



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden)

Gemeente Berkelland

Datum: 21 maart 2022

Projectnummer: 190475

ID: NL.IMRO.1859.BPBTM20200002-0010

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Begrenzing plangebied	3
1.4	Geldend bestemmingsplan	5
1.5	Leeswijzer	7
2	Beschrijving bestaande situatie en planbeschrijving	8
2.1	Beschrijving van het plangebied	8
2.2	Planbeschrijving	9
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	17
3.5	Conclusie	20
4	Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten	21
4.1	Milieueffectrapportage	21
4.2	Bedrijven en milieuzonering	24
4.3	Bodem	26
4.4	Geluid	26
4.5	Geur	27
4.6	Externe veiligheid	29
4.7	Luchtkwaliteit	31
4.8	Natuur	32
4.9	Water	34
4.10	Archeologie	41
4.11	Cultuurhistorie	42
4.12	Verkeer en parkeren	42
5	Wijze van bestemmen	45
5.1	Algemeen	45
5.2	Dit bestemmingsplan	46
6	Economische uitvoerbaarheid	49

7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
7.1	Omgevingsdialoog	50
7.2	Inspraak	50
7.3	Vooroverleg	51
7.4	Ontwerp	52

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4: Quick scan natuur
- Bijlage 5: Nader onderzoek Wet natuurbescherming
- Bijlage 6: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 7: Watertoets
- Bijlage 8: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 9: Memo verkeer en parkeren
- Bijlage 10: Inspraakverslag voorontwerpbestemmingsplan

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In Beltrum zijn (vrijwel) geen woningen voor starters. Er zijn meerdere (jonge) huishoudens die een starterswoning willen laten bouwen. De gemeente is daarom op zoek naar geschikte locaties voor deze woningen. Na een analyse van meerdere locaties heeft de gemeente onder andere de inbreidingslocatie in het zuidoosten van Beltrum hiervoor aangewezen. De locatie kent momenteel een agrarische bestemming en wordt omringd door bestaande woningen, de Hoornhorststraat, de Gaarden en aan de oostzijde de straat Buurseman. Het voornemen bestaat in het plangebied in CPO-verband 19 woningen in diverse prijscategorieën te realiseren.

1.2 Doel

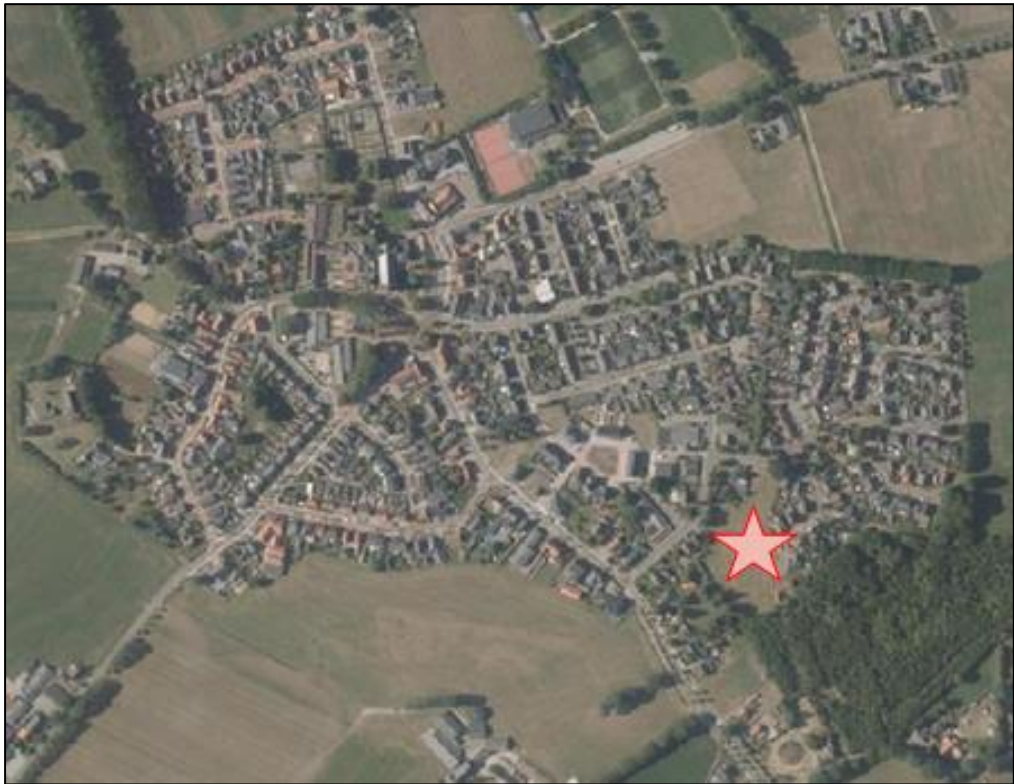
Het geldende bestemmingsplan laat woningbouw niet toe. Om de woningen alsnog mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad van Berkelland. Om de haalbaarheid van het bestemmingsplan te kunnen aantonen, zijn in het kader van het bestemmingsplan een aantal onderzoeken verricht.

In dit bestemmingsplan wordt ook de maximale bedrijfscategorie van het perceel aan de Hoornhorststraat 18 verlaagd van bedrijfscategorie 3.1 naar 2. Bij de herontwikkeling van het ABCTA-terrein is dit overeengekomen. Hiervoor is ook een overeenkomst getekend. Echter, is dat destijds niet in het bijbehorende bestemmingsplan verwerkt. Wij doen dit nu alsnog. Mede ook omdat daarmee de nieuwe ontwikkeling gerealiseerd en beschermd kan worden.

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit twee delen. Het deel van het plangebied voor de woningbouwontwikkeling is een agrarisch perceel, ingeklemd tussen woningen aan de rand van het dorp Beltrum. Het perceel heeft een oppervlakte van bijna één hectare en ligt aan de Hoornhorststraat. Aan de westzijde van de Hoornhorststraat ligt de bedrijfskavel, kadastraal gemeente Eibergen, sectie H, nummers 1644 en 2282.

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.



Globale ligging van het plangebied, aangegeven met rode ster (Bron: PDOK Viewer).



Globale begrenzing van het plangebied, omlijnd in geel (Bron: PDOK Viewer).

1.4 Geldend bestemmingsplan

In het plangebied (deel woningbouwontwikkeling) geldt het bestemmingsplan 'Beltrum, Dorp 2011'. Dit bestemmingsplan is op 6 maart 2012 door de gemeenteraad vastgesteld en vanaf 16 mei 2012 onherroepelijk in werking.

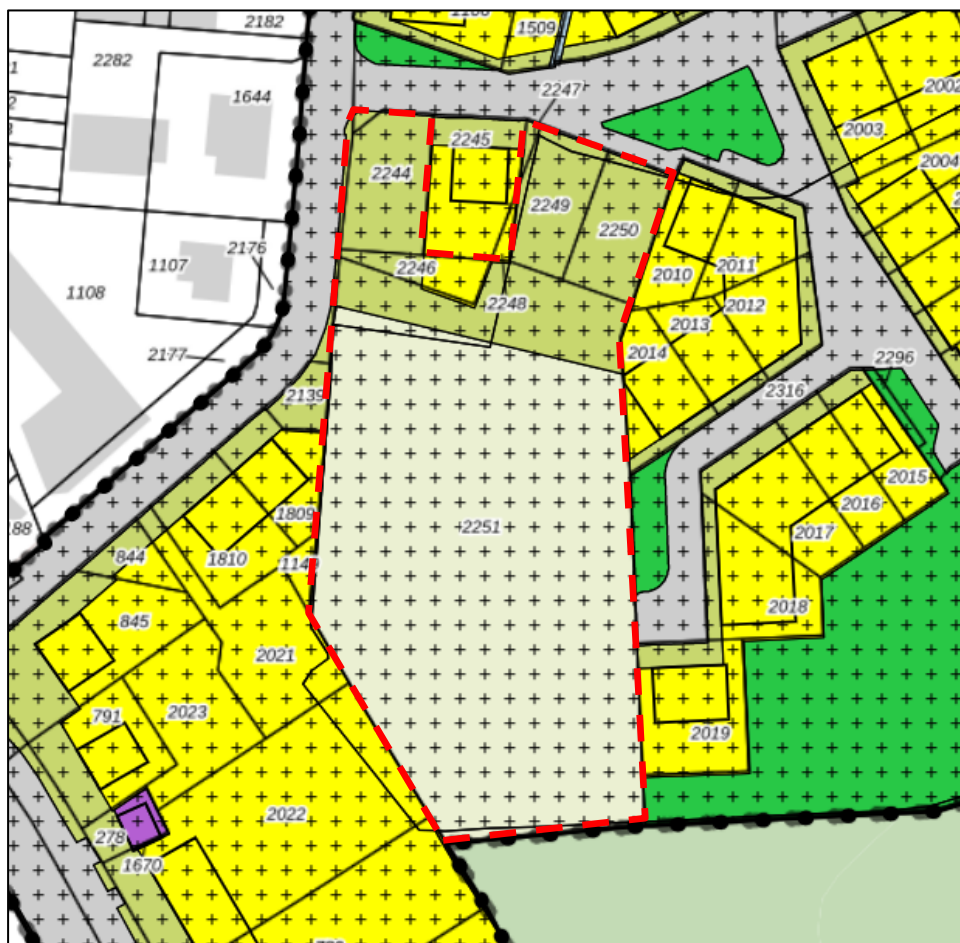
Voor het bedrijfsperceeldeel in dit plangebied geldt het bestemmingsplan 'Beltrum, ABCTA-terrein 2017'. Dit bestemmingsplan is op 20 juni 2017 door de gemeenteraad vastgesteld en vanaf 23 augustus 2017 onherroepelijk in werking.

Bestemmingsplan 'Beltrum, Dorp 2011' (deel woningbouw)

In het bestemmingsplan heeft dit deel van het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Tuin' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologische Verwachting 3'.

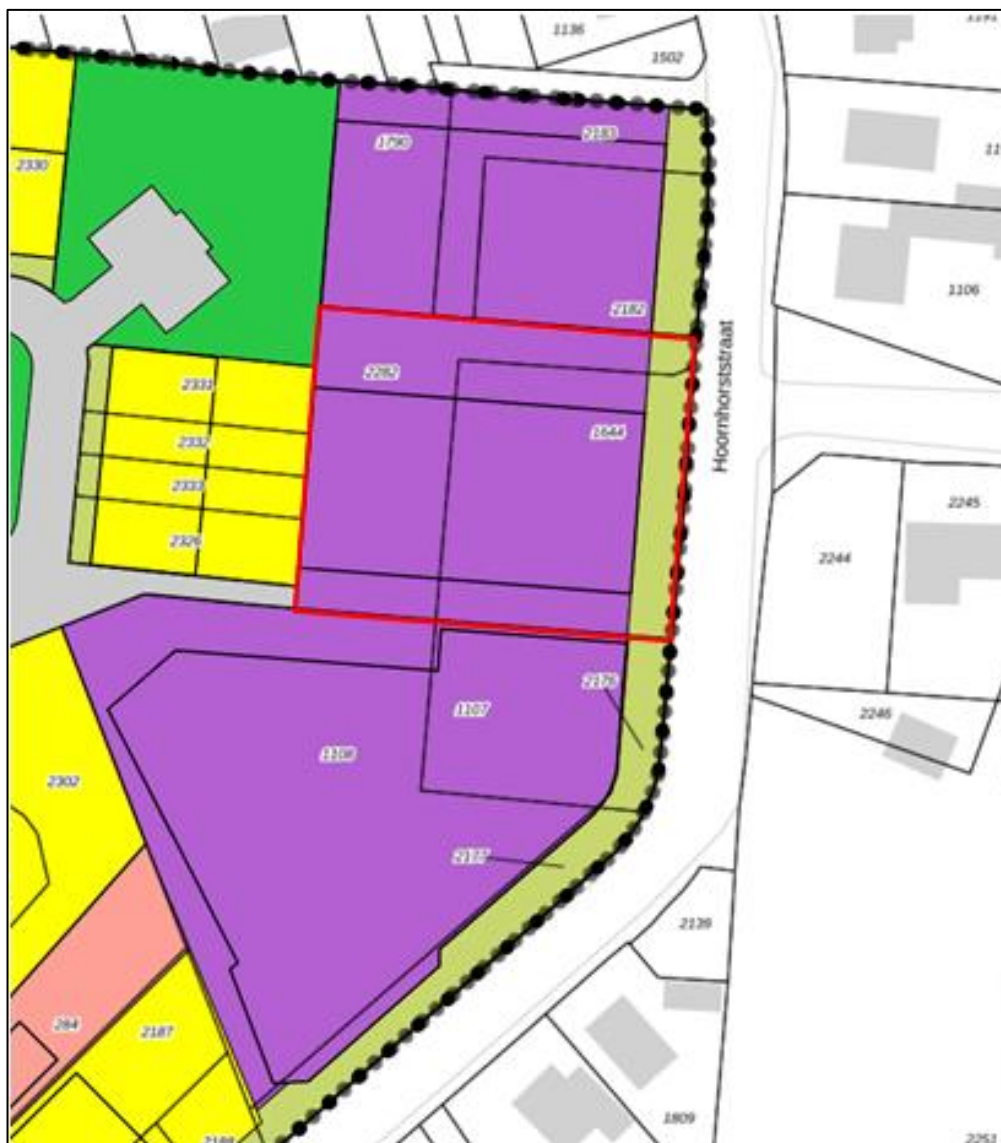
De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, het grazen van vee, het verbouwen van gewassen, recreatie, dagrecreatieve voorzieningen, infrastructurele voorzieningen en de waterhuishouding. De bestemming 'Tuin' voorziet in de realisatie van tuinen op de gronden van de aangrenzende gebouwen.

