

Bestemmingsplan

Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (J.W. Hagemanstraat 85)

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan
***“Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (J.W.
Hagemanstraat 85”***

Gemeente Berkelland
Postbus 200
7270 HA BORCULO

Status: Vastgesteld
Februari 2022



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66
E: info@biz.nu
I: www.biz.nu*

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	REGIONAAL BELEID	17
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
5.1	GELUID	24
5.2	BODEMKWALITEIT	25
5.3	LUCHTKWALITEIT	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	27
5.5	MILIEUZONERING	30
5.6	GEUR	32
5.7	ECOLOGIE	33
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	34
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	36
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	38
6.1	VIGEREND BELEID	38
6.2	WATERPARAGRAAF	39
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	42
7.1	INLEIDING	42
7.2	OPZET VAN DE REGELS	42
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	44
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	46
9.1	VOOROVERLEG	46
9.2	INSPRAAK	46
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	47	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK	48
BIJLAGE 2	BODEMONDERZOEK	49

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

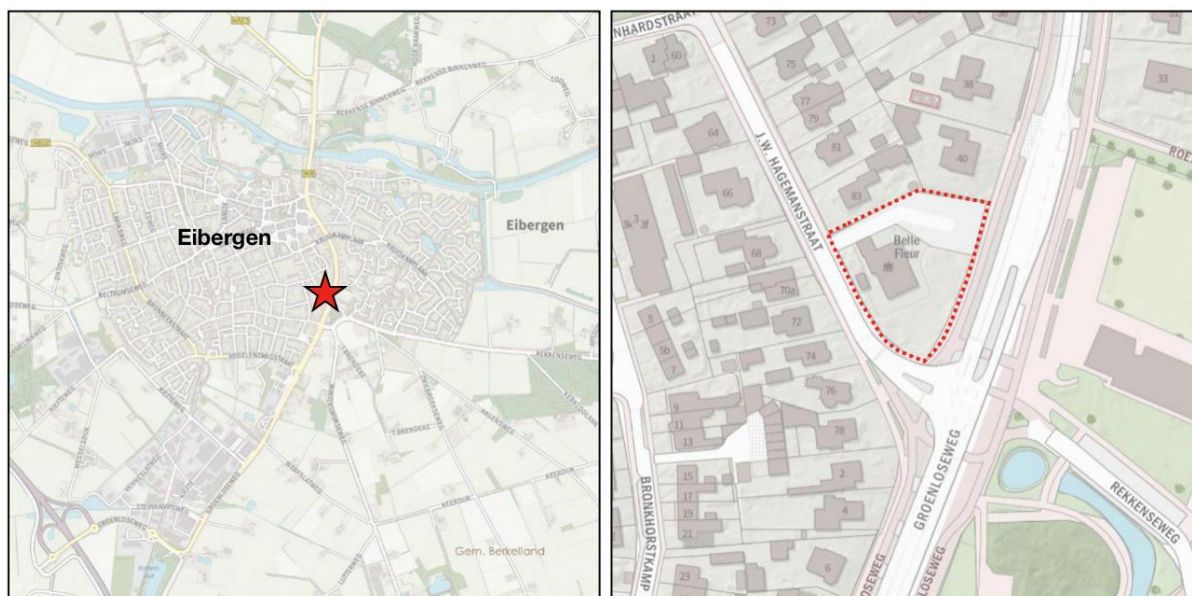
Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie van het voormalige restaurant Belle Fleur aan de J.W. Hagemanstraat 85 in de kern Eibergen. Ter plaatse bevindt zich een voormalig restaurant met inpandige bedrijfswoning en een bijbehorend parkeerterrein. Het gebouw is in de huidige situatie niet meer als restaurant in gebruik, doordat de exploitant de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt en er geen opvolger is. Een herinvulling met een horecafunctie is niet aannemelijk.

Het voornemen bestaat om de locatie aan de J.W. Hagemanstraat 85 een duurzame vervolgfunctie te geven. Concreet gaat de ontwikkeling uit van de transformatie van het gehele voormalige restaurant met inpandige bedrijfswoning naar een woning en de realisatie van 2 levensloopbestendige woningen met bijbehorende voorzieningen op het parkeerterrein behorend bij het voormalige restaurant. Zodoende is in de nieuwe situatie in totaal sprake van 3 woningen binnen het plangebied.

De beoogde ontwikkeling is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan, aangezien hiervoor de juiste bouw- en gebruiksmogelijkheden ontbreken. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich op de hoek van de Burgemeester Wilhelmweg met de J.W. Hagemanstraat in de kern Eibergen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Eibergen en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied in de kern Eibergen en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (J.W. Hagemanstraat 85)” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1859.BPEBG20210004-0100) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

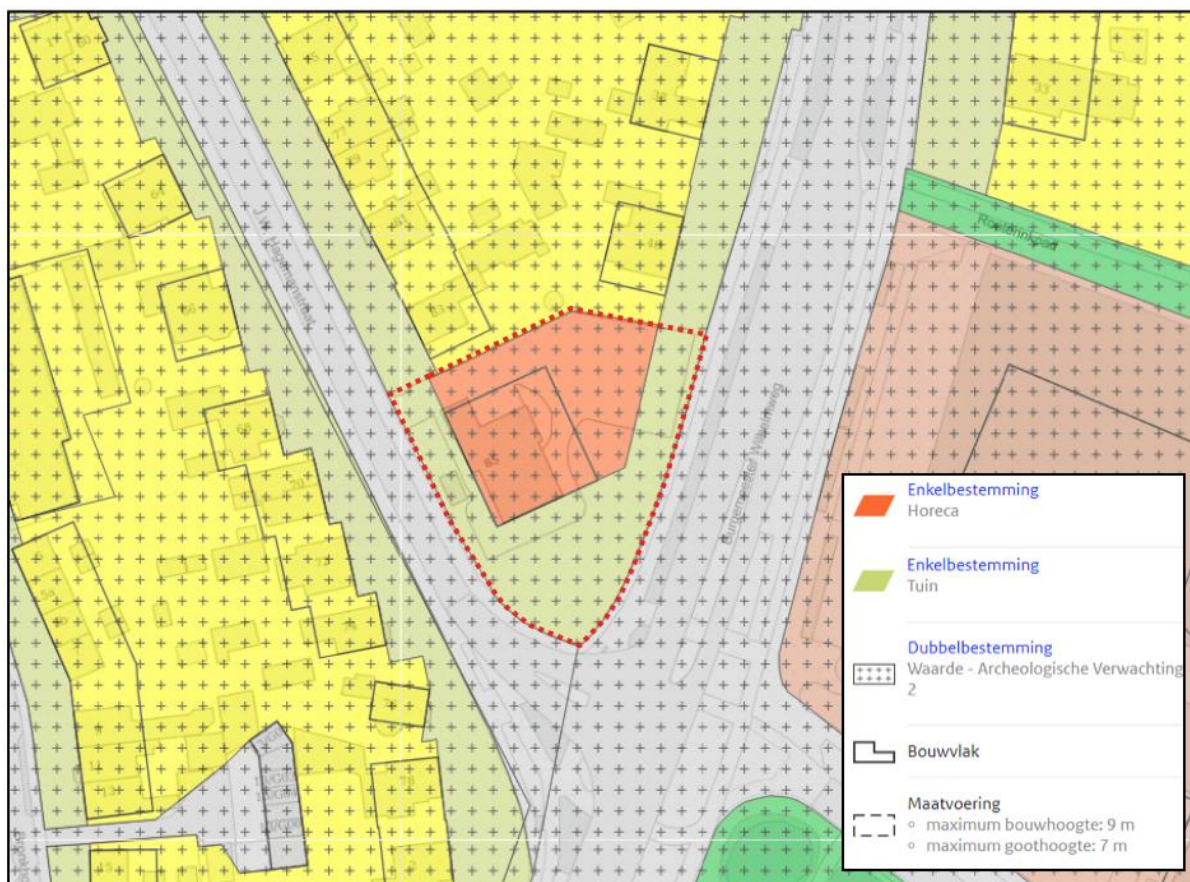
1.4 Planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011”. Dit bestemmingsplan is op 10 april 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Berkelland.

