onder de Wet natuurbescherming vallen.

De vier extra woningen worden gebouwd in een deel van het bestaande openbaar groen. Dit groen wordt dus ingeleverd ten behoeve van de woonfunctie. Relatief blijft er binnen de buurt nog voldoende openbaar groen aanwezig. De genoemde ruime opzet blijft dan ook zeker bestaan.

5. Tijdens het veldbezoek (16 april 2020) is het gehele groene gebied beoordeeld. Ook het bestaande groen. Er zijn geen bijzondere natuurwaarden waargenomen. Eerder is het genoemde deel ook al beoordeeld tijdens de bestemmingsplanprocedure voor het gehele ABCTA-terrein (2017). Toen is geconstateerd dat er geen beschermde dieren en planten aanwezig waren. Het verkleinen van de groenvoorziening met deze hoeveelheid heeft geen effect op de bestaande ecologie.
6. De groenvoorziening is begin 2020 aangelegd. De foto is tijdens de voorbereidingen van het bestemmingsplan gemaakt (maart 2020). Dit was voordat alles in bloei stond. De foto is ook slechts ter illustratie. In het ontwerp wordt de foto vervangen.

Aanpassing voorontwerpbestemmingsplan

De tekst over het rooien van bomen en/of struiken op pagina 20 van de plantoelichting is aangepast. Ook is de foto van het groengebied op pagina 7 van de plantoelichting vervangen door een recentere.

7.2 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 7 juli 2020 voorgelegd aan de Provincie Gelderland, Waterschap Rijn en IJssel, Waterbedrijf Vitens, Liander, Gasunie NV en de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland.

Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente de volgende schriftelijke reacties ontvangen:

Provincie Gelderland

De provincie constateert dat dit een lokaal plan is. De gemeente is hiervoor verantwoordelijk. De provincie geeft dan ook geen nader advies.

Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap schrijft dat het hemelwater binnen het gebied verwerkt moet worden. Er moeten voorzieningen worden gerealiseerd om wateroverlast te voorkomen. Gevraagd wordt om inzichtelijk te maken waar deze ruimte beschikbaar is.

Reactie gemeente:

De huidige groenvoorziening wordt verkleind. Op dit moment liggen daar de wadi's. In het nieuwe plan blijft hiervan zo'n 3.000 m² groen behouden. De wadi's (ongeveer 350 m²) kunnen en worden in het (nieuwe) ontwerp opgenomen. Hiervoor is de ruimte aanwezig.

Waterbedrijf Vitens

Van Vitens hebben wij (nog) geen schriftelijke reactie ontvangen. Wij gaan er vanuit dat zij kunnen instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan.

Liander

Heeft schriftelijk aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben.

Gasunie NV

Zij geven aan dat bij dit bestemmingsplan geen leidingen van de Gasunie betrokken zijn.

Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland

In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicobronnen die vallen onder de wet- en regelgeving van externe veiligheid. De voorgenomen ontwikkelingen passen binnen de normen van de wet- en regelgeving over externe veiligheid.

In de brief worden ook adviezen gegeven om punten te borgen in voorschriften in de omgevingsvergunning. Voor het bestemmingsplan is dat nu niet van belang.

7.3 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, ABCTA-terrein 2017, herziening 2020-1 (Grutto)" ligt van 15 oktober tot en met 25 november 2020 voor iedereen ter inzage. Dit is bekend gemaakt via een kennisgeving in het BerkelBericht en de Staatscourant van 14 oktober 2020, en op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl). Gedurende voornoemde termijn kan iedereen zienswijzen indienen.



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Beltrum, ABCTA-terrein 2017, herziening 2020-1 (Grutto)

Gemeente Berkelland

Datum: 8 oktober 2020

Projectnummer: 200162

ID: NL.IMRO.1859.BPBTM20200003-0010

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Tuin	12
Artikel 5	Wonen	13
3	Algemene regels	17
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 7	Algemene bouwregels	17
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 10	Algemene procedureregels	19
4	Overgangs- en slotregels	20
Artikel 11	Overgangsrecht	20
Artikel 12	Slotregel	21

Bijlage

- Bijlage 1: Parkeernormen

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan ‘**Beltrum, ABCTA-terrein 2017, herziening 2020-1 (Grutto)**’ met identificatienummer NL.IMRO.1859.BPBTM20200003-0010 van de gemeente Berkelland;