Daarnaast kent het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologische Verwachting 3'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van archeologische waarden in de bodem.



Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Beltrum, Dorp 2011' met daarop het plangebied globaal omlind in rood (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Voor het bedrijfsperceel aan de Hoornhorststraat 18 geldt het bestemmingsplan 'Beltrum, ABCTA-terrein 2017'. De percelen zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijf', alwaar bedrijfsactiviteiten in de bedrijfscategorieën 1, 2 en 3.1 zijn toegestaan.



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

Geconcludeerd wordt dat er binnen de geldende bestemmingen van het bestemmingsplan 'Beltrum, Dorp 2011' geen woningen zijn toegestaan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarnaast is het voor een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk om op het bedrijfsperceel aan de Hoornhorststraat 18 uitsluitend bedrijvigheid tot en met bedrijfscategorie 2 toe te staan. Een (partiële) herziening van het bestemmingsplan 'Beltrum, ABCTA-terrein 2017' is daarvoor benodigd. Voorliggend document voorziet in een toelichting op het bestemmingsplan, waarmee zowel de beoogde woningbouw als de verlaging van de bedrijfscategorieën wordt geregeld.

1.5 Leeswijzer

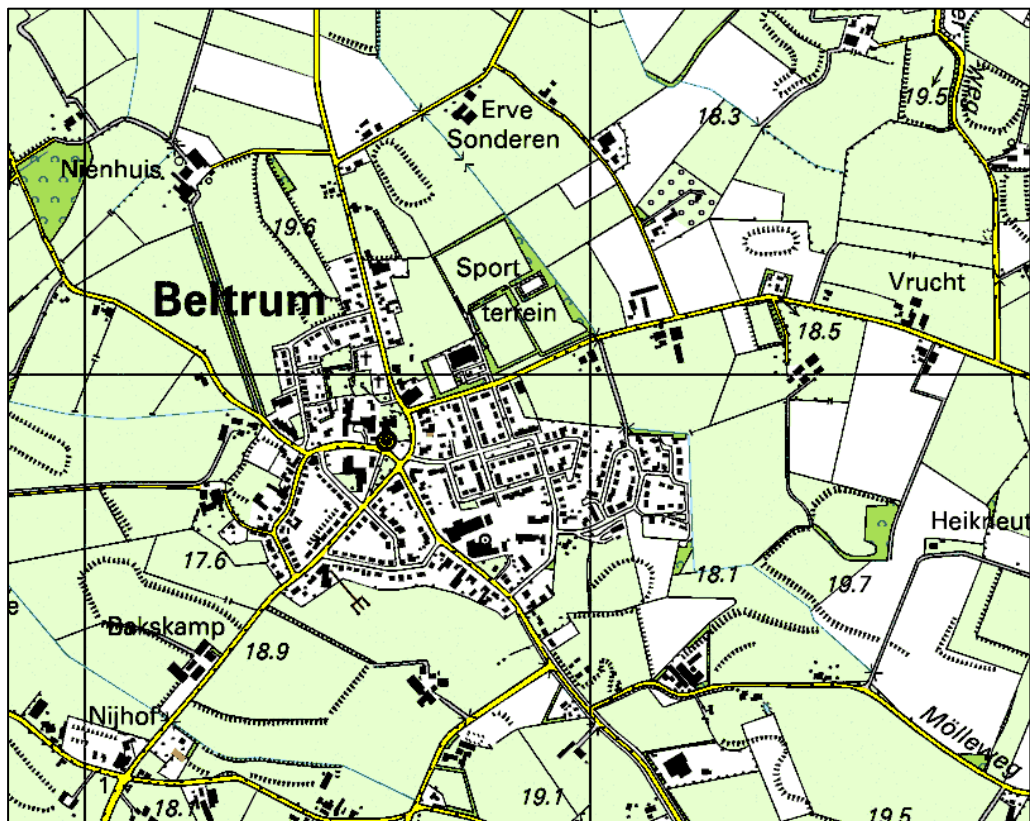
Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijk beleidskader van de verschillende overheden 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 van het plangebied

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 kerkpaden 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 een inbreidinglocatie aan de zuidoostzijde van het dorp Beltrum. Het perceel ligt ingebakerd in een woonwijk. De locatie wordt omringd door woningbouw, de Hoornhorststraat, de Gaarden en aan de oostzijde de Buurseman.

Het perceel is momenteel in bezit van de GK Vastgoedontwikkeling (onderdeel van de KlaassenGroep) en ligt braak.



Impressie huidige situatie plangebied (Bron: Google Maps).

2.2 Planbeschrijving

2.2.1 Woningbouwontwikkeling

Algemeen

De locatie ligt in het zuidoosten van het dorp Beltrum. Het dorp ligt in de landstreek de Achterhoek in de provincie Gelderland. Via diverse uitvalswegen zijn Eibergen, Groenlo en Borculo makkelijk te bereiken.

In de afgelopen jaren hebben er weinig woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden in de Achterhoek omdat het een krimpregio is. Dit heeft tot gevolg dat ook in de zo benoemde krimpgebieden de woningvraag is toegenomen. Deels omdat de vraag en het aanbod niet op elkaar aansluit. In de kern Beltrum is sprake van deze toenemende vraag. In de gemeenteraad zijn diverse verzoeken geweest vanuit inwoners om samen te zoeken naar geschikte locaties voor woningbouw.

De locatie Gaarden-Hoornhorststraat biedt de gelegenheid om in te spelen op de toenemende vraag. De locatie ligt binnen de bestaande dorpsgrenzen en is van het juiste formaat om het dorp van de gevraagde kwaliteitsimpuls - door het braakliggende terrein te transformeren - te voorzien in de vorm van nieuwbouwwoningen.

Voor het plangebied is een inrichtingsplan ontwikkeld met een gedifferentieerd aanbod aan betaalbare drie-onder-één-kapwoningen (voor starters, gezinnen en/of senioren), twee-onder-één-kapwoningen en enkele vrijstaande woningen waaronder ook nultredenwoningen. Een nultredenwoning is een woning waarvan de woonkamer vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen en waar vanuit de woonkamer, de

Het plan creëert een goede overgang naar het buitengebied en sluit goed aan op de naastgelegen bebouwing. Het inrichtingsplan is weergegeven in navolgende afbeelding.



Aansluiten op het bestaande groen

10

Aansluiten op de bestaande infrastructuur

Het gebied wordt omringd door de Hoornhorststraat aan de westzijde en de Buurseman aan de oostzijde. De Buurseman is momenteel een doodlopende straat. Het plangebied wordt op de wegen ontsloten. Het inrichtingsplan laat zien dat de woningbouwontwikkeling op beide wegen wordt ontsloten.

Creëren van verblijf en woonkwaliteit

Door het aanwezig groen, het doortrekken van de groene zichtlijnen en de ontsluiting vast te stellen, is er een globale verdeling ontstaan die inzicht geeft in de kwaliteiten en kansen van het plangebied. Door het inpassingsplan af te stemmen op de bestaande woningvraag in Beltrum ontstaat een plan met een optimale inpassing.

2.2.2 Herbestemmen van bestaande bedrijfspercelen

Aan de overzijde van de Hoornhorststraat liggen enkele percelen met een bedrijvenbestemming. Het betreft de Hoornhorststraat 16 tot en met 22. Deze percelen hebben in het geldende bestemmingsplan “Beltrum, ABCTA-terrein 2017” de bestemming ‘Bedrijf’, waarmee bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.1 zijn toegestaan. Tijdens de procedure voor de herontwikkeling van het ABCTA-terrein is voor de Hoornhorststraat 18 overeengekomen dat de maximale bedrijfscategorie wordt verlaagd naar categorie 2. In het bestemmingsplan voor het ABCTA-terrein is deze categorieverlaging echter niet verwerkt. Met dit plan gebeurt dat alsnog. Mede ook omdat daarmee de nieuwe ontwikkeling gerealiseerd en beter beschermd kan worden.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

- 1 Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
- 2 Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
- 3 Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet ook aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, gaat deze omgevingsvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen ook meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro zijn echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Toetsing

Het plan sluit aan bij de ambities uit de NOVI. Daarnaast benoemt de NOVI een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en

de veiligheid rond rijksvaarwegen. Het plan raakt geen van deze nationale belangen en is niet in strijd met het gestelde.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden vanuit het Rijk beperkingen gesteld aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. 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 het Barro.

3.1.3 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 19 woningen, is voorliggende ontwikkeling aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom moet het plan worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In het raadsbesluit 'Ruimte voor extra woningbouw'² schetst de gemeente Berkelland de toetsingscriteria voor woningbouw per kern. Onderzocht is welke mismatch er momenteel nog is tussen vraag en aanbod in de kernen en of de huidige 'groene' plancapaciteit daar op korte termijn in kan voorzien. Op basis hiervan heeft het college een richting vastgesteld voor extra woningbouw in de kernen.

Voor Beltrum geldt dat er sprake is van een grote mismatch op de woningmarkt. De bevolking van Beltrum is relatief jong. Er is te weinig doorstroming. Het aantal startende huishoudens is de komende vijf tot tien jaar groter dan het aantal huishoudens dat een koopwoning verlaat. Beltrum heeft veel woningen uit de periode 1950-1979. Vrijkomende woningen zijn relatief oud en gedateerd, maar wel duur vanwege het beperkte aanbod. Veel jongeren trokken de afgelopen jaren naar Groenlo. Echt betaalbare eengezinswoningen (tot € 200.000) zijn er vrijwel niet in Beltrum.

Het college heeft naar aanleiding van deze mismatch in juli 2019 besloten om extra plancapaciteit beschikbaar te stellen voor de kern Beltrum. De plancapaciteit geeft ruimte aan 37 koopwoningen. Dit is voor nu voldoende om in de behoefte te voorzien. Samen met de bewoners wordt gezocht naar een invulling. Richting voor de kwaliteitsverdeling:

- 10-15 woningen voor ouderen (eengezins-nultredenwoningen);
- 15-20 woningen voor jongeren (rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen);
- Circa vijf kavels (vrije sector).

De locatie Gaarden biedt de gelegenheid om in te spelen op de toenemende vraag. De locatie ligt binnen de bestaande dorpsgrenzen en is van het juiste formaat. Voor het plangebied is een inrichtingsplan gemaakt met een gedifferentieerd aanbod aan betaalbare rijwoningen, half vrijstaande woningen, nultredenwoningen en enkele vrijstaande woningen. Voor vrijwel alle woningen zijn concrete gegadigden.