Het plangebied heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemmingen ‘Horeca’ en ‘Tuin’. Voor de bestemming ‘Horeca’ is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen maatvoeringsaanduidingen zijn opgenomen voor de bouwhoogte en goothoogte. Verder geldt voor het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 2’.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. Het plangebied is met de rode omlijnning weergegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Bestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingen en aanduidingen

Gronden met de bestemming ‘Horeca’ zijn met name bestemd voor horecabedrijven uit categorie 1 tot en met 3 zoals opgenomen in bijlage 2 bij het geldende bestemmingsplan en bestaande bedrijfswoningen. Hierbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en doeleinden van openbaar nut zijn tevens toegestaan. Gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak, met inachtneming van de aangegeven maximum bouw- en goothoogte. Voor het bouwvlak binnen het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 7 meter.

De gronden met de bestemming ‘Tuin’ zijn bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen, erkers ten dienste van de aangrenzende woonbestemming en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

Ter plaatse van de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologische verwachting 2’ zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

1.4.3 Strijdigheid

Het transformeren van het bestaande restaurant tot woning en de bouw van twee grondgebonden woningen is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, aangezien hiervoor de bouw- en gebruiksregels ontbreken. Wonen is immers alleen mogelijk binnen de bestaande bedrijfswoning en ten behoeve van de horecafunctie. Om het voornemen mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan benodigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in passende bouw- en gebruiksmogelijkheden om het initiatief te realiseren.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie in het plangebied.

Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland, regio Achterhoek en de gemeente Berkelland beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue en hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg, de inspraak en zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Het plangebied heeft betrekking op de locatie van het voormalige restaurant Belle Fleur aan de J.W. Hagemanstraat 85 in het zuidoosten van de kern Eibergen. Het plangebied bevindt zich op de hoek van de Burgemeester Wilhelmstraat met de J.W. Hagemanstraat en staat kadastraal bekend als gemeente Eibergen, sectie G, nummer 984.

De ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving kenmerkt zich hoofdzakelijk door woonbebouwing. Daarnaast is ten oosten van plangebied een schoolterrein aanwezig. Het plangebied zelf bestaat een perceel met een gebouw (voormalige boerderij), welke in de huidige situatie is ingericht als restaurant met op de verdieping een bedrijfswoning. Het gebouw is echter al enige tijd niet meer in gebruik als restaurant. Aan de noordoostzijde de boerderij bevindt zich een parkeerterrein. De overige gronden zijn ingericht als gazon met diverse beplanting.

In afbeelding 2.1 is de huidige situatie ter plaatse van het plangebied (rode omlijning) met een luchtfoto weergegeven. In afbeelding 2.2 is een straatbeeld vanaf de Burgemeester Wilhelmweg opgenomen.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied (Bron: Google Maps)



Afbeelding 2.2: Straatbeeld huidige situatie plangebied vanaf de Burgemeester Wilhelmweg (Bron: Google Streetview, 2016)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

Het plangebied is jarenlang in gebruik geweest als locatie voor de exploitatie van het restaurant Belle Fleur. Het restaurant is inmiddels beëindigd, doordat de exploitant de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt en er geen opvolger is.

Initiatiefnemer heeft het plan opgevat om het plangebied te herontwikkelen. Het gaat om het transformeren van de bestaande boerderij (voormalig restaurant met in pandige bedrijfswoning) naar één reguliere woning en de bouw van twee nieuwe levensloopbestendige woningen. Bij levensloopbestendige woningen wordt een slaap- en badkamer op de begane grond gerealiseerd. De woningen zijn hierdoor met name geschikt voor senioren.

In afbeelding 3.1 is een situatietekening opgenomen van de gewenste situatie. Gelet op de omliggende woonfuncties wordt de huidige stedenbouwkundige structuur doorgetrokken, aansluitend aan de bestaande woningen, gelegen en georiënteerd op de Burgemeester Wilhelmweg. De kavels van de woningen zijn bereikbaar vanaf de J.W. Hagemanstraat. De toevoeging van de woningen sluit goed aan bij de behoefte in Eibergen en op de bestaande stedenbouwkundige situatie.

Met deze transformatie komt de huidige bestemming 'horeca' te vervallen, dit is gewenst gezien de ligging buiten het centrum en het feit dat er geen opvolging is waardoor de bestemming naar alle waarschijnlijkheid geen invulling meer krijgt. Daarnaast zijn er mogelijkheden in het centrum van Eibergen (verblijfsgebied) om horeca te ontwikkelen/toe te voegen.



Afbeelding 3.1: Inrichtingstekening gewenste ontwikkeling (Bron: Bouwbedrijf Penterman B.V.)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

3.2.1.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de extra verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. In het geldende bestemmingsplan zijn parkeernormen opgenomen voor het grondgebied van de gemeente Berkelland.

Op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381, december 2018) van het CROW kan de verkeersgeneratie van de ontwikkeling berekend worden. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis op onder andere het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

3.2.1.2 Verkeersgeneratie

Voor de te bouwen woningen wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Type: koop
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten ontstaat het volgende beeld voor wat betreft de verkeersgeneratie:

Functie	Verkeersgeneratie per woning	Aantal	Totale verkeersgeneratie
Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,8	2	15,6
Koop, huis, vrijstaand	8,2	1	8,2
Totaal			23,8

De voorgenomen ontwikkeling resulteert in een verkeersgeneratie van afgerond 24 verkeersbewegingen per etmaal. Een dergelijke beperkte toename is niet of nauwelijks waarneembaar in het verkeersbeeld. De J.W. Hagemanstraat en omliggende infrastructuur beschikken over voldoende capaciteit om een dergelijke gering aantal verkeersbewegingen goed en veilig te kunnen verwerken.

Daarnaast wordt opgemerkt dat er op dit moment een horecabestemming op het plangebied rust, op basis waarvan horecafuncties met een sterk verkeersaantrekkende zijn toegestaan. Doordat de mogelijkheid om een horecabedrijf te exploiteren komt te vervallen, is per saldo geen sprake van een toename in verkeersbewegingen.

3.2.1.3 Ontsluiting

De ontsluiting van het gebied voor autoverkeer vindt plaats via een overzichtelijke in-/uitrit op de J.W. Hagemanstraat.

3.2.2 Parkeren

3.2.2.1 Algemeen

De gemeente Berkelland heeft voor het bepalen van de parkeernormen bij ruimtelijke ontwikkelingen beleid vastgesteld. Bij uitvoering van de geldende bestemmingsplannen wordt de parkeerbehoefte getoetst aan de

regels daarover zoals opgenomen in de bouwverordening. Hierbij wordt getoetst aan de vastgestelde parkeernormen. De parkeerregels uit de bouwverordening zijn door vaststelling van de Reparatiwet BZK vervallen, waardoor in het bestemmingsplan regels over de parkeerbehoefte en, indien aan de orde, het laden en lossen moeten worden opgenomen. Dit bestemmingsplan bevat daarom regels voor het parkeren, waarbij is aangesloten op de door de gemeente vastgestelde parkeernormen.

3.2.2.2 Parkeerbehoefte

Voor de te bouwen woningen wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten uit het parkeerbeleid van de gemeente Berkelland:

- Type: woning middeldure sector;
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

De parkeernorm per woning bedraagt op basis van bovenstaande uitgangspunten 1,8 per woning. Dit houdt in dat voor de te realiseren woningen een parkeernorm van ($3 * 1,8 =$) 5,4 geldt. In afbeelding 3.1 is te zien dat er voldoende ruimte is op eigen terrein om aan de parkeerbehoefte te voldoen. Voor elke woning is ruimte voor minimaal 2 parkeerplaatsen.

3.2.3 Conclusie

Het aspect ‘verkeer en parkeren’ vormt geen belemmering voor de in deze bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

- *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
- *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
- *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
- *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In voorliggend geval betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat de woonfunctie de meest logische vervolgfunctie is voor deze locatie. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

In de toenmalige Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, voorloper NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2.1 Toetsing van het initiatief aan de Ladder

Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat de ladder van toepassing is bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen in ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van de realisatie van drie woningen. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Gelderland, welke is verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland. Daarnaast is in voorliggend geval het Actieplan Wonen Provincie Gelderland van belang.

