

Bestemmingsplan

Gelselaar, De Heuver 2011

toelichting

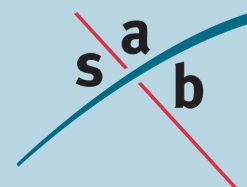
Gemeente Berkelland

Vastgesteld

Datum: 4 maart 2014

Projectnummer: 70969.02

ID: NL.IMRO.1859.BPGSL20090008-0100



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Begrenzing plangebied	3
1.4	Geldend bestemmingsplan	5
2	Beschrijving van het plangebied	6
3	Planbeschrijving	9
4	Ruimtelijk beleid	12
4.1	Inleiding	12
4.2	Europees beleid	12
4.3	Rijksbeleid	13
4.4	Provinciaal beleid	15
4.5	Gemeentelijk en regionaal beleid	20
4.6	Conclusie	26
5	Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten	27
5.1	Milieuaspecten	27
5.2	Ecologie	44
5.3	Water	46
5.4	Archeologie en cultuurhistorie	50
5.5	Infrastructuur/parkeren	55
6	Juridische planopzet	56
6.1	Algemeen	56
6.2	Dit bestemmingsplan	58
7	Economische uitvoerbaarheid	60
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
8.1	Vooroverleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.	61
8.2	Inspraak	62
8.3	Ontwerp	66

Bijlagen

1. Verkennend bodem- en asbestonderzoek
2. Quicksan ecologie
3. Archeologisch onderzoek
4. Memo Omgevingsdienst Achterhoek
5. Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Gelselaar, De Heuver 2011

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied De Heuver aan de zuidzijde van Gelselaar. Het gebied is aangewezen als woningbouwlocatie van het dorp Gelselaar. Zodoende is in het plangebied een drietal woningen geprojecteerd. Daarnaast worden voor de percelen Dorpsstraat 21 en 27 binnen de bestaande bebouwing extra woningen toegestaan, door middel van woningsplitsing. De overige, bestaande woningen in het plangebied, worden volgens de feitelijke situatie bestemd. Dit betekent dat de agrarische bestemming van de woningen af gaat en dat deze de bestemming "Wonen" krijgen. Het gebied binnen het plangebied dat niet benut wordt voor woonpercelen, krijgt een agrarische bestemming.

De ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voor de bestaande percelen geldt dit bestemmingsplan als algehele herziening.

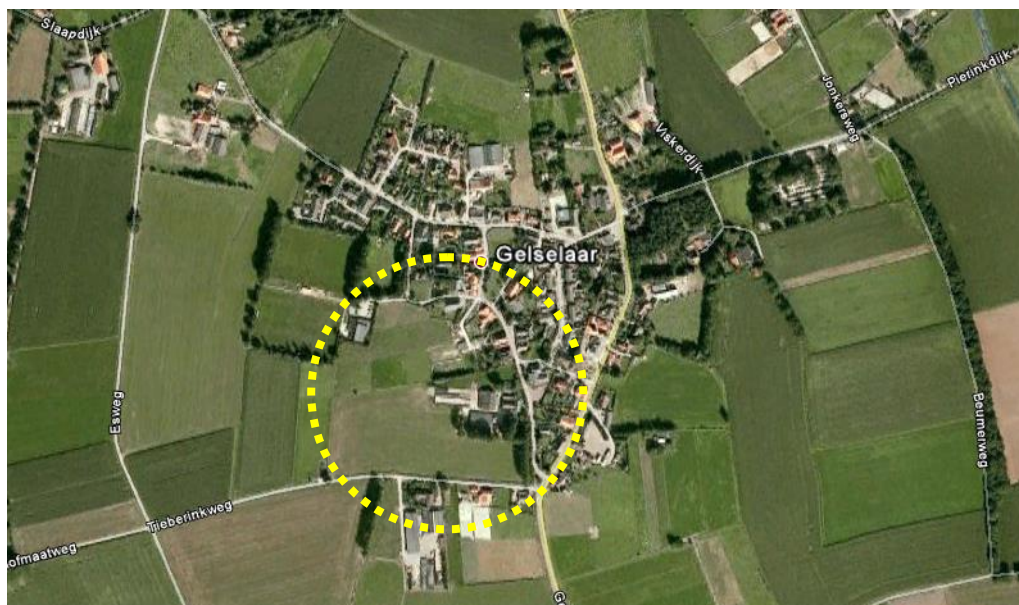
1.2 Doel

In het gebied De Heuver komen in totaal vijf extra woningen. Deze passen bij het karakter van het dorp Gelselaar. Met dit bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt. Het overige gedeelte van het plangebied wordt van een actueel juridisch-planologisch kader voorzien, passend bij de huidige situatie. Hiermee maakt dit plan ook deel uit van de hele actualisatie van de bestemmingsplannen van de gemeente Berkelland.