Geconcludeerd wordt dat het beoogde plan ten goede komt aan zowel de kwalitatieve als kwantitatieve woningbehoefte. De ontwikkeling voorziet dus in een behoefte en ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. Daarmee wordt de ontwikkeling haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

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

² Gemeente Berkelland (2019). Ruimte voor extra woningbouw, op basis van de actuele behoefte per kern 2019. Zaaknummer: 255159. 8 oktober 2019.

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

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

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

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

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

De Omgevingsverordening richt zich net 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.

Toetsing

De locatie ligt binnen het stedelijk gebied. Het plan kan bijdragen aan de doelstellingen voor de ruimtelijke kwaliteit en een goede woon- en leefomgeving en draagt bij aan een verbetering van het draagvlak van voorzieningen in de kern. Verder wordt ingespeeld op de woningkwaliteiten die actueel zijn. Het project voorziet in grondgebonden woningen en maakt onderdeel uit van de kern Beltrum. Voor het plangebied is een inrichtingsplan gemaakt met een gedifferentieerd aanbod aan woningen. Hiermee wordt een goede overgang gecreëerd naar het buitengebied die goed aansluit op de naastgelegen bebouwing. De grondgebonden rijwoningen zijn voor starters erg geschikt, waarmee het plan voorziet in de lokale vraag naar woningen.

3.2.2 Conclusie

Dit plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonagenda 2025

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 decennialang minder kinderen worden geboren. Daarnaast verlaten ieder jaar meer mensen de regio, dan ervoor 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.

Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw

Op 19 september 2019 heeft de gemeenteraad van Berkelland de regionale kwalitatieve toetsingscriteria voor nieuwe woningbouwinitiatieven vastgesteld. Dit is

een wijziging van enkele passages van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025.

Er zijn drie kwaliteitscriteria waaraan voldaan moet worden, te weten:

- de behoefte moet zijn aangetoond;
- voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed, en;
- inbreiding gaat voor uitbreiding.

De gemeente Berkelland heeft hier een nadere invulling aan gegeven. Zie ook paragraaf 3.4.2.

Toetsing

Dit plan voorziet in de bouw van een gedifferentieerd aanbod aan woningen. In totaal voorziet het plan in 19 woningen, waarmee de leefbaarheid in de (kleine) kern van Beltrum behouden en versterkt wordt. Voor bijna alle woningen zijn al gegadigden uit het dorp. Daarmee wordt voorzien in een concrete behoefte.

Kwalitatief voldoet de ontwikkeling aan de doelstelling van de regio Achterhoek.

Hiermee past dit plan binnen het regionale beleid.

3.3.2 Conclusie

Dit plan is niet in strijd met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Berkelland 2025

De Structuurvisie Berkelland 2025 is het kader voor de ontwikkeling van de gemeente Berkelland tot 2025. Deze visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente. Het is een integrale visie die geldt voor het grondgebied van de hele gemeente. Een uitgangspunt is het behouden van de rust, de variatie en de kleinschaligheid van het woningaanbod.

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

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 de volgende ambities gedefinieerd:

- keuzemogelijkheden op de woningmarkt;
- betaalbare woningen voor lagere inkomens;
- voldoende aanbod aan welzijns- en zorgvoorzieningen in zelfgekozen omgeving;
- duurzaam bouwen;

- leefbare kernen en wijken met een goede ruimtelijke kwaliteit;
- woningbouw met zo min mogelijk beslag op ruimte buiten bebouwde kom;
- ruimte voor vernieuwende concepten.

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

Toetsing

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

- door het realiseren van betaalbare woningen en diverse woningtypen waardoor de keuzemogelijkheden op de woningmarkt verruimd wordt;
- 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 Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025

De gemeenteraad van de gemeente Berkelland heeft op 26 mei 2020 de 'Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025' vastgesteld. In de Woonvisie 2020-2025 wordt ingezet op wendbaar en flexibel woonbeleid. De visie is niet in beton gegoten, maar geeft aan wat er de komende jaren nodig is, met de kennis van nu. De gemeente richt zich daarbij op drie ambities:

- Toekomstgerichte woningen en wijken
Aantrekkelijke woningen, zowel voor huidige als toekomstige inwoners. Er ligt een opgave in het moderniseren, verbeteren van de uitstraling, verduurzamen, levensloopgeschikter en asbestvrij maken van de bestaande woningen en wijken. Daarbij moet rekening worden gehouden met een steeds weer veranderende vraag.
- Aantrekkelijke nieuwe woningen
Ruimte bieden voor goede, innovatieve woningbouwplannen. Er wordt ingezet op woningen die niet of onvoldoende voor handen zijn in de gemeente. Nieuwbouw dient bij te dragen aan een samenleving waarin iedereen kan meedoen en nieuwe energie geeft aan oude wijken, kernen en het buitengebied.
- Wonen, welzijn en zorg
Meer diversiteit in huisvesting voor mensen met een zorgvraag en een divers en samenhangend aanbod van wonen, ontmoeten, voorzieningen en zorg.

Toetsing

Met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan de wens om toekomstgerichte woningen en wijken te realiseren. Voorliggend plan betreft de bouw van 19 nieuwe woningen, waarmee het woningaanbod in Berkelland gemoderniseerd wordt. Door de woningen te ontwikkelen in een gecombineerd CPO-verband wordt ingespeeld op de wens vanuit de gemeente om innovatieve woningbouwplannen te realiseren. Daarnaast draagt deze ontwikkeling bij aan een aantrekkelijke leefomgeving. Door bestaande groenstructuren te handhaven en te versterken wordt bijgedragen aan de uitstraling

van de buurt. Tevens biedt dit plan ruimte aan woningen uit verschillende prijscategorieën, waardoor bijgedragen wordt aan een samenleving waarin iedereen kan meedoen. Dit resulteert in meer draagvlak voor voorzieningen.

3.4.3 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 er voor de kern Beltrum mogelijkheden zijn 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.
- Verwachten van inwoners en initiatiefnemers dat ze hun goedgekeurde bouwplannen binnen drie jaar uitvoeren. Daarna 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 daardoor de afgelopen jaren naar omliggende dorpen.

Het college heeft naar aanleiding van deze mismatch besloten om extra plancapaciteit beschikbaar te stellen voor Beltrum. Voor nu voldoende om in de behoefte te voorzien.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling aan de Hoornhorststraat geeft invulling aan de bovenomschreven behoefte, door de realisatie van 19 woningen. Het voldoet daarmee aan het gemeentelijk beleid.

3.4.4 Ruimte voor extra woningbouw 2021-2024

Op 10 november 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders de ruimte voor extra woningbouw 2021-2024 op basis van de behoefte per kern vastgesteld. Op 24 november 2020 is deze ter kennisname aangeboden aan de gemeenteraad. Het college biedt hiermee extra ruimte voor de bouw van woningen in de kernen.

In korte tijd is zowel landelijk als in Berkelland een woningtekort ontstaan, met prijsstijging als gevolg. De krapte op de woningmarkt in Berkelland vraagt snel om meer woningen. Er is met name een tekort aan betaalbare koopwoningen voor jongeren tot 30 jaar en levensloopgeschikte woningen voor ouderen nabij voorzieningen.

Beltrum

De bevolking van Beltrum is relatief jong. Er is te weinig doorstroming. Het aantal startende huishoudens is de komende 5 tot 10 jaar groter dan het aantal huishoudens dat een koopwoning verlaat. Beltrum heeft veel woningen uit de periode 1950-1979. Vrijkomende woningen zijn relatief oud en gedateerd, maar wel duur vanwege het beperkte aanbod.

Het college stelde medio juli 2019 extra plancapaciteit beschikbaar. De huidige plannen voorzien voorlopig in de reguliere woonbehoefte. Zodra de woningen verkocht zijn wordt een nieuwe opgave geformuleerd samen met de woningvragers. Vanuit het project Toekomstbestendig wonen, welzijn en zorg in Beltrum wordt ook een opgave verwacht.

3.4.5 Conclusie

Dit plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid. Het voorziet in een behoefte voor de kern Beltrum.

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.

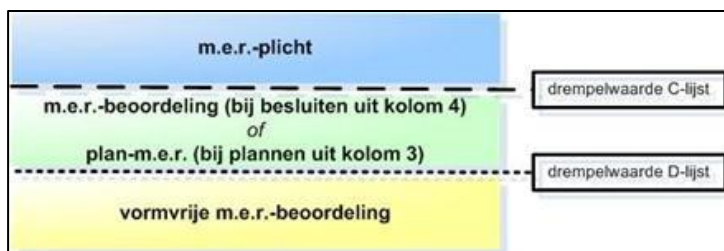
4 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om te bekijken in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling gevolgen kan hebben op de aspecten: milieu, ecologie, water, archeologie en cultuurhistorie. 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

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



Schema m.e.r.-plicht vanwege Besluit m.e.r.

(Bron: www.Infomil.nl)

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

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

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

- In een m.e.r.-beoordeling bekijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Het bevoegd gezag mag de m.e.r.-beoordelingsprocedures ook overslaan en direct de m.e.r.-procedure volgen.

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

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

Toetsing

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van een agrarisch perceel naar 19 woningen. De locatie ligt binnen de bebouwde kom en met wonen wordt geen milieubelastende functie mogelijk gemaakt. De locatie is nu onbebouwd.

Gezien de aard is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. De activiteit is kleiner dan de genoemde drempelwaarde in de bijlage van het Besluit m.e.r. (een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2000 of meer woningen) waardoor er geen m.e.r.-plicht is. De activiteit valt daarom niet onder één van de categorieën van onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Het plan is daarom niet m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsplichtig. Er moet wel een toetsing plaatsvinden om te onderzoeken of er geen onevenredige nadelige milieueffecten ontstaan en er m.e.r. of m.e.r.-beoordeling plaats moet vinden. Daarvoor is een vormvrije m.e.r. beoordeling opgesteld³.

De navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies, zoals deze in de vormvrije m.e.r. beoordeling aan bod komen.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Archeologie	Op grond van het uitgevoerde archeologisch bureau- en booronderzoek is de verwachting dat er geen sprake is van een negatief effect op het gebied van archeologie
Geluid	De verkeertoeename zal maximaal 126 motorvoertuigen per dag zijn. Bij de bestaande woningen aan de omliggende wegen kan de geluidsbelasting daarom toenemen door onderhavig plan. De verwachting is echter dat de toename van het verkeer op de bestaande infrastructuur minder dan 40% (licht verkeer) is. Gezien voorgaande zijn de negatieve effecten op zijn hoogst beperkt. Dit effect wordt niet als een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu gekwalificeerd.

³ SAB, Vormvrije m.e.r. beoordeling, Beltrum Dorp 2011 herziening 2020-1 (Gaarden), projectnummer 190475, datum 28-02-2022.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Lucht	Het project draagt niet in betekenden mate bij aan de verslechtering van de luchtwaliteit en gezien de bestaande achtergrondconcentraties en de planbijdrage is geen sprake van een wezenlijke verslechtering. Er is daarom geen sprake van een negatief milieueffect.
Natuur	Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de afstand tot Natura 2000-gebieden zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden door de ontwikkeling uitgesloten. De voorgenomen ingreep heeft geen effect op de wezenlijke waarden en kenmerken van het Gelders Natuurnetwerk. De bescherming van het Gelders Natuurnetwerk staat de uitvoering van het plan niet in de weg. In en nabij het plangebied kunnen soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Uit nader onderzoek blijkt dat geen nestplaatsen aanwezig zijn van huismussen. Er is op zijn hoogst sprake van een licht negatief milieueffect.
Verkeer	De verkeerstoename zal maximaal 126 motorvoertuigen per dag zijn. Dergelijke verkeersintensiteiten zijn dusdanig laag dat er geen hinder ontstaat in het kader van de capaciteit op de Hoornhorststraat. Er is daarom geen sprake van een negatief milieueffect..

De uitkomst van de uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden voor de kenmerken en locatie van het project die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt.