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

4.2.1.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. De actualisatie van de Omgevingsvisie en -verordening is op 19 december 2019 vastgesteld. In de Omgevingsvisie worden twee provinciale hoofddoelen onderscheiden:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de Gelderse leefomgeving.

Deze hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities, waarbij per ambitie de aanpak op hoofdlijnen is beschreven. De nadere invulling vindt plaats via provinciale uitvoeringsprogramma's en samenwerking met partners. Daarmee is de Omgevingsvisie een 'plan' dat richting geeft en ruimte biedt; geen plan met exacte antwoorden. Ofwel: ‘de Omgevingsvisie gaat over het speelveld en de spelregels, niet over de uitkomst van het spel’.

4.2.1.2 Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd investeren we in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Gelderland geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Gelderland gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen.

De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

De ambities zijn als volgt geformuleerd:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Om vorenstaande ambities te realiseren gaat de provincie in overleg met de Gelderse regio's, om zodoende regionale afspraken te maken.

4.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

De regionale uitwerking van de provinciale ambities ten aanzien van het aspect wonen, zijn uitgewerkt in regionale woonvisies. In voorliggend geval is de 'Regionale woonagenda Achterhoek 2015 – 2025' van toepassing. In paragraaf 4.3 wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan deze woonvisie, in de navolgende paragraaf volgt de concrete toets aan het gemeentelijke beleid, waaronder de gemeentelijke woonagenda. Hier wordt geconcludeerd dat het voornemen kwalitatief en kwantitatief past binnen de regionale en gemeentelijke beleidsstukken.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

4.2.2 Actieplan Wonen 2020-2025

4.2.2.1 Algemeen

De provincie Gelderland heeft te maken met een urgente vraag naar meer woonruimte. Tot 2030 moeten er in de provincie ruim 80.000 nieuwe woningen gebouwd worden. Daarbij spelen verschillende opgaven:

- Belangrijke kwalitatieve verbeteringen op de woningmarkt vragen om aandacht. Bijvoorbeeld de snellere doorstroming van huishoudens en de grotere beschikbaarheid van zowel betaalbare woningen voor starters, ouderen en andere doelgroepen, als van sociale en middeldure koop en huurwoningen.
- Bij de bouwproductie spelen een aantal belangrijke ambities: een zorgvuldig en zuinig gebruik van de ruimte, klimaatadaptatie, een circulaire bouw en energievoorziening, en inspelen op demografische ontwikkelingen.
- Een vlotte woningbouw wordt bemoeilijkt door verschillende knelpunten. Denk aan de capaciteitstekorten bij bouwbedrijven, gemeenten en nutsbedrijven en gestegen bouwkosten. Ook door stikstofregels en -toetsen, duurzaamheidscriteria en procedures komt de bouw op locaties minder snel van de grond.

De urgentie is zo hoog, dat provincie Gelderland met dit Actieplan Wonen een bijdrage wil leveren aan de uitvoering van de bouwopgave. Drie doelen staan hierbij centraal:

1. versnelling van de woningbouw;
2. meer betaalbare woningen;
3. meer flexibele woonvormen.

4.2.2.2 Toetsing aan het Actieplan Wonen 2020-2025

Het transformeren van de bestaande boerderij (voormalig restaurant met inpandige bedrijfswoning) naar één reguliere woning en de bouw van twee nieuwe levensloopbestendige woningen levert kwantitatief een bescheiden bijdrage aan het realiseren van de opgave van 80.000 woningen. Doordat levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd, wordt daarnaast ingespeeld op demografische ontwikkelingen (vergrijzing). Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling daarmee past binnen het Actieplan Wonen.

4.2.3 Omgevingsverordening Gelderland

4.2.3.1 Algemeen

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

4.2.3.2 Van toepassing zijnde artikelen:

In voorliggend geval betreft het voornemen een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor is met name artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda) van toepassing.

Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda)

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

4.2.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Gelderland

In de navolgende paragrafen wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het regionaal woonbeleid (paragraaf 4.3.1) en het gemeentelijk woonbeleid (paragraaf 4.4.1). Uit de toetsing in de genoemde paragrafen blijkt dat de beoogde woningbouwontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief passend is binnen de regionale woonagenda. Korte tijdshalve wordt hier verwezen naar de genoemde paragrafen. Hier wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling invulling geeft aan de concrete woonbehoefte in de gemeente Berkelland en specifiek in de kern Eibergen. Resumerend wordt gesteld dat het voornemen in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Hier wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in lijn is met de provinciale beleidsambities zoals verwoord in de Omgevingsvisie Gelderland en verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonagenda 2025

4.3.1.1 Algemeen

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

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

4.3.1.2 Leefbaarheid

Wonen is meer dan de stenen en het dak. Het gaat ook over de leefbaarheid van de kernen en het buitengebied. Die leefbaarheid wordt onder meer beïnvloed door de (bereikbaarheid van) voorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de manier waarop we de eerste lijnszorg organiseren.

Ten aanzien van de voorzieningen zijn er grote uitdagingen, die de regio alleen door samen te werken kan aanpakken. Er dient te worden gezocht naar een nieuwe en werkbare balans tussen de rollen en verantwoordelijkheden van bijvoorbeeld bewoners, overheid, corporaties, zorginstellingen, onderwijsbesturen, werkgevers, detailhandel.

4.3.1.3 Toevoegen van woningen

Het toevoegen van extra woningen wordt meer en meer maatwerk en moet gezien worden als sluitpost; in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte dient met name voorzien te worden binnen de bestaande voorraad. Als er binnen de bestaande voorraad geen mogelijkheden zijn, kan op bescheiden schaal nog sprake zijn van toevoeging van woningen.

4.3.2 Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) 2017

4.3.2.1 Algemeen

In 2015 hebben de Achterhoekse gemeenteraden en de besturen van de woningcorporaties de Regionale Woonagenda 2015-2025 vastgesteld. Deze agenda was het resultaat van de evaluatie van de Regionale Woonvisie uit 2010. In 2012 is het eerste AWLO uitgevoerd. In 2014 zijn er Kernenfoto's gemaakt van de 21 hoofdkernen in de Achterhoek. De Kernenfoto's en het AWLO 2012 hebben onder andere de basis gelegd voor de huidige Regionale Woonagenda 2015-2025.

In de Regionale Woonagenda is afgesproken dat in 2017 opnieuw door de Achterhoekse gemeenten, in samenwerking met de woningcorporaties en Provincie Gelderland, gezamenlijk onderzoek wordt gedaan naar de woonwensen en leefbaarheid in de Achterhoek; het voorliggende AWLO 2017.

4.3.2.2 Vraag en aanbod in de komende vijf jaren

Voor de komende vijf jaar is er per saldo in de huur- en koopsector tekorten. In de koopsector is dit tekort vooral groot bij rijwoningen, tweekappers en in mindere mate ook appartementen (met lift). In de huursector ligt het accent op de behoefte aan toegankelijke appartementen. Er zijn in de huursector potentieel overschotten aan huurappartementen zonder lift en in de koopsector aan vrijstaande woningen. In de huursector zijn dit de woningen aan de onderkant van de markt, en ontstaat het risico van verhuurproblemen.

Vooraf in de koopsector zullen door vraagsubstitutie woningzoekenden uitwijken naar ander aanbod. Zo zal een verschuiving plaatsvinden van mensen die aangeven een tweekapper te willen, maar die een vrijstaande koopwoningen een prima alternatief vinden, mits financieel bereikbaar. Eventueel kan dit leiden tot een wat voorzigtiger prijsontwikkeling bij vrijstaande woningen dan bij tweekappers.

4.3.2.3 Vraag en aanbod op de langere termijn

Op termijn verandert de vraag onder invloed van demografische trends. Hierdoor verlaten meer ouderen de woningmarkt, terwijl de instroom min of meer gelijk blijft. Het aantal ouderen dat de komende jaren de woningmarkt verlaat groeit, door het geleidelijk wegvallen van de babyboomgeneratie.