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3 hectare en ligt aan de zuidzijde van het dorp Gelselaar, op de rand met het landelijk gebied. De noordzijde van het plangebied wordt gevormd door de Driessenweg en de oostzijde door de Dorpsstraat. Ten zuiden van het plangebied is de Tieberinkweg gelegen. Aan de westzijde bevindt zich het landelijk gebied van de gemeente Berkelland, waarbij ten noordwesten van het plangebied de voetbalvereniging E.G.V.V. is gevestigd.

Op de volgende luchtfoto's is de ligging van het plangebied aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging en begrenzing van het plangebied

bron: Google Earth, 2013

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt in zijn geheel deel uit van het bestemmingsplan "Gelselaar", uit 1978.

De locatie waar de nieuwe woningbouw plaatsvindt, heeft ingevolge dit bestemmingsplan een agrarische bestemming. Binnen de agrarische bestemming is enkel binnen de aangegeven bebouwingsoppervlakken bebouwing toegestaan. Daarbij zijn bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning toegestaan.

Ook het overige gedeelte van het plangebied heeft grotendeels een agrarische bestemming. Karakteristieke bebouwing is daarbij met een '★' aangegeven.

Een uitzondering hierop vormen de percelen Dorpsstraat 35 en 37. Deze hebben een woonbestemming.

Binnen het geldend bestemmingsplan is de bouw van drie nieuwe woningen niet toegestaan. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan 'Gelselaar' het plangebied niet meer van een passend juridisch-planologisch kader.



2 Beschrijving van het plangebied

Omgeving van het plangebied

Gelselaar ligt in het noorden van de gemeente Berkelland op de grens van de Achterhoek en Twente. Het dorp is ontstaan als een agrarische nederzetting en kent geen eenduidige oriëntatie op één grote kern. Het dorp wordt ook wel 'het ganzendorp' genoemd, omdat hier vroeger veel ganzen werden gehouden op het laag gelegen, moerassig broekland. Het dorp is goed behouden, gelet op het historisch stratenpatroon, de karakteristieke bebouwing en opbouw van het dorp. Om deze bijzondere historische eigenschappen te behouden voor de toekomst, krijgt Gelselaar de status van beschermd dorpsgezicht. Het dorp heeft een rijk verenigingsleven, beschikt over een basisschool en horecavoorzieningen.

Gelselaar hecht waarde aan de zichtrelaties tussen de dorpskom en de open essen. Ook de karakteristieke en monumentale panden vormen een belangrijk onderdeel van het toekomstige beschermde dorpsgezicht. Gelselaar ontwikkelt plannen om een volwaardig dorpshuis te creëren.



De Nederlands Hervormde Kerk in Gelselaar

bron: Witpaard, 2011

Ruimtelijk karakter van Gelselaar

De huidige ruimtelijke karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht Gelselaar bestaat uit twee componenten: het dorp en het omringende essencomplex. Hoewel de dorpskern zich door de kleinere schaal en relatieve beslotenheid duidelijk onderscheidt van het open essencomplex rondom, is er geen sprake van een scherpe dorpsrand. Ook bevinden zich binnen de dorpskern kenmerkende onbebouwde ruimten. Globaal bevindt zich de dorpskern tussen de Tieberinkweg in het zuiden, de Viskerdijk en de begraafplaats in het oosten, het Teeuwwand in het noorden en het sportterrein in het westen. De dorpskern wordt gekenmerkt door een kleinschalig patroon

van percelen, paden, wegen, beplantingen, erfafscheidingen en karakteristieke boerderijen.