Conclusie

Onderhavig plan is niet m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig. De aangevraagde activiteit valt niet onder één van de categorieën van de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Er heeft wel een toetsing plaatsgevonden om te onderzoeken of er onevenredige nadelige milieueffecten ontstaan. Op grond van deze toetsing is te concluderen dat belangrijke nadelige

milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

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

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

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

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

Toetsing

In deze situatie is sprake van het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige functie (woningen) in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. In, en in de directe omgeving van, het plangebied komen bedrijven voor, op het voormalige ABCTA-terrein, waardoor het gebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' kan worden getypeerd als een 'gemengd gebied'.

De dichtstbijzijnde hinderveroorzakende functies zijn geïnventariseerd en beoordeeld.

Adres	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (rustige woonwijk)						Afstand in m
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Categorie		
Hoornhorststraat 16	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m2	10	30	50	10	3.1	23	
Hoornhorststraat 16a	Vervaardiging van kleding en toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	2	48	
Hoornhorststraat 18	Geen bedrijfsactiviteiten bekend	0	0	0	0	-	16	
Hoornhorststraat 20	Geen bedrijfsactiviteiten bekend (bedrijfswoning bij nummer 22)	0	0	0	0	-	16	
Hoornhorststraat 22	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	2	27	
Meester Nelissenstraat 38	Dienstverlening t.b.v. de landbouw: -algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m2	30	10	50	10	3.1	163	
Meester Nelissenstraat 46	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	2	92	
	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en – accessoires	0	0	30	10	2		
Meester Nelissenstraat 59	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	1	72	

Op grond van bovenstaande gegevens blijkt dat het plangebied voor 3 meter binnen de richtafstand van de autogarage aan de Hoornhorststraat 22 ligt. Binnen deze zone is geen woning voorzien.

De vrije kavel in de noordwesthoek van het plangebied (2244) ligt binnen de richtafstand van het metaalbewerkend bedrijf aan de Hoornhorststraat 16. Het bedrijf wordt echter al beperkt in de bedrijfsvoering door de (nog) dichterbij liggende woning aan de Hoornhorststraat 11. De (nieuwe) vrije kavel zorgt niet voor een grotere beperking. Het metaalbedrijf is een klein metaalbewerkings- en montagebedrijf (eenmansbedrijf) met een woning. De eigenaar is hier een beperkt aantal uren per week aan het werk. In de werkplaats staan een lintzaag, slijpsteen, een lastafel en wat handgereedschappen. Het is voldoende aannemelijk dat dit bedrijf geen beperking vormt voor het nieuwbouwplan waardoor het niet nodig is om een akoestisch onderzoek uit te voeren.

Voor de Hoornhorststraat 18 is geen bedrijf bekend. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn hier bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan. Aan de Hoornhorststraat 18 zat een transportbedrijf. Het bedrijf is in zijn geheel verhuisd naar een andere locatie. Afgesproken is dat op dit perceel, na verkoop van een deel aan de

gemeente Berkelland voor woningbouw, een bedrijvenbestemming blijft gelden voor de categorieën 1 en 2. Op grond van deze categorieën geldt volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 30 meter. En, omdat sprake is van een 'gemengd gebied', is deze 10 meter. De woningen komen niet binnen deze afstand te liggen. Bovendien wijzigt dit bestemmingsplan, conform de afspraak, de bedrijvenbestemming naar maximaal categorie 2.

Conclusie

Het aspect bedrijf- en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

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

Door De Klinker Milieu is een verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd conform de NEN 5740 op dit plangebied. Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- de bodem op de locatie bevat zintuiglijk geen afwijkende waarnemingen;
- zeer plaatselijk is de bovengrond licht verontreinigd met kobalt;
- in de ondergrond van het gehele terrein zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen;
- het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium en kobalt;
- de hypothese dient verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

Op basis van de milieuhygiënische kwaliteit wordt geconcludeerd dat het plangebied geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Conclusie

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

4.4 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, zoals in het plangebied, is bijvoorbeeld een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden.

⁴ De Klinker Milieu (2020). Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740. Hoornhorststraat (ong) Beltrum. Projectnummer: K201621. 3 maart 2020.

Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek, maar vanuit een goede ruimtelijke ordening kan onderzoek toch wenselijk zijn.

Toetsing

Er is in het kader van dit plan een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁵. Op basis van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De geluidsbelasting als gevolg van de gezoneerde weg, Meester Nelissenstraat buiten de bebouwde kom, levert geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op.
- Ten gevolge van de 30 km/uur wegen Meester Nelissenstraat en de Gaarden wordt de ten hoogste toelaatbare grenswaarde niet overschreden.
- Ten gevolge van de 30 km/uur weg Hoornhorststraat wordt de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op twee woningen wel overschreden met maximaal 5 dB. Hiervoor heeft een maatregelenoverweging plaatsgevonden.
- Uit de maatregelenoverweging blijkt dat er geen bronmaatregelen getroffen kunnen worden (financieel bezwaar) en geen overdrachtsmaatregelen getroffen kunnen worden (stedenbouwkundig en financieel bezwaar).
- Hogere grenswaarden hoeven niet te worden aangevraagd, omdat dit een 30 km/uur weg is.
- Als overweging dient meegenomen te worden dat er hier sprake is van invulling van een open terrein binnen de bebouwde kom.

Conclusie

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

4.5 Geur

Algemeen

Wet geurhinder en veehouderij

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

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

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

⁵ SAB (2022). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Hoornhorststraat Beltrum. Projectnummer: 190475. 22 februari 2022.

	binnen bebouwde kom	buiten bebouwde kom
concentratiegebieden	3,0 (in ou/m3)	14,0 (in ou/m3)
niet-concentratiegebieden	2,0 (in ou/m3)	8,0 (in ou/m3)

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 minimumafstanden 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.

Activiteitenbesluit milieubeheer

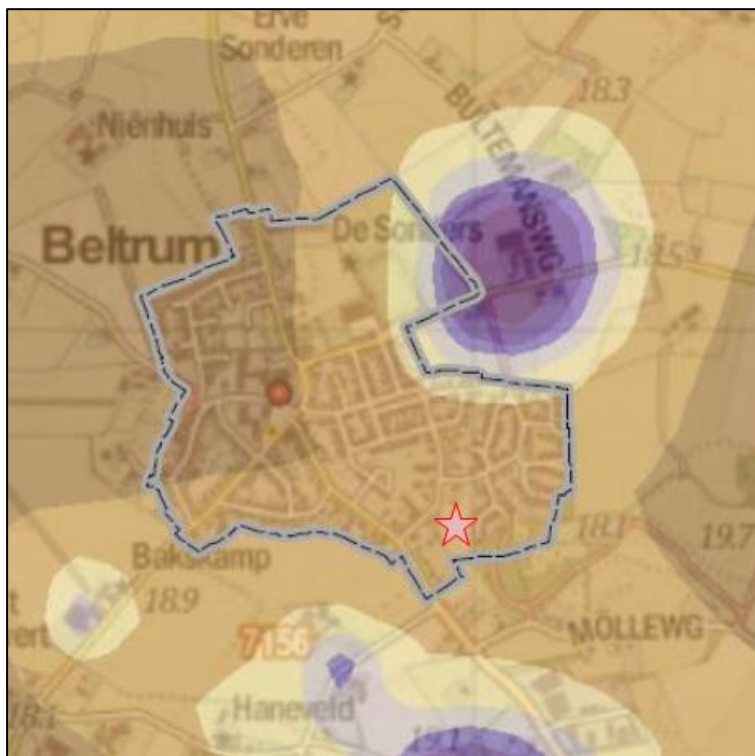
De geurvoorschriften staan in artikel 2.7a van het Activiteitenbesluit. Het algemene uitgangspunt is het voorkomen of tot een aanvaardbaar niveau beperken van geurhinder (lid 1). Het bevoegd gezag beoordeelt welke mate van geurhinder nog aanvaardbaar is. Aspecten die het bevoegd gezag hierbij meeweegt staan in lid 3. De informatie waarover het bevoegd gezag beschikt kan onvoldoende zijn om de beoordeling te kunnen maken. In dat geval kan het bevoegd gezag het bedrijf vragen om een geuronderzoek (lid 2). Bij onaanvaardbare geurhinder kan het bevoegd gezag aanvullende eisen stellen in een maatwerkbesluit (lid 4). Het bevoegd gezag kan het bedrijf dan vragen om een onderzoek naar mogelijke maatregelen (lid 5).

Toetsing

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

In navolgende afbeelding is de achtergrondbelasting van de bedrijven weergegeven. De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 5 en 10 odour

units/m³. Gezien de afstand tot de veehouderijen zal de voorgrondbelasting ter plaatse van het plangebied niet hoger zijn dan 6 odour units/m³.



Achtergrondbelasting omliggende veehouderijen plangebied (rode ster) (Bron: ODA).

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

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

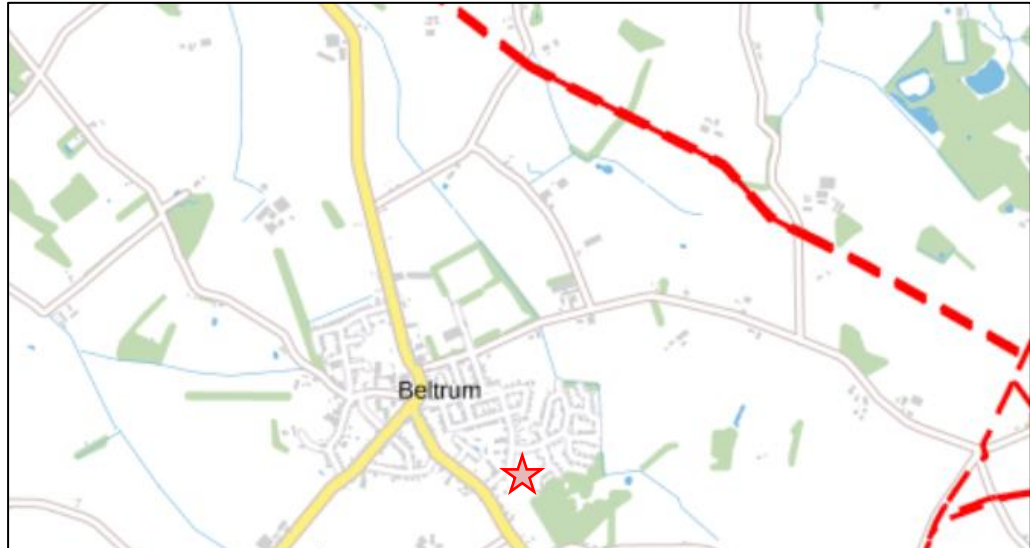
Het plaatsgebonden risico (PR) mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke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

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

Toetsing

Het plan omvat de realisatie van kwetsbare objecten (woningen). Om te inventariseren of er stationaire en mobiele bronnen in de nabijheid van het plangebied liggen, is de Risicokaart Nederland geraadpleegd (zie navolgende afbeelding). Binnen 1000 meter van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. De buisleidingen van de Gasunie ten noorden van Beltrum liggen op minimaal 1,1 km afstand van het plangebied. Hiermee kan gesteld worden dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een stationaire bron ligt.

Het invloedsgebied van een ongeval op het spoor, weg of water kan groter zijn dan 1 km. Voor spoor en weg is daarom gekeken naar een afstand tot 4 km vanaf het plangebied. Binnen 4 km van het plangebied liggen geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen.



Uitsnede risicokaart met aanduiding buisleidingen (rode stippellijn) en globale aanduiding plangebied (rode ster) (Bron: www.risicokaart.nl).

Conclusie

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

4.7 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 uitstel verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit is een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden. Deze leiden namelijk niet tot een 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.

Toetsing

Dit project voorziet in de realisatie van 19 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.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur⁶ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aanwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat verschillende Natura 2000-gebieden in de buurt van het plangebied liggen. Door de afstand tot de Natura 2000-gebieden en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn verstoringen echter op voorhand uitgesloten. De bescherming van Natura 2000 staat de ontwikkeling niet in de weg en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Verder blijkt uit de quick scan dat in het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de

⁶ SAB (2020). Quick scan natuur. Beltrum, Hoornhorststraat. Projectnummer: 190475. 2 maart 2020.

geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Deze loopt voor de soorten die binnen of rond dit plangebied aanwezig zijn van maart tot september. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Mogelijk zijn ook nestplaatsen aanwezig van huismus. Nestplaatsen van deze soort zijn jaarrond beschermd. Essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Om duidelijkheid te krijgen over de aanwezigheid van huismussen is nader soortgericht onderzoek⁷ uitgevoerd. Navolgend worden de bevindingen van het veldbezoek kort geschetst.