De mismatch wordt steeds groter in de komende decennia, uitgaande van de geprognosticeerde demografische ontwikkelingen. Dat gaat niet gelijkmatig in de tijd. Er treedt na 2028 een versnelling op in de ontspanning in verschillende marktsegmenten. Dat blijkt als we de huur- en koopsector onderscheiden. Binnen zowel de huur- als koopsector ontwikkelt de behoefte aan appartementen zich vrij stabiel. De krimp concentreert zich bij eengezinswoningen. Door substitutiemechanismen is te verwachten dat dit vooral bij rijwoningen zich aandient. Tweekappers en vrijstaande woningen kunnen door prijscorrectie voor een bredere doelgroep bereikbaar worden. Bovendien hebben veel mensen die hiervoor kiezen bestedingsruimte om de woning op te knappen.

4.3.3 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de achterhoek

4.3.3.1 Algemeen

De groei van het aantal huishoudens in de regio houdt langer aan dan eerder voorzien. Dit betekent dat er extra woningen moeten komen bovenop het aantal dat nu in afspraken is vastgelegd. Er wordt ruimte gegeven voor de bouw van extra woningen, maar met prioriteit voor woningen waar nu behoefte aan is, maar waar een duidelijk tekort in de markt is te zien.

Het AWLO geeft als advies voor de bouwgeving te blijven bouwen voor starters. Daarnaast is het advies een geschikt aanbod voor de doorstroom van (actieve) senioren. Het geven van extra ruimte voor woningbouw gaat gepaard met het stellen van scherpe eisen aan nieuwe woningbouwinitiatieven. Er gelden drie kwaliteitscriteria:

1. de behoefte is aangetoond;
2. voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed (verbouw of nieuwbouw na sloop);
3. inbreiding gaat voor uitbreiding.

4.3.3.2 Kwaliteitscriteria

Sturen op kwaliteit

Het belangrijkste advies in het AWLO over nieuwbouw geeft aan dat in de bestaande voorraad onvoldoende aanbod is voor starters en senioren. Daarom moet er voor deze doelgroepen gebouwd worden.

Regionale criteria: aantonen behoefte en ruimtelijke criteria

Het saldo vraag-aanbod per woningtype uit het AWLO 2017 is het algemene kader voor de komende jaren, tot de rapportage van het AWLO van 2021 aanleiding geeft tot aanpassing. Woningtypen die voldoen aan de behoefte voor starters en senioren krijgen voorrang. Het gaat met name om rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen in de koopsector en huur en koopwoningen met lift. Woningen voor senioren zijn levensloopgeschikt, dit wil zeggen dat alle basisvoorzieningen in de woning gelijkvloers zijn en de woning bereikbaar is zonder traplopen. Dus appartementen met lift of grondgebonden woningen met minimaal een slaap- en badkamer op de begane grond. Starterswoningen hebben een betaalbare prijs, dit wil zeggen koopwoningen die financieel bereikbaar zijn voor inkomens die geen toegang meer hebben tot de sociale huursector.

Ten aanzien van de ruimtelijke criteria geldt dat het bouwen op locaties met leegstaand vastgoed voor op het bouwen op andere locaties binnen de bebouwde kom gaat. Prioriteit ligt bij het transformeren van deze locaties in aanloop straten en centra van kernen door middel van verbouwing tot woonruimte of nieuwbouw

na sloop. In het buitengebied kan het gaan om compensatie voor gesloopte agrarische bebouwing (bijv. rood voor rood). Daarnaast gaat inbreiding voor uitbreiding. Er wordt in principe niet op een uitleglocatie gebouwd. Indien verdere inbreiding niet meer mogelijk of gewenst is, kan hierop een uitzondering gemaakt worden.

4.3.4 Toetsing van het initiatief aan het regionaal beleid

Het planvoorstel voorziet in de herontwikkeling van de bestaande boerderij (voormalig restaurant) en de bouw van twee nieuwe grondgebonden woningen in de kern Eibergen. Hiermee is sprake van een binnenstedelijke locatie, die voldoet aan het principe van inbreiding voor uitbreiding.

De boerderij binnen het plangebied is in de huidige situatie niet meer als restaurant in gebruik. Een herinvulling met een horecafunctie is niet aannemelijk. Met de transformatie van de boerderij tot een woning wordt een duurzame vervolfunctie toegekend en wordt leegstand voorkomen. Dit sluit aan bij het uitgangspunt om leegstaand vastgoed te transformeren. Van een toename in aantal woning als gevolg van de herontwikkeling is geen sprake, aangezien in de huidige situatie al sprake is van een inpandige bedrijfswoning.

In het regionale beleid wordt daarnaast beschreven dat woningtypen die voldoen aan de behoefte voor starters en senioren voorrang krijgen. Het gaat met name om rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen in de koopsector en huur en koopwoningen met lift. Met voorliggend plan worden twee twee-onder-een-kapwoningen toegevoegd welke levensloopbestendig worden uitgevoerd. Dit sluit naadloos aan op het regionale beleid. Voorliggend bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de Regionale Woonagenda 2025, de Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) 2017 en Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Lokale woonagenda Berkelland 2016-2020

4.4.1.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 13 december 2016 de Lokale woonagenda Berkelland 2016-2020 vastgesteld. De missie volgens deze agenda luidt:

“Goed en betaalbaar wonen in het groen”.

De lokale woonagenda is gebaseerd op de Regionale Woonagenda Achterhoek 2025. Daarnaast is rekening gehouden met verschillende gemeentelijke visies en nota's die een relatie met wonen hebben.

De lokale woonagenda is een uitvoeringsagenda voor de periode tot 2020. In de Regionale Woonagenda zijn de volgende thema's benoemd die in de lokale woonagenda verder zijn uitgewerkt:

- anticiperen op krimp door overbodige plancapaciteit weg te nemen;
- verduurzamen van de woningvoorraad;
- langer thuis wonen voor de steeds grotere groep ouderen.

4.4.1.2 Opgave Gemeente Berkelland

De gemeenteraad van Berkelland heeft op 25 januari 2011 ingestemd met de Regionale Woonvisie Achterhoek 2010-2020. Deze regionale visie omvatte een verdeling van nieuwbouw (toevoeging van 5.900 woningen aan de woningvoorraad) over de gemeenten. Voor Berkelland betekende deze regionale verdeling een groei met 635 woningen voor de periode 2010 tot en met 2019. Later is deze periode verlengd tot 2025.

Over de ontwikkeling van de woningbouw wordt de gemeenteraad jaarlijks geïnformeerd via de lokale woningmarktmonitor. De woningmarktmonitor over 2016 is behandeld in de raadsvergadering van 20 juni 2017. Op grond van die monitor blijkt dat in de periode 2010 tot en met 2016 in de gemeente Berkelland 378 woningen zijn toegevoegd aan de woningvoorraad.

Het oorspronkelijke kwantitatieve kader van 635 woningen is, zoals hierboven vermeld, verlaagd met 10% tot 570 woningen. In de periode van 2017 tot 2025 kunnen binnen de bestaande regionale kaders daarom nog

maximaal 185 (570 - 385) woningen toegevoegd worden aan de woningvoorraad. Op grond van de bij de gemeente bekende gegevens zijn er nog plannen voor het toevoegen van 755 woningen. Er kunnen binnen de regionale kaders nog maximaal 185 woningen worden toegevoegd tot 2025. Van deze 185 woningen zijn eind 2016 al 38 woningen in aanbouw. De noodzaak tot het verminderen van de overcapaciteit is daarmee kwantitatief inzichtelijk gemaakt.

4.4.1.3 Vraag en aanbod

Volgens makelaars die in de gemeente actief zijn, is er ruim aanbod in de laagste en hoogste prijssegmenten, maar is er meer vraag dan aanbod in het middensegment (€ 250.000 - € 350.000). Een ander segment waar de vraag het aanbod overtreft is volgens hen de grondgebonden seniorenwoning met slaap- en badkamer op de begane grond.