De schaal van de bebouwing en de samenhang in vormtaal is bepaald door de lokale ambachtelijke bouwtraditie van circa 1900: kloeke, sobere hoofdvormen, lage goten, forse zadeldaken soms met afschuining, materiaalgebruik (donkerrode baksteen, gebakken pannen in rood en antraciet, witte houten daklijsten, groene deuren) en detaillering (verticale geleding ramen met metselwerkversieringen). Het bebouwingsbeeld wordt sterk bepaald door boerderijen en bijgebouwen gebouwd in deze traditionele bouwstijl.

Kenmerkend is de situering van deeldeuren naar de straat, terwijl de woongedeeltes niet naar de straat zijn gekeerd. Verder zijn de kerk met zijn toren, een dorpscafé en enkele voormalige winkelpanden kenmerkende elementen van het dorpsgezicht. Kenmerkend zijn ook de inrichting en beplanting van erven. De tuinen zijn vaak in gebruik als moestuin en omzoomd met beukenhagen en soms met een gietijzeren hekwerk (pastorie). De overgang tussen openbaar en privé is vrij open. Met name waar de deeldeuren aan de straat zijn gelegen, is de grens tussen openbaar en privé niet gemarkeerd.

Een aantal straten heeft nog een klinkerbestrating, zoals in het begin van de 20^e eeuw is aangebracht. De inrichting heeft een informeel karakter. Karakteristiek voor het beeld is tevens dat trottoirs op veel plaatsen ontbreken en dat de berm niet specifiek zijn ingericht. Ook het profiel van de openbare ruimte is niet strak bepaald. Overhoeken, verwijdingen en vernauwingen zijn karakteristieke restanten uit de ontwikkelingsgeschiedenis van het dorp.

De bebouwing van het oorspronkelijke dorp ligt geconcentreerd in de omgeving van de kerk en langs een drietal wegen ten oosten en zuiden daarvan. De ruimtelijke structuur van het dorp is onregelmatig, met uitzondering wellicht van de bebouwing rondom de kerk. De ruimtelijke structuur is historisch gegroeid en vooral bepaald door een wisselwerking tussen de geografische situatie, de eigendomssituatie en het beleid van de oorspronkelijke marke. (Bron: Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht Gelselaar)

Het plangebied

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Driessenweg. Het perceel Driessenweg 1 maakt deel uit van het plangebied. Verder oostelijk gaat de Driessenweg over in de Dorpsstraat, die de oostgrens van het plangebied vormt. De Dorpsstraat is een karakteristiek lint, dat is de loop der jaren verder is verdicht met (half)vrijstaande bebouwing. De percelen Dorpsstraat 21 tot en met 37 maken deel uit van het plangebied. Daarnaast maakt het agrarisch gebied achter de percelen aan de Driessenweg en Dorpsstraat tot aan de Tieberinkweg deel uit van het plangebied.



Zicht op het plangebied vanaf de hoek Dorpsstraat – Tieberinkweg

bron: Google Earth, 2013

3 Planbeschrijving

Algemeen

Dit bestemmingsplan gaat in op het voornemen om binnen het plangebied drie nieuwe woningen mogelijk te maken. Daarnaast wordt de splitsing van de woningen aan de Dorpsstraat 21 en 27 mogelijk gemaakt, zodat de toevoeging in totaal 5 woningen omvat.

Ontwikkelingen binnen de bestaande bebouwing

Het plangebied omvat, naast het aanwezige agrarisch gebied de bebouwde percelen Driessenweg 1 en Dorpsstraat 21, 27, 35 en 37.

Voor de Driessenweg 1 geldt dat de bestemming wordt aangepast naar het feitelijke gebruik, namelijk 'Wonen'. Voor de Dorpsstraat 35 en 37 geldt dat de bestemming 'Wonen' blijft. Er vinden op beide locaties verder geen ontwikkelingen plaats.

Ter plaatse van de Dorpsstraat 27 worden de bestaande 2 woningen intern gesplitst. Hier zal van een twee-onder-één-kap woning een drie-onder-één-kap woning worden gemaakt. Dit is mogelijk door de agrarische bedrijfsruimte aan de wegzijde om te vormen tot woonruimte. Op de kavel wordt een stalruimte gesloopt en vervangen voor een nieuwe berging van maximaal 50 m². Het object Dorpsstraat 27 is een rijksmonument.