Tijdens het veldbezoek van 8 april is in en direct rondom het plangebied geen enkele huismus waargenomen. De dichtstbijzijnde waarneming van een huismus was op circa 400 meter ten zuiden van het plangebied, waar een mannetje aan het roepen was vanaf de dakrand van een rijtjeswoning. Zowel de te slopen schuur als de haag in het plangebied waren tijdens het veldbezoek niet in gebruik door huismussen.

Tijdens het veldbezoek op 29 april werd een vergelijkbaar beeld waargenomen. Geen activiteit van huismussen in en rondom het plangebied. Alleen in de woonwijk ten zuiden van het plangebied zijn enkele nestlocaties van de huismus aanwezig.

Geconcludeerd wordt dat de geplande werkzaamheden geen negatief effect hebben op nestlocaties van de huismus.

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 beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Stikstof

Er is onderzocht⁸ in hoeverre het plangebied zowel tijdens de aanlegfase als de gebruiksfase negatieve gevolgen heeft voor de stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.

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. Hierdoor is het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde en is het aspect stikstofdepositie geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Conclusie

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

⁷ SAB (2020). Nader onderzoek Wet natuurbescherming. Beltrum, Hoornhorststraat. Projectnummer: 190475. 13 mei 2020.

⁸ SAB (2022). Onderzoek stikstofdepositie. Hoornhorststraat Beltrum. Projectnummer: 190475. 14 februari 2022.

4.9 Water

4.9.1 Beleid

Het Nationaal Water Programma 2022 – 2027

Het Nationaal Water Programma (NWP) 2022 -2027 is vastgesteld op 18 maart 2022 en brengt het 'Nationaal Water Plan' en het 'Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren' in het kader van de Omgevingswet samen in één programma. De Rijksoverheid beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Aspecten als klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging en ruimtedruk zorgen ervoor dat Nederland momenteel te maken heeft met grote wateropgaven. Deze problemen zullen in de toekomst steeds groter en complexer worden.

In het Nationaal Waterprogramma 2022 – 2027 staan de volgende drie ambities centraal:

- 1 Een veilige en klimaatbestendige delta;
- 2 Een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- 3 Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De drie hoofdambities worden vervolgens uitgewerkt per thema:

- Klimaatadaptatie;
- Waterveiligheid;
- Zoetwaterverdeling en droogte;
- Waterkwaliteit;
- Grondwater;
- Scheepvaart;
- Water en leefomgeving.

In deel A van het NWP zijn de belangrijkste beleidsdoelen en -keuzes per thema geformuleerd. Vervolgens is in deel B het beheer en de uitvoering door Rijkswaterstaat per thema beschreven. Tot slot komen in deel C het beleid en beheer en uitvoering samen in specifieke gebiedsgerichte uitwerkingen voor de verschillende onderdelen van het hoofdwatersysteem.

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.

4.9.2 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

Het plangebied betreft een inbreidinglocatie aan de zuidoostzijde van het dorp Beltrum. Het perceel ligt ingebakerd in een woonwijk. Het perceel is momenteel in bezit van de KlaassenGroep en ligt braak. Binnen het plangebied worden 19 woningen gerealiseerd. Aangezien het perceel braak ligt is het 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 +18,0 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 ?	Ja	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

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
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

Riolering en Afvalwaterketen

Het rioolstelsel heeft voldoende capaciteit om de toename in het afvalwater van 1,0 m³/uur te verwerken (circa 12 liter per persoon per uur x 4 x 19). Het hemelwater wordt niet aangesloten op het rioolstelsel en wordt ter plaatse geïnfiltreerd/geborgen. 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 vrijwel geen m² verhard oppervlak aanwezig. In de toekomstige situatie zal het verhard oppervlak toenemen met circa 4.485 m². Bij de uiteindelijke inrichting van het gebied worden voorzieningen gerealiseerd om het regenwater ter plaatse te infiltreren of bergen. Binnen het plangebied is hiervoor voldoende ruimte.

Procedure

Als er op een intensiteit 2 vraag (zie voorgaande tabel) een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Gelet op het feit dat het verhard oppervlak met circa 4.485 m² toeneemt, moet een uitgebreide watertoets worden doorlopen. Dit houdt in dat samen met het waterschap een watertoetsproces wordt doorlopen en in overleg met het waterschap wordt bekeken wat de waterkansen en -knelpunten zijn. Nadere afstemming met het waterschap over dit plan heeft plaatsgevonden.

Econsultancy heeft een watertoets⁹ opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling aan de Hoornhorststraat.

De watertoets is opgesteld in het kader van een bestemmingsplanherziening. In de notitie is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders (waterschap Rijn en IJssel en de gemeente Berkelland).

De planlocatie is in gebruik als weiland en is altijd onbebouwd geweest. De initiatiefnemer is voornemens de locatie te bebouwen met 19 woningen. Door de ontwikkeling zal het verhard oppervlak op de planlocatie toenemen met ongeveer 4.485 m².

De wateropgave ten aanzien van het plan bedraagt volgens het beleid van waterschap Rijn en IJssel 359 m³ (4.485 m² x 0,08 m). In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (hemelwaterafvoer; HWA) niet op het vuilwater (droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten. Hemelwater wordt gescheiden ingezameld en separaat binnen de planlocatie verwerkt.

Hemelwater

Op basis van de huidige verkaveling kunnen kavels 19 t/m 21 (drie noordelijke kavels) niet richting de planlocatie afvoeren. Omdat het vanuit de gemeente en het waterschap niet wenselijk wordt geacht dat hemelwater in deze situatie op eigen

⁹ Econsultancy (2022). Rapportage watertoets. Hoornhorststraat (ong.) te Beltrum. Projectnummer: 13184.001. 22 februari 2022.

terrein wordt verwerkt, is voorgesteld om de waterbergingsopgave van deze kavels te compenseren in het plan. Voorgesteld wordt om dit voorlopig nog af te voeren op het gemengd stelsel. In de toekomst zal dit water afvoeren op het nog aan te leggen hemelwaterriool.

Hemelwater afkomstig van de particuliere percelen zal na inzameling worden afgevoerd naar de rijweg. De voorkeur gaat hierbij uit naar een bovengrondse afvoer. Om hemelwater te verwerken wordt water in eerste geborgen in de fundering onder de rijweg. Het restant van de wateropgave wordt bovengronds opgevangen. Binnen het plan is ruimte gereserveerd voor de aanleg van twee 'groene' bovengrondse voorzieningen (wadi's).



Situering wadi's (Bron: watertoets Econsultancy)

De doorlatendheid van de bodem is in-situ nog niet onderzocht. De waterdoorlatendheid zal in een later stadium nog onderzocht worden.

Het beschreven systeem is dusdanig robuust dat een situatie waarbij in een korte tijd 80 mm neerslag valt geborgen kan worden.

Sloten

Aan de oost- en westzijde van de planlocatie liggen twee afwateringssloten. De initiatiefnemer is voornemens de sloot aan de oostkant van de planlocatie te dempen. Het dempen van deze sloot heeft geen effect op het grondwaterniveau in de omgeving. Ten aanzien van het westelijk deel van de planlocatie blijft de westelijke sloot gehandhaafd en tevens opgewaardeerd. In het plan is hiervoor een strook van 2 meter vrijgehouden. De invulling hiervan zal nader worden uitgewerkt in het waterhuishoudings- en rioleringsplan.

Aanbevelingen

Aan de hand van de beschreven randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen, wordt de waterhuishouding bij de verdere planprocedure nog nader uitgewerkt in een waterhuishoudings- en rioleringsplan. Hierbij is het van belang eventueel slecht doorlatende lagen te doorbreken zodat door het aanbrengen van zandsleuven een goede verbinding kan worden gemaakt tussen de infiltratievoorzieningen en ondergrond. Daarnaast wordt nog in detail gekeken naar de afvoering op het nieuwe hemelwaterriool in de Hoornhorststraat. Er mag geen onnodig grondwater worden afgevoerd. Ook wordt het bouwplan in relatie tot de gehele kern van Beltrum en het hemelwaterstructuurplan integraal bekeken..

4.9.3 Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de ruimtelijke procedure en de uitvoering van het plan.

4.10 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van 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 project 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 veldonderzoek¹⁰ in de vorm van boringen uitgevoerd voor de bouw van woningen bij de Gaarden in Beltrum. Navolgend worden de bevindingen kort omschreven.

Het plangebied ligt grotendeels in terrein 12.723 van de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). In dit terrein zijn sporen van bewoning aanwezig uit de periode IJzertijd tot en met Romeinse tijd. Het AMK-terrein beslaat behalve het plangebied ook de oostelijk aangrenzende woonwijk met plantsoen. De archeologische resten worden gerelateerd aan de aanwezigheid van een esdek. De geomorfologische kaart geeft echter aan dat het plangebied grotendeels in een beekoverstromingsvlakte ligt.

In het plangebied zijn negen boringen gezet. Hieruit blijkt dat het bodemprofiel uit beekafzettingen (klei) op dekzand bestaat. Het bodemtype kan worden geclassificeerd als leek-/woudeerdgronden. Dit bevestigt dat het plangebied ligt in een beekoverstromingsvlakte. Op de beekafzettingen ligt een 15 tot 30 cm dik zandpakket

¹⁰ Bureau voor Archeologie (2020). Bureau voor Archeologie Rapport 912. Gaarden, Beltrum, gemeente Berkelland. ISSN: 2214-6687. 8 mei 2020.

dat waarschijnlijk is opgebracht. In dit bovenste pakket bevinden zich moderne indicatoren (baksteen, glas). Er zijn geen enkeerdgronden aanwezig. Een dekzandkop ontbreekt.

Op basis van deze landschappelijke ligging wordt geconcludeerd dat de kans klein is dat in het onderzochte perceel sporen van bewoning aanwezig zijn. De archeologische waarde van dit perceel is dus laag ondanks het feit dat het onderdeel is van het AMK-terrein.

Op basis daarvan kan het perceel naar oordeel van Bureau voor Archeologie worden vrijgegeven voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

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

4.11 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde 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 de realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen.

Toetsing

Het plangebied of de directe omgeving daarvan herbergt geen cultuurhistorische waarden waar in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden.

Conclusie

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

4.12 Verkeer en parkeren

In het kader van het aspect verkeer en parkeren is door SAB een memo¹¹ opgesteld.

Parkeren

De gemeente Berkelland heeft in het bestemmingsplan 'Beltrum, Dorp 2011' parkeernormen opgenomen. Gelet op het gemeentelijk beleid gelden ook voor het voorliggende plangebied de volgende parkeernormen:

- vrijstaande woningen: 2,0 parkeerplaatsen per woning waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoekers;
- twee-onder-een-kapwoningen: 1,8 parkeerplaatsen per woning waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoekers;

¹¹ SAB (2022). Memo verkeer en parkeren locatie Hoornhorststraat. Beltrum, Hoornhorststraat. Projectnummer: 190475. 18 februari 2022.

- drie-onder-een kapwoningen: 1,8 parkeerplaatsen per woning waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoekers (aangezien in het bestemmingsplan voor drie-onder-een-kapwoningen geen specifieke kengetallen bestaan, worden voor dit woningtype de kencijfers van twee-onder-een-kapwoningen gehanteerd).

Uitgaande van de meest recente stedenbouwkundige verkaveling (bedraagt de totale parkeerbehoefte van de voorgenomen ontwikkeling (afgerond) 35 parkeerplaatsen.