Starters die hebben gespaard voor de aankoop van hun eerste woning zien door de lage rentestand nu hun kans, dit stuwmeer loopt nu leeg. Het aanbod sluit hier qua prijs en kwaliteit niet overal in de gemeente op dezelfde manier op aan, de starters moeten het doen met de keus die er is: in Neele kopen zij vooral in de bestaande voorraad, in Eibergen slaan ze hun slag vooral in de betaalbare nieuwbouw.

4.4.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Lokale woonagenda Berkelland

Met het plan wordt aangesloten bij de actuele woningbehoefte naar levensloopbestendige woningen. De nieuw te realiseren woningen op het huidige parkeerterrein voldoen aan de beschrijving uit de Lokale woonagenda Berkelland, namelijk met slaap- en badkamer op de begane grond. De woningen zijn hierdoor ook geschikt voor senioren. Daarnaast draagt het plan bij aan doorstroming op de woningmarkt, waardoor goedkopere woningen weer vrij komen voor bijvoorbeeld jongeren en starters. De voorgenomen ontwikkeling is, gelet op het vorenstaande, in overeenstemming met de Lokale woonagenda Berkelland.

4.4.2 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland

4.4.2.1 Inleiding

In september 2019 stemden de zeven gemeenteraden in de Regio Achterhoek in met de *Kwalitatieve Toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek*. In oktober zal de provincie Gelderland deze vaststellen. De criteria worden daarmee onderdeel van de Regionale woonagenda. De provincie toetst nieuwe wooninitiatieven aan dit document. Er ontstaat daarmee ruimte voor nieuwe woningen. Er zijn drie kwaliteitscriteria bepaald:

1. de behoefte is aangetoond;
2. voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed (verbouw of nieuwbouw na sloop);
3. inbreiding gaat voor uitbreiding.

Dit document beschrijft de vertaling van de regionale criteria naar de manier waarop hier in de gemeente Berkelland mee om wordt gegaan.

4.4.2.2 Kwaliteitscriteria Berkelland

Aantonen behoefte

De gemeente Berkelland stelt per kern een marktverkenning op die inzicht geeft in de mismatch tussen vraag en aanbod. De marktverkenning komt tot stand via data, gesprekken met marktkenners (makelaars, corporaties, zorgpartijen, ontwikkelaars etc.) en met groepen woningzoekers. Hieruit komt een beeld van de woningbouwopgave in de kern. Op planniveau kan deze worden aangescherpt samen met de doelgroep. De woningbouwopgave wordt jaarlijks gemonitord en herijkt. In Berkelland geldt: hoe kleiner de doelgroep, hoe belangrijker de participatie van inwoners is bij het bepalen van de behoefte. In kleine kernen komt het er nog meer op aan dat de juiste woningen worden gebouwd dan in grote kernen. Hetzelfde geldt voor zeer specifieke woonvormen, gericht op een kleine groep mensen. Ook daar is het van belang dat de behoefte concreet wordt gemaakt, ook naar de toekomst toe.

In de kleine kernen (zoals Eibergen) is het aantal vragers goed te tellen en zijn de bouw mogelijkheden beperkt. Het is daarom belangrijk dat elke woning direct raak is. Bouwplannen komen dan ook zo participatief mogelijk tot stand met de dorpsbelangenorganisatie en zoveel mogelijk met de woningvragers. Het is lokaal maatwerk.

Transformatie vastgoed

Woningbouwinitiatieven die zich richten op locaties waar nu nog leegstaand vastgoed staat, komen in principe eerder in aanmerking voor woningbouw dan nog onbebouwde locaties binnen de bebouwde kom. Bij transformatie kan het zowel gaan om herbestemmen als om sloop van de bebouwing, gevolgd door nieuwbouw.

In de meeste kernen staan of komen meerdere panden leeg. Denk hierbij aan winkels, scholen, bedrijfsgebouwen, kantoren en kerken. In Berkelland ligt de prioriteit bij:

- leegstaande panden in aanloopstraten van winkelgebieden en leegstaande panden op zichtlocaties, zoals de invalswegen;
- herbestemmen van cultuurhistorisch vastgoed dat de gemeente wil behouden en allen behouden kan blijven door er een woonfunctie aan toe te voegen;
- zorgvastgoed dat niet meer aan de eisen van deze tijd voldoet.

Inbreiding gaat voor uitbreiding

In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt er in principe niet meer op uitbreidingslocaties gebouwd. Alleen als verdere inbreiding niet meer mogelijk of wenselijk is, kan hierop een uitzondering worden gemaakt.

4.4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland

Aantonen behoefte

In voorliggend geval is sprake van een aantoonbare behoefte. In de ‘Ruimte per kern voor extra woningbouw’ (vastgesteld door het college op 10 november 2020) is de opgave geformuleerd. Er is grote behoefte in Eibergen aan levensloopgeschikte, grondgebonden woningen. Dit is nog weer bevestigd tijdens de vervolgesprekken op het woononderzoek in december 2020.

Transformatie vastgoed

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de transformatie van een restaurant aan een invalsweg (zichtlocatie) richting het centrum naar een woonbestemming. Gelet op de omliggende woonfuncties wordt de huidige stedenbouwkundige structuur doorgetrokken, aansluitend aan de bestaande woningen, gelegen en georiënteerd op de Burgemeester Wilhelmweg.

Inbreiding gaat voor uitbreiding

Voorgenomen woningbouwontwikkeling vindt plaats op een locatie binnen de kern Eibergen. Het plangebied is in de huidige situatie voorzien van een bestemming op basis waarvan stedelijke functies mogelijk zijn, namelijk een horecabestemming. Daarmee is sprake van een inbreidingslocatie.

De voorgenomen ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland.

4.4.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling past binnen de kaders als gesteld in het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg.

5.1.2 Situatie plangebied

De woningen worden op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten weg- en railsverkeerslawaaï en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

5.1.2.1 Industrielawaai

Er bevinden zich geen gezondeerde industrieterreinen nabij het plangebied. Het aspect industrielawaai vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

Er bevinden zich geen spoorwegen nabij het plangebied. Het aspect railverkeerslawaaï vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaaï

Artikel 74.1 van de Wet geluidhinder bepaalt dat wegen een wettelijke geluidszone hebben. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk of in buitenstedelijk gebied is gelegen.

Het plangebied bevindt zich binnen de wettelijke geluidszone van de Groenloseweg/Burgemeester Wilhelmsweg. Om de geluidsbelasting van deze weg op de geprojecteerde woningen in het plangebied te bepalen is door Adviesburo Van der Boom b.v. een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hierna worden de bevindingen ingegaan. In bijlage 1 van deze toelichting is de gehele rapportage opgenomen.

De geluidbelasting door wegverkeer op de Groenloseweg / Burgemeester Wilhelmsweg bedraagt ten hoogste 59 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron of in de overdracht is onvoldoende doeltreffend dan wel financieel en stedenbouwkundig niet haalbaar. Voor de woningen met een

geluidbelasting van meer dan 48 dB door wegverkeer op de Groenloseweg/Burgemeester Wilhelmweg, dient een hogere waarde te worden aangevraagd. De benodigde hogere waarde bedraagt 59 dB, conform tabel III.2 van bijlage 1. De achtergevels zijn ten minste op de begane grond geluidluw. Aan de geluidluwe zijde kan eenvoudig een geluidluwe buitenruimte worden gerealiseerd.

Bij het toetsen of sprake is van een “goede ruimtelijke ordening” is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh. Aan dit toetsingskader wordt na de hierboven omschreven maatregelen voldaan. Er zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen tevens wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit stelt eisen aan de geluidwering van gebouwen. Deze zijn verschillend voor nieuwbouwsituaties en voor bestaande situaties. Indien uitgegaan wordt van een nieuwbouwsituatie bedraagt de benodigde geluidwering $G_{A,k}$ 29 dB(A). Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. De hoogste geluidbelasting bedraagt zonder aftrek 64 dB. De benodigde karakteristieke geluidwering voor de geluidluwe gevels bedraagt $G_{A,k}$ 31 dB. Er zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig voor de geluidbelaste gevels. Waar het gaat om de transitie van een bestaande situatie kan mogelijk worden uitgegaan van de eisen voor een bestaande situatie (verbouw). Ten tijde van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal dit nader uitgewerkt worden.