Ook aan de Dorpsstraat 21 is sprake van woningsplitsing. Daarbij wordt van een (woon)boerderij naar een dubbele woning gegaan, door benutting van bestaande agrarische bedrijfsruimte. Hier worden ook aanhuisgebonden beroepen toegestaan. Enkele opstallen (werktuigenberging, veestalling en kuilvoerplaat) zijn daarbij gesloopt. Dorpsstraat 21 is een gemeentelijk monument.



*Huidige situatie van het noordoost deel van het plangebied,
op basis van de GBKN-ondergrond*

Ten zuiden van Dorpsstraat 21 worden drie nieuwe kavels gerealiseerd. In het volgende deel van deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan. Hierbij worden allereerst de vooraf gestelde randvoorwaarden geschetst waaraan de ontwikkeling moet voldoen. Vervolgens wordt de toekomstige ontwikkeling beschreven.

Randvoorwaarden toekomstige bebouwing

Door de gemeente Berkelland zijn diverse stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkelingslocatie gesteld. Deze sluiten aan op het beeldkwaliteitsplan dat voor het beschermde dorpsgezicht Gelselaar is opgesteld¹ en op 5 april 2011 door de gemeenteraad samen met het bestemmingsplan 'Gelselaar, Dorp 2010' is vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor de beeldkwaliteit van ontwikkelingslocatie De Heuver. Niet dit gehele beeldkwaliteitsplan is voor dit plangebied van toepassing (zie paragraaf 4.5.7). Belangrijke randvoorwaarden die aanvullend op het beeldkwaliteitsplan zijn gesteld, zijn daarbij:

- ten zuiden van de Dorpsstraat 21 mogen maximaal drie woningen worden gerealiseerd, binnen een bouwvlak van 12 meter diep;
- deze moeten qua rooilijn aansluiten op het markante woongedeelte van het perceel Dorpsstraat 21;
- er mogen maximaal twee woningen aaneen worden gebouwd: de woningen zijn gericht op de Dorpsstraat;
- aan de westzijde en de zuidzijde onttrekt een groenzone de woningen aan het zicht vanaf de Tieberinkweg.

Toekomstige bebouwing

Er zijn sinds 2004 verschillende stedenbouwkundige inrichtingsvarianten gemaakt voor het plangebied. Bij die varianten werd aansluiting gezocht bij de vroegere wegenstructuur, zoals vastgelegd op de kadastrale kaart van 1832. De varianten voorzagen daardoor in woningbouw die zich niet alleen beperkte tot bebouwing langs de Dorpsstraat. Ook het gebied direct ten westen van de boerderijen Dorpsstraat 21 en 27 was erbij betrokken. Door de bevolkingsontwikkelingen in de Achterhoek zijn er minder woningen nodig. Dit heeft geleid tot een reductie in de woningaantallen. Op grond van de nieuwste inzichten moet het aantal van 5 nieuwe woningen zelfs worden terug gebracht naar 3.

De uitgangspunten daarbij zijn dat de bebouwing in één lijn wordt gebouwd en dat er maximaal twee woningen aaneen mogen worden gebouwd. De woningen moeten binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Ook geldt als uitgangspunt dat de goot- en nokhoogte van de nieuwe woningen, respectievelijk maximaal 5 en 8 meter mogen bedragen.

In 2001 is de Ontwikkelingsvisie Gelselaar opgesteld. De Ontwikkelingsvisie wijst vier te ontwikkelen/herbestemmen locaties aan, maar bepaalt geen volgorde. Bij die vier locaties behoren ook Teeuwwand II en De Heuver. In de Ontwikkelingsvisie wordt gesproken over de locatie van de boerderij Heinemans (De Heuver). Hierbij gaat het om de uitplaatsing en het herbestemmen van de boerderij (pagina 53 van de Ontwikkelingsvisie). Deze herbestemming wordt gedaan door de gemeente. In de toenmalige

¹ Witpaard (april 2011) Beeldkwaliteitsplan beschermd dorpsgezicht Gelselaar.

gemeente Borculo is ervoor gekozen om de locatie De Heuver te ontwikkelen vóór Teeuwland II. Daartoe zijn overeenkomsten gesloten in verband met bedrijfsverplaatsing. Om deze bedrijfsverplaatsing te bekostigen is een ontwikkeling van het gebied nodig.