Woningtype	Aantal	Parkeernorm	Parkeren voor bezoekers	Parkeerbehoefte
Vrijstaand	3	2,0	0,3	6,0
Twee-onder-een-kap	10	1,8	0,3	18,0
Drie-onder-een-kap	6	1,8	0,3	10,8
Totaal	19			34,8

Tabel 1: parkeerbehoefte

Op basis van de meest recente stedenbouwkundige onderlegger is eveneens het aantal parkeerplaatsen in het plangebied inzichtelijk gemaakt. Eén en ander is in onderstaande tabel weergegeven

Parkeervoorziening	Rekenfactor	Aantal	Aantal parkeerplaatsen
Haaksparkerplaatsen	1	9	9
Langsparkerplaatsen	1	3	3
Garage met enkele oprit	1	6	6
Garage met dubbele oprit	1,8	9	16,2
Totaal	-	-	34,2

Tabel 2: parkeercapaciteit

Er is voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied aanwezig.

Verkeer

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijk tot realisatie van in totaal maximaal 19 woningen, dit zijn 3 vrijstaande woningen, 10 twee-aan-een gebouwde woningen en 6 drie-aan-een gebouwde woningen. Aan de hand van de CROW-publicatie 381, december 2018, is de verkeersgeneratie bepaald. Aangezien in deze publicatie voor drie-onder-een-kapwoningen geen specifieke kengetallen bestaan, worden voor dit woningtype de kencijfers van twee-onder-een-kapwoningen gehanteerd. Aan de hand van de omgevingsadressendichtheid (CBS 2019) wordt de stedelijkheidsgraad van een gemeente vastgesteld. De gemeente Berkelland is weinig stedelijk. Deze locatie wordt beschouwd als rest bebouwde kom. In tabel 3 is de verkeersgeneratie bepaald van de beoogde nieuwbouw.

Woningtype	Aantal	Kencijfer (gem. aantal verkeersbewegingen per etmaal per woning)	Verkeersgeneratie
Vrijstaand	3	8,2	24,6
Twee-onder-een-kap	10	7,8	78
Drie-onder-een-kap	6	7,8	46,8
Totaal	19		150

Tabel 3. Berekening verkeersgeneratie

Gemiddeld zijn van het totaal 1% vrachtwagenbewegingen, oftewel maximaal 2 vrachtwagenbewegingen per etmaal. Het verkeer zal merendeels naar de Hoornhorststraat en vervolgens naar de Meester Nelissenstraat rijden. Vanaf dit punt verspreid het verkeer in twee richtingen, naar Beltrum of richting Groenlo. Voor een aantal woningen aan de Buurseman kan het zijn dat de rijroute naar de Meester Nelissenstraat ietwat korter wordt en via dit nieuwe wijkje gaan rijden. De verkeersintensiteit op de nieuwe weg komt daardoor rond de 200 motorvoertuigen gemiddeld per etmaal uit. Dergelijke verkeersintensiteiten zijn dusdanig laag dat er geen hinder gaat ontstaan in het kader van de capaciteit op de Hoornhorststraat en het aspect geluid.

Conclusie

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

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 en regels voor het verrichten van ‘werken, geen bouwwerken zijnde, en 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 Erfgoedwet, 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-dubbeltelregel, 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 hierin 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, Dorp 2011'.

Dit bestemmingsplan kent enkelbestemmingen (bedrijf, groen, tuin, verkeer en wonen) en een dubbelbestemming (archeologie). Deze bestemmingen worden hierna kort toegelicht.

Bedrijf

Deze gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2, die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage is opgenomen bij de regels. Met een afwijking is ook een bedrijfsactiviteit van categorie 3.1 toegestaan, mits wordt voldaan aan de daaraan verbonden voorwaarden. Daarnaast zijn deze gronden onder andere bestemd voor parkeer- en groenvoorzieningen, ontsluitingspaden en doeleinden van openbaar nut. Detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd productie gebonden detailhandel. Gebouwen mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maatvoeringen van deze gebouwen zijn op de verbeelding aangeduid. Daarnaast mogen er ook aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd.

Groen

Deze bestemming is opgenomen voor de stukjes openbaar groen. 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'.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de openbare wegen en de parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen.

Wonen

Aan het grootste deel van het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. Hiervoor geldt dat hoofdgebouwen binnen de aangegeven bouwvlakken gerealiseerd moeten worden. Er geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 6 meter, respectievelijk 10 meter.

Binnen deze bestemming zijn bij recht ook vrije beroepen 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.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor delen van het plangebied. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan in die gebieden te wijzigen. Woningen kunnen worden toegevoegd aan het plan (andere woningtypen), anders dan op de verbeelding is weergegeven. Hiervoor geldt wel een specifiek afwegingskaders, waar aan voldaan moet worden.

Waarde - Archeologische Verwachting 3

De met deze dubbelbestemming aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

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 (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd door een marktpartij. De kosten in verband met de realisatie van de woonwijk zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure worden via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer doorberekend. Dit is vastgelegd in de realisatieovereenkomst.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een realisatieovereenkomst inclusief planschadeovereenkomst ondertekend. Hierdoor kan de gemeente eventuele voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade verhalen op de initiatiefnemer.

Aangezien sprake is van een particulier initiatief en tussen de gemeente en de initiatiefnemer een realisatieovereenkomst is gesloten, is de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond.

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 Omgevingsdialoog

Op 19 juni 2020 heeft de CPO-groep voor het eerst het verkavelingsplan gepresenteerd aan de buurt. Hiervoor was een informatiemiddag georganiseerd ter plekke van het plangebied. Ook de eigenaar (KlaassenGroep) en de gemeente waren hierbij aanwezig. Veel toekomstige burens wilden zich over het plan laten informeren. Enige weerstand tegen het plan werd toen duidelijk. Vanwege de weerstand uit de buurt is besloten om de inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan uit te stellen en eerst ruimte te geven voor een dialoog tussen CPO-groep en omgeving.

Op 23 juni 2020 heeft een kopgroep van de buurt hun bezwaren kenbaar gemaakt aan de CPO-groep. De CPO-groep en Klaassen zijn hier vervolgens mee aan de slag gegaan. Bekeken is waar de buurt tegemoet kan worden gekomen om hiermee meer draagvlak te verkrijgen.

Over de stedenbouwkundige invulling zijn vervolgens meerdere overleggen geweest tussen de CPO-groep en een vertegenwoordiging van de omwonenden. Het stedenbouwkundigplan is naar aanleiding van die overleggen op enkele aspecten aangepast. De rijwoningen zijn 2 meter in oostelijke richting verplaatst, de parkeerkoffer is noordelijker geplaatst, naast Buurseman 2 is een strook van 1 meter vrijgehouden en aan de Hoornhorststraat 20 is een lage haag geprojecteerd. Met de genoemde aanpassingen heeft de CPO-groep getracht om de omwonenden zoveel als mogelijk tegemoet te komen. Een plan dat door beide partijen (CPO-groep en de omwonenden) volledig gedragen wordt bleek uiteindelijk niet mogelijk.

Het verkavelingsplan zoals dat door de CPO-groep in samenspraak met de eigenaar van de locatie (KlaassenGroep) aan de gemeente is aangeboden voorziet in een gevarieerd aanbod van woningen, te weten rijwoningen, half-vrijstaande woningen en vrijstaande woningen. Het plan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

7.2 Inspraak

De gemeentelijke inspraakverordening bepaalt dat het bestuursorgaan zelf kan besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. De

gemeente heeft met betrekking tot het voorliggende plan besloten dat het plan gedurende twee weken voor inspraak ter inzage wordt gelegd.

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter inspraak aangeboden. Van 21 januari tot en met 3 februari 2021 lag het plan ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen zijn of haar inspraakreactie geven over dit plan. Dit kon schriftelijk en mondeling.

Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerp zijn twaalf inspraakreacties ingediend. In het bijgevoegde inspraakverslag (bijlage 10) zijn deze reacties kort samengevat, beoordeeld en is beschreven of het ontwerp hierdoor is aangepast.

7.3 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 20 januari 2021 voorgelegd aan de Provincie Gelderland, Waterschap Rijn en IJssel, Waterbedrijf Vitens, Liander, Gasunie NV en de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland.

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende schriftelijke reacties ontvangen:

Provincie Gelderland

De provincie constateert dat de woonbelangen goed zijn meegewogen in het plan. De behoefte en vraag naar de nieuwe woningen in Beltrum is hoog. Ook ontstaat hiermee enige doorstroming vanuit bestaande woningen wat positief te noemen is.

Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap schrijft dat in het plan het waterbelang nog onvoldoende is meegewogen. In het Rapport Watertoets (van 17 december 2020) zijn niet de juiste uitgangspunten toegepast. Het waterschap geeft aan met ons in overleg te willen komen om tot een goede weging van het waterbelang te komen.

Reactie gemeente:

Mede in overleg met het waterschap is de watertoets heroverwogen en aangepast. Het voldoet nu aan de uitgangspunten en het waterbelang is goed afgewogen. Het toevoegen van extra ruimte voor water in het plan is daarbij een positief aspect.

Waterbedrijf Vitens

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

Liander

Geeft schriftelijk aan geen opmerkingen op het plan te hebben.

Gasunie NV

Zij komen tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van hun dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland

De VNOG heeft niet schriftelijk gereageerd. Uit het advies over externe veiligheid van de omgevingsdienst blijkt al wel dat er in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen zijn die vallen onder de wet- en regelgeving van externe veiligheid. Daarnaast geeft de veiligheidsregio adviezen om punten te borgen in voorschriften in de omgevingsvergunningen. Deze zijn bij ons bekend en zijn voor het bestemmingsplan nu niet van belang.

7.4 Ontwerp

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

Het ontwerpbestemmingsplan “Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden)” ligt van 31 maart tot en met 11 mei 2022 voor iedereen ter inzage. Dit is bekend gemaakt via een kennisgeving in het Berkel Bericht, het Gemeenteblad van 30 maart 2022 en op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl). Gedurende voornoemde termijn kan iedereen zienswijzen indienen.



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden)

Gemeente Berkelland

Datum: 21 maart 2022

Projectnummer: 190475

ID: NL.IMRO.1859.BPBTM20200002-0010

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Bedrijf	11
Artikel 4	Groen	14
Artikel 5	Tuin	15
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	16
Artikel 7	Wonen	17
Artikel 8	Waarde - Archeologische Verwachting	21
Hoofdstuk 3	Algemene regels	23
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 10	Algemene bouwregels	24
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 13	Algemene procedureregels	27
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	28
Artikel 14	Overgangsrecht	28
Artikel 15	Slotregel	29

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 **Staat van bedrijfsactiviteiten**

Bijlage 2 **Parkeernormen**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden)' met identificatienummer NL.IMRO.1859.BPBTM20200002-0010 van de gemeente Berkelland;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 verbeelding:

- a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden) bestaande uit de kaart met tekeningnummer NL.IMRO.1859.BPBTM20200002-0010;
- b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden);

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 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruizen 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 archeologische deskundige:

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

1.13 archeologisch monument:

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

1.14 archeologisch onderzoek:

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

1.15 archeologische verwachting:

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

1.16 archeologische waarde:

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

1.17 bebouwing:

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

1.18 bebouwingspercentage:

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

1.19 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen;

1.20 bedrijfsmatige activiteiten aan huis:

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

1.21 bedrijfsruimte:

een ruimte die onderdeel is van een gebouw en die dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.22 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar geleet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.23 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;

1.24 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.25 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.26 Bevi-inrichting:

een inrichting zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

1.27 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;

1.28 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;

1.29 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.30 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;

1.31 bouwperceel:

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

1.32 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.33 bouwvlak:

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

1.34 bouwvlakgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.35 bouwwerk:

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

1.36 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

alle overige bouwwerken die geen gebouw zijn;

1.37 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;

1.38 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;

1.39 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.40 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;

1.41 doeleinden van openbaar nut:

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

1.42 eerste verdieping:

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

1.43 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;

1.44 erfgrens:

de grens van een erf;

1.45 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;

1.46 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;

1.47 gebouw:

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

1.48 gebruiken:

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

1.49 groenvoorziening:

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

1.50 halfvrijstaande woning:

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

1.51 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;

1.52 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;

1.53 huishouden:

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

1.54 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;

1.55 maaiveld:

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

1.56 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;

1.57 nadere eis:

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

1.58 omgevingsvergunning:

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.59 ondergronds bouwwerk:

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

1.60 openbaar toegankelijk gebied:

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

1.61 overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en met niet meer dan één wand is uitgevoerd;

1.62 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.63 parkeervoorziening:

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

1.64 peil:

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

1.65 perceel:

een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik;

1.66 seksinrichting:

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

1.67 speelvoorzieningen:

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

1.68 Staat van Bedrijfsactiviteiten:

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

1.69 standplaats:

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

1.70 twee-onder-een-kapwoning:

zie halfvrijstaande woning;

1.71 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.72 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);

1.73 vrij beroep:

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

1.74 vrijstaande woning:

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

1.75 waterhuishoudkundige voorziening:

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

1.76 Wgh-inrichting:

een inrichting zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;

1.77 wonen:

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

1.78 woning (wooneenheid):

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

1.79 zijerf:

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

1.80 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' (bijlage 1);

met daarbij behorende:

- b. gebouwen, een (bedrijfs)woning daaronder niet begrepen met uitzondering van (bedrijfs)woningen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
- e. tuinen;
- f. erven;
- g. terreinen;
- h. ontsluitingspaden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. doeleinden van openbaar nut;

met dien verstande dat:

- m. detailhandel niet is toegestaan, met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- n. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- o. vuurwerkinrichtingen niet zijn toegestaan;
- p. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- q. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 niet zijn toegestaan.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

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

3.2.2 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij (bedrijfs)woningen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij (bestaande) (bedrijfs)woningen gelden in aanvulling op dan wel in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 de volgende regels:

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 0,50 meter achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfgrans;
- 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 erfgrans;

- 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 bouwhoogte van het hoofdgebouw blijft en zij voor plat afgedekte aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen maximaal 4 meter mag bedragen;
- g. afwijking in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. als het bouwwerk voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht, mag de bouwhoogte maximaal 1 meter bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
- c. lichtmasten en vlaggenmasten mogen een maximale bouwhoogte van 6 meter hebben.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 *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.

3.3.2 *Procedure*

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 13.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend de bewoning van bedrijfsruimten.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 *Afwijken*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 en toestaan dat ook bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in de bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' of die volgens deze 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' van één categorie hoger zijn, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de al toegelaten categorie van bedrijven, met dien verstande dat:

- a. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- b. vuurwerkinrichtingen niet zijn toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan.

3.5.2 Afwegingskader

Een in artikel 3.5.1 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 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

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

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met daarbij behorende:

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

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen alleen vrijstaande woningen worden gebouwd;
- d. 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;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter, de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' anders is aangegeven;
- f. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

7.2.2 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 0,50 meter achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfsgrens;
- b. overkappingen mogen maximaal 0,50 meter voor de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfsgrens;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een woning mag niet meer bedragen dan 100 m² en 60% van de oppervlakte van het erf;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met c, mag één erker voor de voorgevel van de woning worden gebouwd, waarbij de diepte van de erker maximaal 1,50 meter mag bedragen. De bouwhoogte van de erker mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;

- f. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat zij minimaal 1 meter onder de hoogte van het hoofdgebouw blijft en zij voor plat afgedekte aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen maximaal 4 meter mag bedragen;
- g. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die gebouwd worden binnen het bouwvlak moeten voldoen aan de bouwregels zoals gesteld onder artikel 7.2.1 onder 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 j blijven dan onverkort van kracht;
- i. de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die gebouwd worden binnen het bouwvlak worden niet meegerekend bij de berekening van de oppervlakte en het bebouwingspercentage als bedoeld onder c;
- j. afwijking in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

7.2.4 *Ondergronds bouwen*

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

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

7.2.5 *Vrije beroepen*

Voor de vrije beroepen geldende volgende regels:

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

7.3 *Nadere eisen*

7.3.1 *Nadere eis*

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

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

7.3.2 *Procedure*

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 13.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

7.4 *Afwijken van de bouwregels*

7.4.1 *Afwijken twee-onder-een-kap*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 onder c en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', tevens woningen van het type twee-onder-een-kap worden gebouwd, mits hiervoor een concrete woonbehoefte bestaat.

7.4.2 Afwijken bijgebouwen

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

7.4.3 Afwegingskader

Een in artikel 7.4.1 en 7.4.2 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.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Strijdig gebruik

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

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

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Afwijken bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 en artikel 7.5.1 onder b voor het toestaan van bedrijfsmatige activiteiten aan huis, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

7.6.2 Afwijken mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.5.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning nodig is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. het gebruik als afhankelijke woonruimte alleen plaatsvindt in één of in meer aan de bestaande woning aangebouwde bijgebouwen;
- c. de oppervlakte die wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte niet meer bedraagt dan de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 100 m²;
- d. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

7.6.3 *Afwegingskader*

Een in artikel 7.6.1 en artikel 7.6.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 8 Waarde - Archeologische Verwachting 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische Verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

8.2 Bouwregel

8.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 5.000 m² en de bodemingrepen dieper gaan dan 0.30 meter moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- b. als uit in artikel 8.2.1 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in artikel 8.2.1, onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

8.2.2 Advies archeoloog

Voor dat het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 8.2.1, onder a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

8.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 8.2.1, onder a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 5.000 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,50 meter uit de bestaande fundering worden vergroot.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 Nadere eis

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

8.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 13.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

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

8.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5.000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 8.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,50 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

8.4.3 Beoordelingscriteria

Voor de in artikel 8.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het rapport daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

8.4.4 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

- a. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

Bestaande afstanden en maten

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

11.1.1 Verboden gebruik

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

11.1.2 Toegestaan gebruik

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

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden voor kortstondige evenementen, festiviteiten en manifestaties, 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.

11.2 Parkeernormen

11.2.1 Parkeernormen

De inrichting van de gronden moet zodanig plaatsvinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in de bijlage 'Parkeernormen' (bijlage 2) die bij deze regels is gevoegd.

11.2.2 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 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijkingsbevoegdheid

12.1.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

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

12.1.2 Afwegingskader

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

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

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 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.

14.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 14.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 14.1.1 met maximaal 10 %.

14.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in artikel 14.1.1 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 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.

14.2.2 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- b. Als het gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, 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.

14.2.3 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 14.2.1 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden).

Het bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden) heeft van 31 maart tot en met 11 mei 2022 in ontwerp ter inzage gelegen.

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

, voorzitter,

, griffier.

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN		CATEGORIE
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	
TABEL 1: BEDRIJVEN		
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
016	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
016	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	3.1
016	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	2
016	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	3.1
016	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	2
0162	KI-stations	2
02	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW	
021, 022, 024	Bosbouwbedrijven	3.1
03	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN	
0312	Binnenvisserijbedrijven	3.1
032	Vis- en schaaldierkwekerijen	
032	- visteeltbedrijven	3.1
10, 11	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
101, 102	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
101, 102	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
101	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	3.2
101	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	3.1
101	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	3.1
101, 102	- loonslachterijen	3.1
108	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	3.1
102	Visverwerkingsbedrijven:	
102	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	3.2
102	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	3.1
1031	Aardappelprodukten fabrieken:	
1031	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	3.1
1032, 1039	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1032, 1039	- jam	3.2
1032, 1039	- groente algemeen	3.2
1032, 1039	- met koolsoorten	3.2
1051	Zuivelprodukten fabrieken:	
1051	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1052	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	3.2
1052	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	2
1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1071	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1071	- v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2
1072	Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
10821	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
10821	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	3.2
10821	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	2
10821	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	3.2
10821	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	2
1073	Deegwarenfabrieken	3.1
1083	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1083	- theepakkerijen	3.2
1089	Soep- en soeparomafabrieken:	
1089	- zonder poederdrogen	3.2
1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1107	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
13	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
131	Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
132	Weven van textiel:	
132	- aantal weefgetouwen < 50	3.2

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN		CATEGORIE
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	
133	Textielveredelingsbedrijven	3.1
139	Vervaardiging van textielwaren	3.1
139, 143	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
14	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
141	Vervaardiging kleding van leer	3.1
141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
142, 151	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
15	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)	
151	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
152	Schoenenfabrieken	3.1
16	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
16101	Houtzagerijen	3.2
16102	Houtconserveringsbedrijven:	
16102	- met zoutoplossingen	3.1
1621	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
162	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
162	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	3.1
162902	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
17	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
1712	Papier- en kartonfabrieken:	
1712	- p.c. < 3 t/u	3.1
172	Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
17212	Golfkartonfabrieken:	
17212	- p.c. < 3 t/u	3.2
18	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
1811	Drukkerijen van dagbladen	3.2
1812	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
1814	Grafische afwerking	1
1814	Binderijen	2
1813	Grafische reproductie en zetten	2
1814	Overige grafische activiteiten	2
182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
19	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN	
19202	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
20	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2120	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2120	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2120	- verbandmiddelenfabrieken	2
2052	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2052	- zonder dierlijke grondstoffen	3.2
205902	Fotochemische produktenfabrieken	3.2
205903	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
22	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
221102	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
221102	- vloeropp. < 100 m2	3.1
2219	Rubber-artikelenfabrieken	3.2
222	Kunststofverwerkende bedrijven:	
222	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
23	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
231	Glasfabrieken:	
231	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
231	Glasbewerkingsbedrijven	3.1

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN		CATEGORIE
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	
232, 234	Aardewerkfabrieken:	
232, 234	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
232, 234	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
23612	Kalkzandsteenfabrieken:	
23612	- p.c. < 100.000 t/j	3.2
2362	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2363, 2364	Betonmortelcentrales:	
2363, 2364	- p.c. < 100 t/u	3.2
2365, 2369	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:	
2365, 2369	- p.c. < 100 t/d	3.2
237	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
237	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	3.2
237	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	3.1
2391	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2399	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2
25, 31	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
251, 331	Constructiewerkplaatsen	
251, 331	- gesloten gebouw	3.2
251, 331	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	3.1
255, 331	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
255, 331	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m²	3.1
2561, 3311	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2561, 3311	- algemeen	3.2
2561, 3311	- metaalharden	3.2
2561, 3311	- lakspuiten en moffelen	3.2
2561, 3311	- scoperen (opsputten van zink)	3.2
2561, 3311	- thermisch verzinken	3.2
2561, 3311	- thermisch vertinnen	3.2
2561, 3311	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
2561, 3311	- anodiseren, eloxeren	3.2
2561, 3311	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2561, 3311	- emaileren	3.2
2561, 3311	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2
2562, 3311	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2562, 3311	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m²	3.1
259, 331	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
259, 331	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m²	3.1
27, 28, 33	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
27, 28, 33	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	
27, 28, 33	- p.o. < 2.000 m²	3.2
26, 28, 33	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
26, 28, 33	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
26, 27, 33	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN	
272	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
293	Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
26, 33	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDHEDEN	
261, 263, 264, 331	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	3.1
2612	Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
26, 32, 33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
26, 32, 33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
29	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS	
293	Auto-onderdelenfabrieken	3.2

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN		CATEGORIE
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	
30	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)	
301, 3315	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
301, 3315	- houten schepen	3.1
301, 3315	- kunststof schepen	3.2
302, 317	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
302, 317	- algemeen	3.2
309	Rijwiel- en motorrijwiefabrieken	3.2
3099	Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
31	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
310	Meubelfabrieken	3.2
9524	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	1
321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
323	Sportartikelenfabrieken	3.1
324	Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
32991	Sociale werkvoorziening	2
32999	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
35	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
35	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:	
35	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
35	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
35	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
35	- < 10 MVA	2
35	- 10 - 100 MVA	3.1
35	- 100 - 200 MVA	3.2
35	Gasdistributiebedrijven:	
35	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
35	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
35	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1
35	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
35	- stadsverwarming	3.2
35	- blokverwarming	2
36	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
36	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
36	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1
36	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
36	- < 1 MW	2
36	- 1 - 15 MW	3.2
41, 42, 43	BOUWNIJVERHEID	
41, 42, 43	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.2
41, 42, 43	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	3.1
41, 42, 43	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	3.1
41, 42, 43	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	2
45, 47	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
451	Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	3.2
45204	Autoplaatwerkerijen	3.2
45204	Autobeklederijen	1
45204	Autospuitinrichtingen	3.1
45205	Autowasserijen	2
453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
46	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
4621	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	3.1