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, ABCTA-terrein 2017, herziening 2020-1 (Grutto)**’ bestaande uit de kaart met tekeningnummer NL.IMRO.1859.BPBTM20200003-0010;
- b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan ‘**Beltrum, ABCTA-terrein 2017, herziening 2020-1 (Grutto)**’;

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 *aaneengebouwd:*

bebouwing die wordt gekenmerkt door een rij van minimaal drie aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen;

1.9 *achtererfgebied:*

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

1.10 *achtergevel:*

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

- 1.11 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;
- 1.12 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.13 bebouwingspercentage:**
een op de verbeelding of in de planregels aangegeven percentage, dat de maximaal bebouwde oppervlakte binnen het bouwvlak of het bestemmingsvlak aangeeft;
- 1.14 bedrijf:**
een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen;
- 1.15 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;
- 1.16 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;
- 1.17 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.18 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.19 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;
- 1.20 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;
- 1.21 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;

- 1.22 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;
- 1.23 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.24 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- 1.25 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.26 bouwvlakgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.27 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;
- 1.28 bouwwerk, geen gebouw zijnde:**
alle overige bouwwerken die geen gebouw zijn;
- 1.29 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;
- 1.30 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;
- 1.31 dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.32 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;
- 1.33 doeleinden van openbaar nut:**
nutsvoorzieningen zoals stroom-, gas, water- en/of telecommunicatievoorzieningen;

- 1.34 eerste verdieping:**
de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;
- 1.35 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;
- 1.36 erfgrens:**
de grens van een erf;
- 1.37 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;
- 1.38 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;
- 1.39 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.40 gebruiken:**
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;
- 1.41 groenvoorziening:**
een voor het publiek toegankelijk park of plantsoen of bij de gemeente in onderhoud zijnde groenstroken, grasperken of bloembakken;
- 1.42 halfvrijstaande woning:**
een woning van het type twee-aaneen gebouwd, waarbij sprake is van twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen;
- 1.43 hoofdgebouw:**
een of meer panden, of een 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;

- 1.44 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;
- 1.45 huishouden:**
een huishouden bestaat uit één of meer personen die alleen of samen in een woonruimte wonen en zelf in hun dagelijkse behoeften voorzien;
- 1.46 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;
- 1.47 maaiveld:**
het oppervlak (of de gemiddelde hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;
- 1.48 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;
- 1.49 nadere eis:**
een nadere eis zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder d van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.50 omgevingsvergunning:**
een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.51 ondergronds bouwwerk:**
een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer ligt op ten minste 1,75 meter beneden peil;
- 1.52 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;
- 1.53 overkapping:**
een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en met niet meer dan één wand is uitgevoerd;

- 1.54 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;
- 1.55 parkeervoorziening:**
voorzieningen voor het parkeren, zoals parkeerplaatsen en in- en uitritten;
- 1.56 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;
- 1.57 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;
- 1.58 speelvoorzieningen:**
attributen voor sport en spel, vooral op en rond kinderspeelplaatsen en trapveldjes;
- 1.59 twee-onder-een-kapwoning:**
zie: halfvrijstaande woning;
- 1.60 voorerfgebied:**
erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;
- 1.61 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);
- 1.62 vrij beroep:**
een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied;
- 1.63 vrijstaande woning:**
een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;
- 1.64 waterhuishoudkundige voorziening:**
voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

- 1.65 wonen:**
het leven in een permanent dag- en nachtverblijf alwaar een huishouden wordt gevoerd;
- 1.66 woning (wooneenheid):**
een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- 1.67 zijerf:**
gedeelte van het erf dat aan de zijkant en achter het verlengde van de voorgevel van het gebouw is gelegen;
- 1.68 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 Ondergeschikte bouwdelen

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

- a plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en aan- of uitbouwen met een oppervlakte van 2 m² of kleiner;
- b overstekende daken;
- c luifels als geïntegreerd onderdeel van een gebouw of een uitbouw; buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,75 meter ten opzichte van de bouwgrens of bestemmingsgrens bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

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

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;
- met daarbij behorende:
- b bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c verblijfsgebied;
- d paden en verhardingen;
- e parkeervoorzieningen;
- f speelvoorzieningen;
- g water;
- h waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i doeleinden van openbaar nut.

3.2 *Bouwregels*

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 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.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
 - b erkers ten dienste van de aangrenzende bestemming en alleen voor zover het een woning betreft;
- met daarbij behorende:
- c bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - d voorzieningen, zoals wegen, paden en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Artikel 5 **Wonen**

5.1 **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.