5.1.3 Conclusie

Met vaststelling van hogere waarden vanwege wegverkeerslawaaï is de voorgenomen ontwikkeling realiseerbaar.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is doorgaans een verkennend bodemonderzoek nodig conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

In het kader van de bodemkwaliteit is door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo BV een bodemonderzoek uitgevoerd. In bijlage 2 van deze toelichting is de gehele rapportage opgenomen.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond vormen conform WBB (Wet BodemBescherming) geen belemmering voor het toekomstige gebruik. De bodemkwaliteit voldoet wat BBK (Besluit BodemKwaliteit) betreft niet aan bodemkwaliteitsklasse Wonen, bij eventuele herinrichting/ gebruikswijziging dient hier rekening mee te worden gehouden. Mogelijkheden hiervoor zijn saneren middels afgraven, afdekken met een leeflaag of met duurzame aaneengesloten verharding (bijvoorbeeld kunstgras, klinkers, tegels enz.). Hiervoor dient overeenstemming met bevoegd gezag te worden bereikt.
- De hypothese “De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd” wordt grotendeels aangenomen.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Externe werking effecten van het plan

De ontwikkeling betreft de realisatie van drie grondgebonden woningen. In paragraaf 5.3.1.1 is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden geconcludeerd dat het project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet valt onder het Besluit gevoelige bestemmingen.

Interne werking op het plan

Op basis van de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland", welke is gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu, zijn op schaal van km² de gemiddelde achtergrondconcentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen aangegeven. De gegevens voor het plangebied worden weergegeven in onderstaande tabel:

Parameter	Achtergrondwaarde [µg/m ³] 2020	Achtergrondwaarde [µg/m ³] 2030	Grenswaarde [µg/m ³]	WHO advieswaarde [µg/m ³] 2020	Voldoet [ja/nee]
Stikstofdioxide NO ₂	10,47	7,19	40	40	Ja
Zwevende deeltjes PM ₁₀	14,64	12,43	40	20	Ja
Zwevende deeltjes PM _{2,5}	8,12	6,30	25	10	Ja

Uit de tabel blijkt dat aan zowel de grenswaarden als de WHO advieswaarden voor NO₂ en PM₁₀ en de blootstellingsconcentratieverplichting voor PM_{2,5} voldaan wordt.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit;
- het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- de Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Regelgeving ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Berkelland

Op 12 januari 2016 heeft de gemeenteraad van Berkelland de gemeenschappelijke beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hiermee hebben de veiligheidsrisico's bij het werken met en het vervoeren van gevaarlijke stoffen een vaste plek gekregen bij besluitvorming rondom omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen.

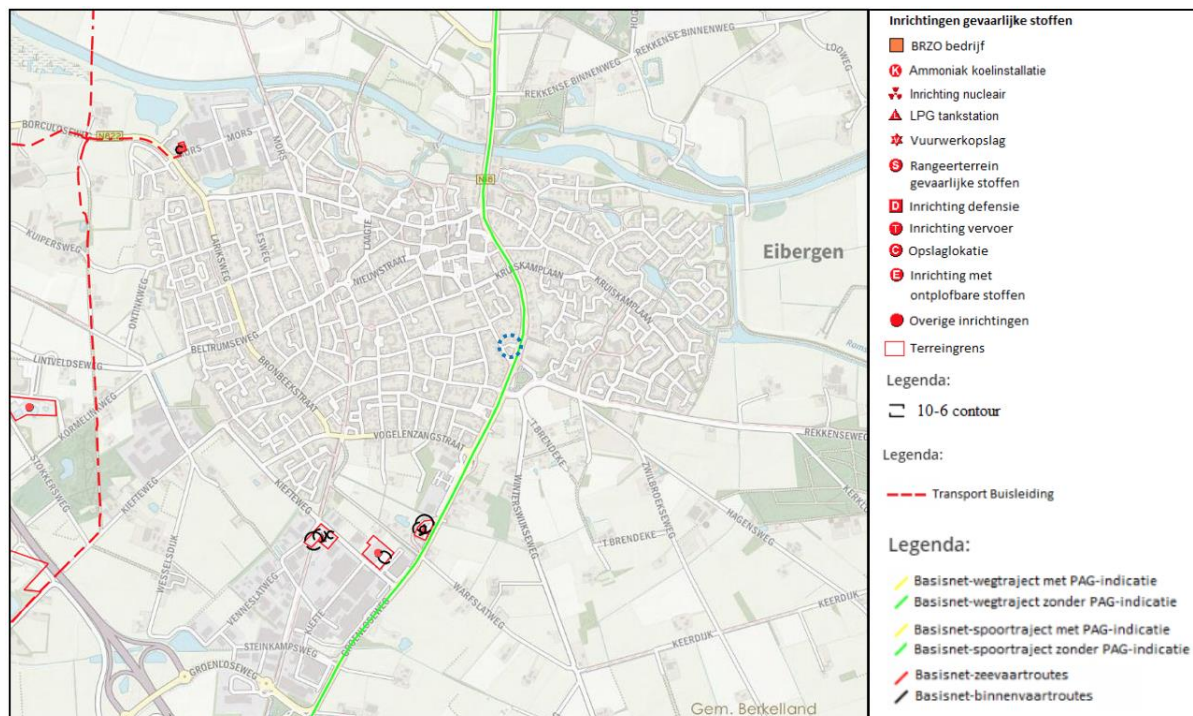
Het ambitieniveau is afgestemd op het profiel van de gemeente Berkelland. Naast ruimte voor functies als landbouw, toerisme en wonen, bestaat binnen de gemeente ook ruimte voor industriële bedrijvigheid. In de beleidsvisie is daarom gekozen voor een mengvorm van een gebiedsgerichte benadering en een brongerichte benadering. Met deze mengvorm worden bepaalde soorten ontwikkelingen in de nabijheid van een bron ongeacht het gebiedstype uitgesloten.

Gebied	Toename groepsrisico (GR)
Woongebied (hieronder vallen ook de centrumgebieden en gebieden met functiemenging tussen wonen en werken)	- Binnen het invloedsgebied geen toename GR door nieuwe risicobronnen of uitbreiding van bestaande risicobronnen toestaan. - Binnen de 100% letaliteitcontour geen toename van het groepsrisico toestaan.
Buitengebied	- Bij nieuwe risicobronnen of uitbreiding van bestaande risicobronnen de 100% letaliteitcontour in acht nemen ter plaatse van (beperkt) kwetsbare objecten met minder zelfredzame personen.
Bedrijven- en industrieterrein	- Bij nieuwe risicobronnen of uitbreiding van bestaande risicobronnen de 100% letaliteitcontour in acht nemen ter plaatse van kwetsbare objecten met minder zelfredzame personen.

In de beleidsvisie wordt een onderscheid gemaakt in de zwaarte van de verantwoording afhankelijk van de hoogte van het aanwezige groepsrisico en de toename hiervan.

5.4.3 Situatie in en bij het plangebied

Aan de hand van de risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. Het plangebied is indicatief met een blauwe stippellijn weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (bron: Atlas Leefomgeving)

Het voorgenomen plan maakt geen risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen mogelijk en vormt daarmee geen risicobron. Wel worden kwetsbare objecten (woningen) gerealiseerd. Hieronder wordt ingegaan op de diverse risicobronnen in de omgeving van het plangebied.

Basisnetroute weg Burgemeester Wilhelmweg

Het plangebied is ligt ten westen van de Burgemeester Wilhelmweg. Dit is een basisnetroute die valt onder het Besluit externe veiligheid (Bevt). Voor deze weg geldt een PR-plafond van 0 meter en een GR-plafond van 9 meter, als gevolg van het feit dat de weg gebruikt wordt door tankauto's. De bouwvlakken binnen het plangebied waar woningen kunnen worden gebouwd liggen op circa 12 meter afstand van de weg, waardoor aan beide afstanden wordt voldaan.