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN		CATEGORIE
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	
4622	Grth in bloemen en planten	2
4623	Grth in levende dieren	3.2
4624	Grth in huiden, vellen en leder	3.1
46217, 4631	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
4632, 4633	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	3.1
4634	Grth in dranken	2
4635	Grth in tabaksprodukten	2
4636	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
4637	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
4638, 4639	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
464, 46733	Grth in overige consumentenartikelen	2
46499	Grth in vuurwerk en munitie:	
46499	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
46499	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
46499	- munitie	2
46711	Grth in vaste brandstoffen:	
46711	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
46713	Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	3.2
46722, 46723	Grth in metalen en -halffabrikaten	3.2
4673	Grth in hout en bouwmaterialen:	
4673	- algemeen: b.o. > 2000 m²	3.1
4673	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	2
46735	zand en grind:	
46735	- algemeen: b.o. > 200 m²	3.2
46735	- algemeen: b.o. <= 200 m²	2
4674	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
4674	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.1
4674	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	2
46751	Grth in chemische produkten	3.2
46752	Grth in kunstmeststoffen	2
4676	Grth in overige intermediaire goederen	2
4677	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	3.2
4677	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	3.1
4677	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	3.2
4677	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	3.1
466	Grth in machines en apparaten:	
466	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
466	- overige	3.1
466, 469	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
47	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
4791	Postorderbedrijven	3.1
952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
562	Cateringbedrijven	2
49	VERVOER OVER LAND	
493	Taxibedrijven	2
493	Touringcarbedrijven	3.2
494	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	3.2
494	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	3.1
495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
52	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
52242	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
52242	- stukgoederen	3.2
52102, 52109	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
5221	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN		CATEGORIE
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	
5221	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
53	POST EN TELECOMMUNICATIE	
531, 532	Post- en koiersdiensten	2
61	Telecommunicatiebedrijven	1
61	zendinstallaties:	
61	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
61	- FM en TV	1
61	- GSM en UMTS-steunzenders (indien omgevingsvergunningplichtig)	1
77	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
7711	Personenautoverhuurbedrijven	2
7712, 7739	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
773	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
62	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
62	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
58, 63	Datacentra	2
72	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
63, 69-71, 73, 74, 77, 78, 80-82	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
812	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
82992	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
84	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
8425	Brandweerkazernes	3.1
37, 38, 39	MILIEUDIENSTVERLENING	
3700	rioolgemalen	2
381	Vuillophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
381	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
382	Afvalverwerkingsbedrijven:	
382	- kabelbranderijen	3.2
382	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
382	- oplosmiddeltherugwinning	3.2
382	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
382	Composteerbedrijven:	
382	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
59	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
591, 592, 601, 602	Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9234	Muziek- en balletscholen	2
9234.1	Dansscholen	2
931	Skelter- en kartbanen, in een hal	3.1
931	Sportscholen, gymnastiekzalen	2
96	OVERIGE DIENSTVERLENING	
96011	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
96011	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
96012	Chemische wasserijen en ververijen	2
96013	Wasverzendinrichtingen	2
96013	Wasserettes, wassalons	1
9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9313, 9604	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9609	Dierenasiels en -pensions	3.2
9609	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN		CATEGORIE
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	
TABEL 2: OPSLAGEN EN INSTALLATIES		
0	OPSLAGEN	
1	butaan, propaan, LPG (in tanks):	
1	- bovengronds, < 2 m3	2
1	- bovengronds, 2 - 8 m3	3.1
1	- bovengronds, 8 - 80 m3	3.2
1	- ondergronds, < 80 m3	3.1
2	niet reactieve gassen (incl. zuurstof), gekoeld	3.1
3	brandbare vloeistoffen (in tanks):	
3	- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	1
3	- bovengronds, K1/K2-kl.: < 10 m3	3.1
3	- bovengronds, K1/K2-kl.: 10 - 1000 m3	3.2
3	- bovengronds, K3-klasse: < 10 m3	2
3	- bovengronds, K3-klasse: 10 - 1000 m3	3.1
4	Overige gevaarlijke stoffen in tanks:	
4	- bovengronds < 10 m3 en onder drempelwaarde BRZO	1
4	- overige opslagen onder drempelwaarde BRZO	3.1
5	Gevaarlijke stoffen (incl. bestrijdingsmiddelen) in emballage of in gasflessen:	
5	- kleine hoeveelheden < 10 ton	1
5	- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog B10 beschermingsniveau	2
6	ontploffbare stoffen en munitie:	
6	- < 250.000 patronen en < 25 kg NEM (netto explosieve massa) overig gevarensubklasse 1.4	1
6	- >= 250.000 patronen en >= 25 kg NEM (netto explosieve massa) overig gevarensubklasse 1.4	2
8	kunstmest, niet explosief	3.1
11	INSTALLATIES	
12	gasflessenvulinstallaties (butaan, propaan)	3.2
13	laadschoppen, shovels, bulldozers	3.1
14	laboratoria:	
14	- chemisch / biochemisch	2
14	- medisch en hoger onderwijs	2
15	luchtbehandelingsinst. t.b.v. detailhandel	1
16	keukeninrichtingen	2
17	koelinstallaties freon ca. 300 kW	3.1
18	koelinstallaties ammoniak < 400 kg	2
19	koelinstallaties ammoniak > 400 kg	3.1
20	total energy installaties (gasmotoren) ca. 100 kW	3.1
21	afvalverbrandingsinstallatie, kleinschalig	3.2
22	noodaggregaten t.b.v. elektriciteitsopwekking	2
23	verfspuitinstallaties en moffel- en emailleerovens	3.1
24	vorkheftrucks met verbrandingsmotor	3.1
25	vorkheftrucks, elektrisch	2
26	transformatoren < 1 MVA	1
28	vatenspoelinstallaties	3.1
29	hydrofoorinstallaties	2
31	stookinstallaties>900kW thermisch vermogen:	
32	- gas, < 2,5 MW	2
32	- gas, 2,5 - 75 MW	3.1
32	- olie, < 2,5 MW	2
32	- olie, 2,5 - 75 MW	3.1
32	- kolen, 2,5 - 75 MW	3.2
32	stoomwerktuigen	3.1
33	luchtcompressoren	2
34	liftinstallaties	1

Bijlage 2 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

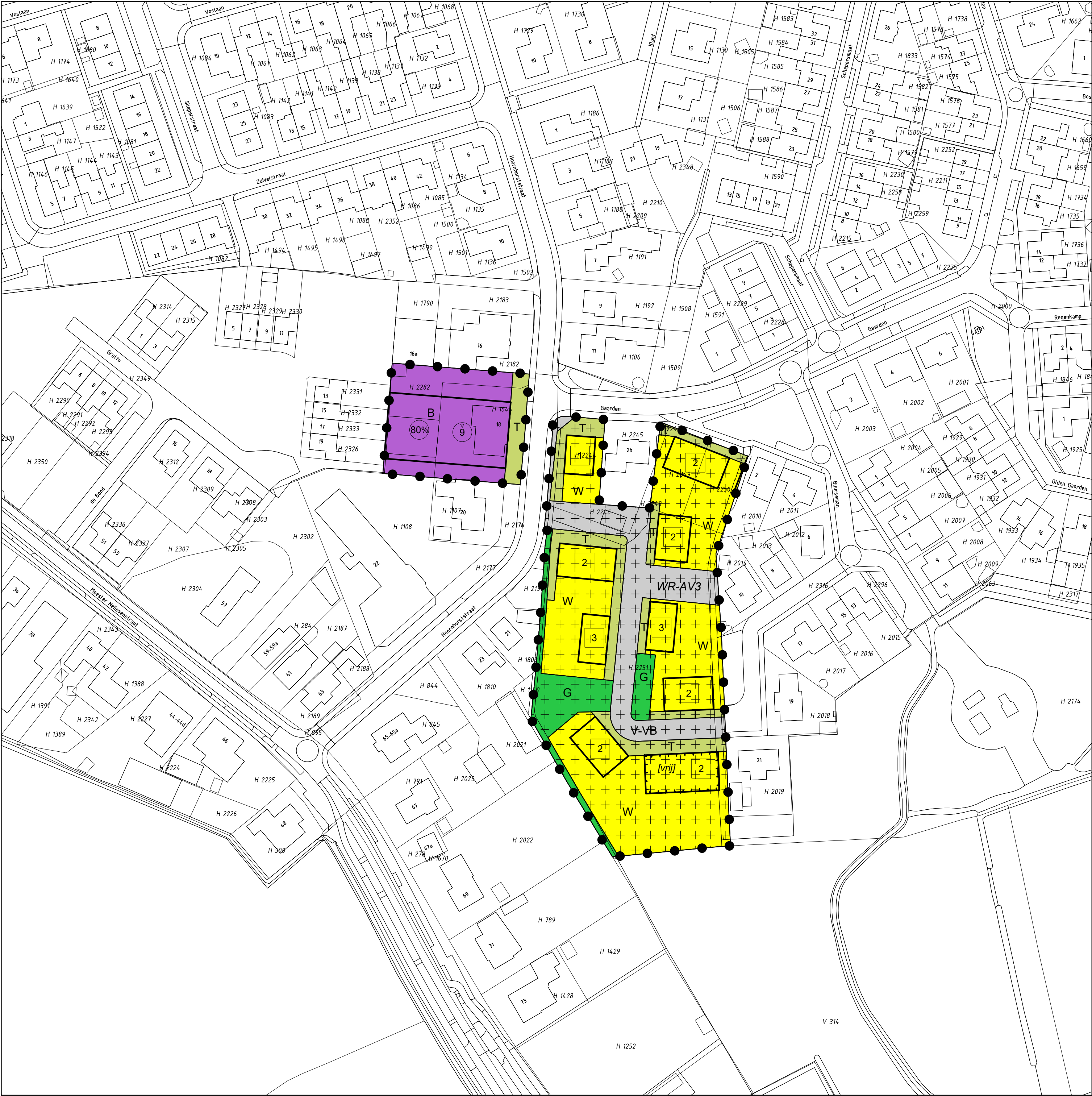
Parkeerplaatsen eigen terrein woningen

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

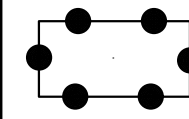
	werkdag			koop- avond	zaterdag		zondag- middag
	overdag	middag	avond		middag	avond	
woningen	50	60	100	90	60	60	70
detailhandel	30	70	20	100	100	0	0
kantoren	100	100	5	10	5	0	0
bedrijven	100	100	5	10	5	0	0
sociaal cultureel	10	40	100	100	60	90	25
sociaal medisch	100	100	30	15	15	5	5
dagonderwijs	100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



plangebied

BESTEMMINGEN

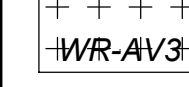
Bedrijf
B

Groen
G

Tuin
T

Verkeer - Verblijfsgebied
V-VB

Wonen
W

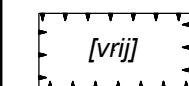


Waarde - Archeologische Verwachting 3
WR-AV3

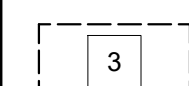
AANDUIDINGEN



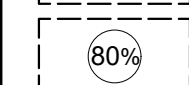
bouwvlak



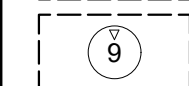
vrijstaand



maximum aantal wooneenheden

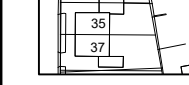


maximum bebouwingspercentage (%)



maximum bouwhoogte (m)

VERKLARING



BGT- en kadastrale gegevens

bestemmingsplan **Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden)**

schaal : 1 : 1000

formaat : A2

projectnummer : 190475

bladnummer : 1

aantal bladen : 1

identificatiecode : NL.IMRO.1859.BPBTM20200002-0010

gemeente **Berkelland**

datum : 21-03-2022

datum ondergrond : 04-01-2021

voorontwerp : 05-01-2021

ontwerp : 21-03-2022

vaststelling : -



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

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