Er is voor gekozen om voor De Heuver een apart bestemmingsplan te maken. De plannen voor dit gebied waren nog in ontwikkeling toen het bestemmingsplan voor het grootste deel van de kern van overig Gelselaar (het inmiddels onherroepelijk zijnde bestemmingsplan "Gelselaar Dorp 2010") in voorbereiding werd genomen. De onzekerheid met betrekking tot het plan De Heuver zou een vertragende werking op het bestemmingsplan 'Gelselaar, Dorp 2010' hebben gehad. Voorts was het de opzet van de gemeente om geen of zo min mogelijk ontwikkelingen mee te nemen in de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de kernen en het buitengebied. Voor ontwikkelingen worden aparte procedures gevolgd. De bestemmingsplanherziening voor De Heuver is er hier één van.

De Dorpsstraat en de Driessenweg vormen ruimtelijk gezien een 'natuurlijke' afscheiding tussen de plangebieden De Heuver en Gelselaar, Dorp 2010. Alleen op de locaties Driessenweg 1 en de Dorpsstraat 35 en 37 vinden geen ontwikkelingen plaats, maar op de overige percelen wel. Op grond hiervan paste het bestemmingsplan voor het gebied De Heuver niet binnen het consoliderende karakter van het bestemmingsplan 'Gelselaar, Dorp 2010'.

4 Ruimtelijk beleid

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.2 Europees beleid

4.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In hoofdstuk 5.1.3 Luchtkwaliteit worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

4.2.2 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden. Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet. In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. Deze zijn opgenomen in de Flora- en faunawet. In en rond Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In hoofdstuk 5.2 Flora en fauna wordt besproken in hoeverre een bestemmingswijziging de aanwezige natuurwaarden raakt.

4.2.3 Kaderrichtlijn Water

De nieuwe Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in hoofdstuk 5.3.2 Watertoets.

4.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In hoofdstuk 5.4 Archeologie en cultuurhistorie wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.3 Rijksbeleid

4.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR geeft de rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Eén van de kernbegrippen in de SVIR is decentralisatie. Het kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten meer ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig

Het motto van deze structuurvisie is 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Dit is vertaald naar drie concrete doelstellingen:

- concurrentiekracht verbeteren;
- bereikbaarheid verbeteren;
- leefbare en veilige leefomgeving met unieke en cultuurhistorische waarden.

Nationale belangen.

De drie doelstellingen die het motto van de SVIR vertegenwoordigen, zijn terug te vinden in dertien nationale (gelijkwaardige) belangen. Voor de realisatie van de nationale belangen zijn vier instrumenten voorhanden:

- kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving);
- bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld met provincies en gemeenten);
- financieel (bijvoorbeeld infrastructuurfonds);
- kennis (bijvoorbeeld inzetten College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen).

In de realisatieparagraaf van het SVIR is per nationaal belang aan de hand van de hierboven genoemde instrumenten aangegeven hoe het belang gerealiseerd zal worden.

4.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Barro geeft juridische kaders voor borging van het ruimtelijke rijksbeleid, het Bro is het juridisch kader voor de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij verschillende overheden. In 2012 wordt de ladder van duurzame verstedelijking (SERladder) opgenomen in het Bro. Het Barro is in werking getreden op 30 december 2011. In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van rijksbelang is concreet benoemd. Per onderwerp worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het Barro bevat eveneens de verplichting dat binnen drie jaar het onderwerp opgenomen moet zijn in een bestemmingsplan.

De volgende zes onderwerpen zijn opgenomen in het Barro:

- mainport ontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en Waddengebied;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Voorts stelt het Besluit ruimtelijke ordening sinds 1 januari 2012 het opnemen van een paragraaf cultuurhistorie verplicht.