5.2 **Bouwregels**

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

5.2.1 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 3 meter bedragen;
- d de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

5.2.2 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 0,50 meter achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfgrens;
- b overkappingen mogen maximaal 0,50 meter voor de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfgrens;
- c de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een woning mag niet meer bedragen dan 100 m² en 60% van de oppervlakte van het erf;

- d in afwijking van het bepaalde 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 5.2.1 onder d;
- 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 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.

5.2.3 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.

5.2.4 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.

5.2.5 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.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 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.

5.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 10.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijken aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 onder a en toestaan dat een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd.

5.4.2 Afwegingskader

Een in artikel 5.4.1 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.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 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.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Afwijken bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 en artikel 5.5.1 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.

5.6.2 Afwijken mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.5.1 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.

5.6.3 Afwegingskader

Een in artikel 5.6.1 en artikel 5.6.2 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.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 *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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 *Strijdig gebruik*

8.1.1 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.

8.1.2 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.

8.2 Parkeernormen

8.2.1 Parkeernormen

De inrichting van de gronden moet zodanig plaatsvinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in de bijlage 'Parkeernormen' (bijlage 1) die bij deze regels is gevoegd.

8.2.2 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 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingsbevoegdheid

9.1.1 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.

9.1.2 Afwegingskader

Een in artikel 9.1.1 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 10 Algemene procedureregels

10.1 Nadere eisen

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

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

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 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.

11.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 11.1.1 met maximaal 10 %.

11.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in artikel 11.1.1 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 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.

11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, 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.

11.2.3 Onderbroken gebruik

Als het gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, 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.

11.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 11.2.1 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Beltrum, ABCTA-terrein 2017, herziening 2020-1 (Grutto).

Het bestemmingsplan Beltrum, ABCTA-terrein 2017, herziening 2020-1 (Grutto) heeft van 15 oktober tot en met 25 november 2020 in ontwerp ter inzage gelegen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Berkelland gehouden op ...

, voorzitter,

, griffier,

Bijlage 1: Parkeernormen

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

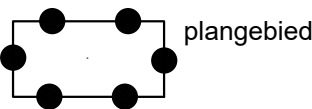
	werkdag			koop- avond	zaterdag		zondag- middag
	overdag	middag	avond		middag	avond	
woningen	50	60	100	90	60	60	70
detailhandel	30	70	20	100	100	0	0
kantoren	100	100	5	10	5	0	0
bedrijven	100	100	5	10	5	0	0
sociaal cultureel	10	40	100	100	60	90	25
sociaal medisch	100	100	30	15	15	5	5
dagonderwijs	100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

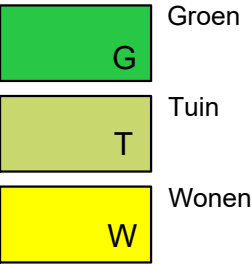


LEGENDA

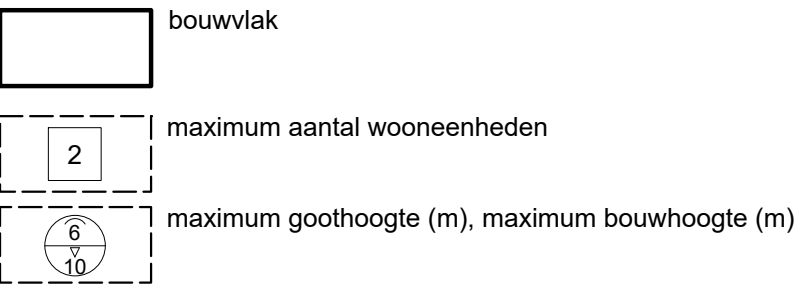
PLANGEBIED



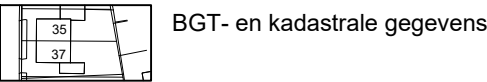
BESTEMMINGEN



AANDUIDINGEN



VERKLARING



bestemmingsplan **Beltrum, ABCTA-terrein 2017, herziening 2020-1 (Grutto)**

schaal : 1 : 1000
formaat : A3
projectnummer : 200162
bladnummer : 1
aantal bladen : 1
Identificatiecode : NL.IMRO.1859.BPBTM20200003-0010
gemeente **Berkelland**

datum : 08-10-2020
datum ondergrond : 05-03-2020
voorontwerp : 01-07-2020
ontwerp : 08-10-2020
vaststelling : -



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

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