Aangezien het plangebied is gelegen binnen 200 meter van de transportroute is artikel 8 van het Bevt van toepassing. Ten aanzien van dit artikel wordt opgemerkt dat de personendichtheid binnen het invloedsgebied relatief laag is (er is voornamelijk sprake van grondgebonden woningen), waardoor niet te verwachten valt dat de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Daarnaast neemt als gevolg van voorliggende de personendichtheid binnen het plangebied niet toe. Hoewel sprake is van de toevoeging van 2 extra woningen, komt de bestaande horecafunctie met een grotere gemiddelde personendichtheid te vervallen. Op grond van artikel 8, lid 2 van het Bevt is een uitgebreide groepsrisicoverantwoording daarom niet nodig. De bewoners van de woningen zijn zelfredzaam en er zijn vluchtwegen die van de weg afleiden. Verder blijkt uit de VNOG-Geoviewer dat er voldoende primair bluswater beschikbaar is in de buurt van het plangebied en dat het plangebied via de openbare weg voldoende bereikbaar is voor hulpverleningsdiensten.

Daarnaast is conform artikel 9 van het Bevt advies opgevraagd bij de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland. Hierin heeft de Veiligheidsregio adviezen over de algemene fysieke veiligheid opgenomen. Door deze adviezen op te volgen worden kansen op calamiteiten verkleind of – als er zich toch een ongeluk voordoet – de gevolgen beperkt. De aanvrager heeft kennis genomen van deze adviezen en zal er voor zorgen dat de toekomstige bewoners worden geïnformeerd over de mogelijkheden.

Basisnetroute weg N18, G22; afrit N822 (Eibergen) – afrit N347 (Haaksbergen)

Op circa 1.900 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt de N18. Dit is een basisnetroute die valt onder het Bevt. Op basis van de Regeling basisnet vindt over de N18 vervoer van brandbare gassen (GF3) plaats. Volgens de Beleidsregels EV-beoordelingen tracébesluiten worden ook brandbare vloeistoffen (LF1 en LF2) over de N18 vervoerd. Het invloedsgebied (1% letaliteitszone) wordt bepaald door stofcategorie GF3, deze afstand bedraagt 355 meter. Het plangebied valt buiten deze 1%-letaliteitszone, hiermee is de N18 niet relevant voor externe veiligheid.

Hogedrukaardgasleidingen (N-569-80, N-569-82 en N-569-84)

In de omgeving van het plangebied bevinden zich een drietal gasleidingen.

Op circa 1.600 meter ten westen van het plangebied bevindt zich een hogedrukaardgasleiding (N-569-80). Deze buisleiding valt onder het Bevb en kent, volgens de EV-Signaleringskaart, een invloedsgebied (1% letaliteitszone) van 95 meter. Het plangebied valt buiten dit invloedsgebied en deze buisleiding is daarmee niet relevant voor externe veiligheid.

Op circa 1.500 meter ten noordwesten van het plangebied is een hogedrukaardgasleiding gepositioneerd (N-569-82). Deze buisleiding valt onder het Bevb en kent, volgens de EV-Signaleringskaart, een invloedsgebied (1% letaliteitszone) van 50 meter. Het plangebied valt buiten dit invloedsgebied en deze buisleiding is daarmee niet relevant voor externe veiligheid.

Op circa 1.800 meter ten noordwesten van het plangebied ligt een derde hogedrukaardgasleiding (N-569-84). Deze buisleiding valt onder het Bevb en kent, volgens de EV-Signaleringskaart, een invloedsgebied (1% letaliteitszone) van eveneens 50 meter. Het plangebied valt buiten dit invloedsgebied en deze buisleidingen is daarmee niet relevant voor externe veiligheid.

LPG-tankstation Olieveen's oliehandel bv/Esso Eibergen

Op ongeveer 750 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich een LPG-tankstation (Olieveen's oliehandel bv, Esso Eibergen). Deze inrichting valt onder de werkingssfeer van het Bevi en de Circulaire effectafstanden

LPG-tankstations (Celt) en kent een invloedsgebied van 150 meter (Bevi) en effectafstand van 160 meter (Celt). Het plangebied valt hierbuiten en hiermee is deze inrichting niet relevant voor externe veiligheid.

LPG-tankstation Autobedrijf Berenpas/TinQ Eibergen – Kiefteweg

Op ongeveer 1.000 meter ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een LPG-tankstation (Autobedrijf Berenpas, TinQ Eibergen - Kiefteweg). Deze inrichting valt onder de werkingssfeer van het Bevi en de Circulaire effectafstanden LPG-tankstations (Celt) en kent een invloedsgebied van 150 meter (Bevi) en effectafstand van 160 meter (Celt). Het plangebied valt hierbuiten en hiermee is deze inrichting niet relevant voor externe veiligheid.

5.4.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met wet- en regelgeving aangaande externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met

overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Het plangebied ligt in een woongebied binnen de bebouwde kom van Eibergen, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Gelet hierop wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype "rustige woonwijk".

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door nieuwe milieugevoelige functies.

In voorliggend geval zijn in een straal van circa 150 meter rondom het plangebied uitsluitend milieubelastende functies toegestaan binnen de maatschappelijke bestemming aan de Rekkenseweg 1. Ter plaatse zijn milieubelastende functies uit milieucategorie 2 toegestaan (zoals een school voor voortgezet onderwijs), waarvoor een maximale richtafstand van 30 meter geldt. De afstand tussen de maatschappelijke bestemming aan de Rekkenseweg 1 en de nieuwe woonbestemming binnen het plangebied bedraagt minimaal 33 meter. Daarmee wordt aan de richtafstanden uit de VNG-uitgave voldaan en wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht ter plaatse van de gewenste woningen. Het realiseren van de woningen brengt tevens geen belemmeringen met zich mee voor wat betreft de bedrijfsvoering van omliggende functies.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitsbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

5.6.3 Situatie plangebied

De geplande ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de geurhinder, aangezien woningen geen bron van geurhinder zijn. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich daarnaast geen geurrelevante bedrijven. Agrarische bedrijven liggen op een afstand van meer dan 850 meter van het plangebied en hebben geen geurcontour die beperkingen oplegt aan de voorgenomen ontwikkeling. Industriële bedrijven of horecabedrijven met een geurcontour liggen daarnaast op een afstand van meer dan 250 meter. Het meest nabijgelegen bedrijf betreft een horecabedrijf, waarvoor op basis van de VNG een richtafstand van 10 meter geldt voor het onderdeel geur.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Het plangebied is niet gelegen binnen of op korte afstand van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Buurserzand & Haaksbergerveen’ is gelegen op een afstand van circa 6,6 kilometer. Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden.

In voorliggend geval gaat de ontwikkeling uit van de bouw van 2 grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen en de transformatie van een bestaand gebouw (voormalig restaurant) tot woning. De stikstofemissie gedurende de ontwikkelfase is gering en vindt plaats gedurende een korte periode (enkele maanden). De nieuwbouw wordt daarnaast gasloos uitgevoerd, waardoor voor de verwarming van de bebouwing geen sprake is van stikstofemissie. De toename in verkeersgeneratie in de gebruiksfase blijft tevens beperkt, aangezien de mogelijkheid om een horecabedrijf te exploiteren komt te vervallen. Het uitvoeren van een stikstofonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.7.1.2 Gelders Natuurnetwerk

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de provincie Gelderland het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het ruimtelijk beleid voor het GNN is

gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het GNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het GNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde GNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het GNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

Het plangebied behoort niet tot het GNN. Gronden die tot GNN behoren liggen op circa 700 meter afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand tot de GNN is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

5.7.2.2 Situatie plangebied

In dit geval gaat het om de in pandige verbouwing van een bestaand pand en de bouw van twee woningen op een parkeerterrein. Er is geen sprake van sloopwerkzaamheden. Daarnaast is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van het kappen van bomen of het dempen van watergangen. Een natuurwaardenonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Opgemerkt wordt dat te allen tijde rekening wordt gehouden met de zorgplichtbepaling uit de Wet natuurbescherming.

5.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op basis van de Erfgoedwet hebben gemeenten een archeologische zorgplicht en zijn initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

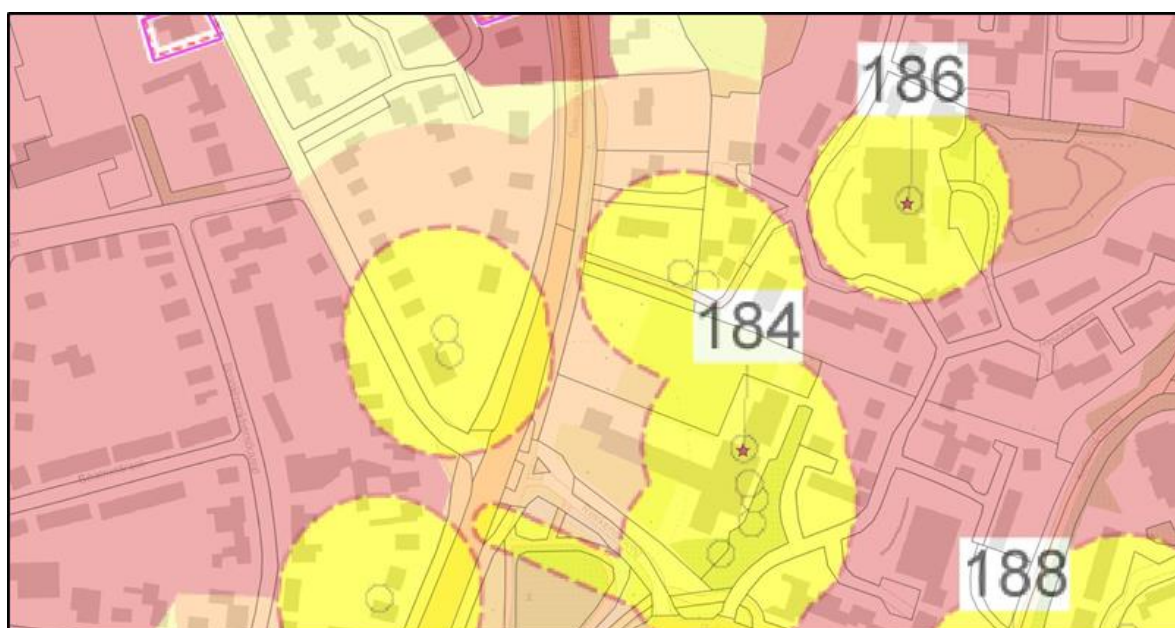
Voor de voorliggende ontwikkeling is een advies opgesteld door de Omgevingsdienst Achterhoek met betrekking tot de archeologische verwachtingswaarden binnen het plangebied. In de volgende paragraaf is dit advies overgenomen.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen ter plekke van een historisch erf (de gele cirkel zonder nummer op afbeelding 5.2). Ten oosten en zuiden zijn een aantal archeologische vindplaatsen gelegen (gele cirkels met nummers en rode ster) en andere historische erven gelegen. Bij de archeologische vindplaatsen zijn vondsten en sporen uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd aangetroffen.

De ligging van het historisch erf is gebaseerd op de kadastrale kaart uit 1832 (zie afbeelding 5.3). Op deze kaart is te zien dat de bebouwing en het erf zich beperken tot de locatie van het huidige restaurant. De plek waar de nieuwe woningen gebouwd gaan worden, was destijds een ander perceel. Ter plaatse zijn geen resten van het historisch erf te verwachten. Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt hier een middelhoge archeologische verwachting. In een gebied met een middelhoge archeologische verwachting is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij verstoring van de bodem over een oppervlakte van meer dan 1.000 m² en een diepte van meer dan 30 cm –mv. De twee nieuwe woningen zullen de bodem niet meer dan 1.000 m² verstoren. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk voor deze woningen.

Het voormalige restaurant is gelegen ter plekke van het historisch erf. Hier gelden strengere normen. Het gaat echter alleen om een interne verbouwing, zodat hiervoor ook geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



Afbeelding 5.2: Uitsnede Archeologische Beleidskaart gemeente Berkelland



Afbeelding 5.3: Uitsnede Archeologische Beleidskaart gemeente Berkelland

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is tevens geen sprake van overige bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

Het aspect archeologie & cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van ‘kaderstellend voor’ en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het plangebied ligt op ruime afstand van Natura 2000-gebied. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied is geen sprake. Zie hiervoor ook paragraaf 5.7.1.1 Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Er is dan ook geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.’*

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit

jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van slechts drie grondgebonden woning binnen de bebouwde kom van de kern Eibergen. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt maar afneemt door het wegbestemmen van een horecabestemming. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies.

Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

Op 19 december 2018 is door Provinciale Staten de meest recente versie van de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen zoals de Structuurvisie, het Gelders Milieuplan en het Waterplan Gelderland 2010-2015.

In de Omgevingsvisie wordt onder meer de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

6.1.4 Waterschap Rijn en IJssel

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta, Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Rijn en IJssel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2016-2021. Dit plan beschrijft het beleid voor alle taakgebieden van Waterschap Rijn en IJssel. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en met welke aanpak we deze willen bereiken.

Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Rijn en IJssel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterschap laat in dit waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten we in de samenwerking met onze partners willen leggen. Vanuit die omgevingsverkenning wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden:

- 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.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsprocedure

Voor de in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling worden de effecten van de ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en dienen vervolgens nader te worden toegelicht. De watertoetstabel is hierna opgenomen:

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit#
-------	------------	----------	--------------

Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Ja/Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Ja/Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Ja/Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Ja/Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Ja/Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Ja/Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Ja/Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja/Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja/Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Ja/Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Ja/Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Ja/Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelstopen of andere wateren?	Ja/Nee	1
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Ja/Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja/Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja/Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja/Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Ja/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)?	Ja/Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Ja/Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Ja/Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Ja/Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Ja/Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Ja/Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Ja/Nee	1

Binnen het plangebied worden 2 nieuwe woningen met bijbehorende voorzieningen gerealiseerd. Daarnaast wordt het restaurant met in pandige bedrijfswoning getransformeerd naar een reguliere woning. De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd op een parkeerterrein, waardoor het verharde oppervlak per saldo niet toeneemt. Doordat een gedeelte van de verharding wordt gesaneerd is juist sprake van een lichte afname. Om wateroverlast te voorkomen wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel, maar wordt het ter plaatse in de bodem geïnfiltreerd. Huishoudelijk afvalwater wordt op het bestaande rioleringsstelsel afgevoerd.

Omdat in de watertoetstabel allen met ‘nee’ is geantwoord is het plan waterhuishoudkundig niet van belang. De watertoets is daarmee succesvol doorlopen.

6.2.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- *Bestemmingsomschrijving:*
omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- *Bouwregels:*
eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, inhoudsmaat, etc.);

- *Nadere eisen:*
burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing;
- *Specifieke gebruiksregels:*
welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- *Afwijken van de bouw- en gebruiksregels:*
onder welke voorwaarden mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels en bestemming;

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. In dit artikel is bepaald dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die reeds tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in 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.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen.
- *Algemene procedureregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden procedureregels ten aanzien van het stellen van een nadere eis beschreven.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Tuin (Artikel 3)

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin en bijbehorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen en erkers. Op de voor ‘Tuin’ aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde mag de bouwhoogte maximaal 1 meter bedragen.

Wonen (Artikel 4)

De woonkavels zijn bestemd tot 'Wonen'. Gronden met een dergelijke bestemming zijn onder meer bestemd voor woningen, tuinen, erven, verhardingen en ontsluitingspaden, een en ander met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden. Het maximum aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding ‘twee-aaneen’ mogen alleen woningen van het type twee-onder-een-kap worden gebouwd. Naast bouwregels voor hoofdgebouwen, zijn ook bouwregels voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ondergrondse bouwwerken en vrije beroepen opgenomen.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Gelderland

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van de bouw van twee nieuwe woningen en de omvorming van een bedrijfswoning naar reguliere woning. Deze ontwikkeling is van dusdanig kleine omvang dat een overleg met de provincie Gelderland niet benodigd is.

9.1.3 Waterschap Rijn en IJssel

De wateraspecten zijn aan de hand van de watertoetstabel afgewogen (zie paragraaf 6.2). Hier is geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt.

9.2 Inspraak

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Bodemonderzoek