4.3.3 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar ook dat inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt, hetgeen blijkt uit de inzet van diverse bevoegdheden en instrumenten om deze belangen te behartigen en te realiseren. Het overzicht van nationale belangen in de Realisatieparagraaf is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de Planologische Kernbeslissingen (PKB's) van het Rijk. De uitspraken in deze PKB's zijn op een beleidsneutrale wijze, dat wil zeggen inhoudelijk ongewijzigd, verwerkt in het overzicht van nationale ruimtelijke belangen aangevuld en waar aan de orde geactualiseerd. Een beperkt aantal belangen zal worden geborgd met de (toekomstige) AMvB Ruimte.

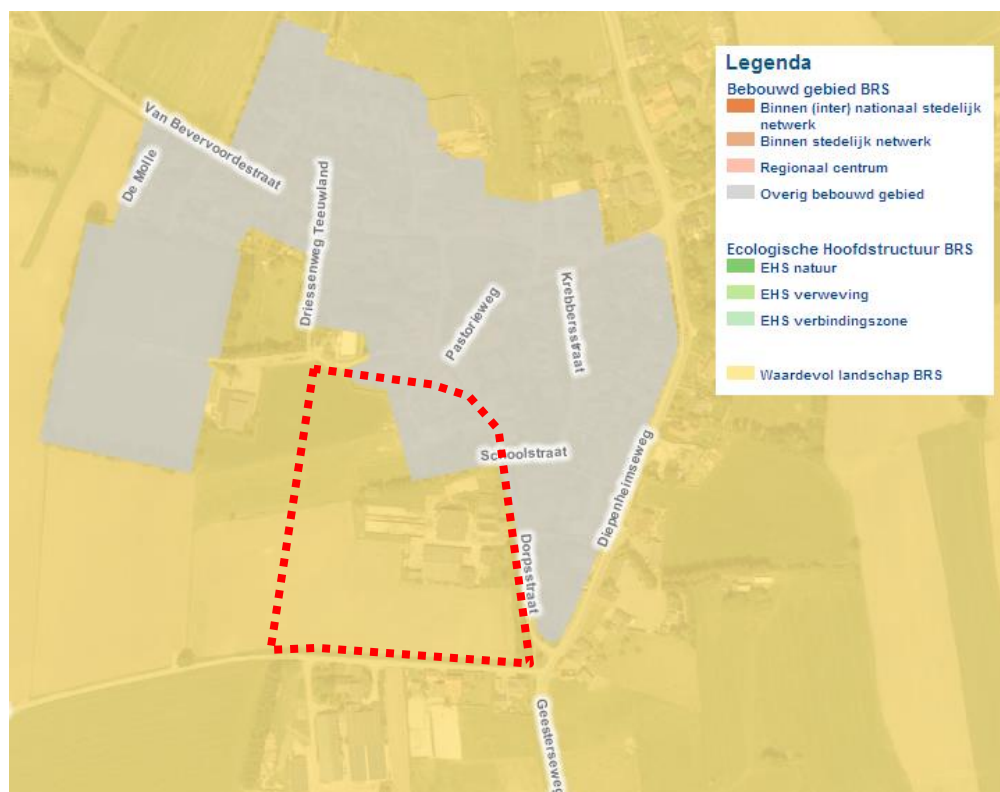
Het Rijk geeft met deze werkwijze een transparante en scherp geselecteerde invulling aan de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het resultaat hiervan is een heldere en scherpe markering van datgene wat centraal moet. Hierdoor wordt niet alleen voor medeoverheden duidelijk wanneer afstemming moet worden gezocht met het Rijk, maar wordt ook voor burgers, maatschappelijke en andere private organisaties duidelijk waar het Rijk voor staat. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Deze ontwikkeling past binnen het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De gemeente Berkelland heeft een eigen verantwoordelijkheid in de afweging of de ontwikkeling passend is binnen haar visie en beleid.

4.4 Provinciaal beleid

4.4.1 Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. Het plangebied ligt op grond van de Beleidskaart ruimtelijke structuur deels buiten het bebouwd gebied, in het waardevol landschap. Het zuidelijke en westelijke deel van het plangebied ligt daarbij binnen het bebouwd gebied van het dorp Gelselaar.



Uitsnede Streekplan 2005

bron: provincie Gelderland

De provincie onderscheidt een tweeledige provinciale hoofdstructuur waarbij Gelderland enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik kent, zoals stedelijke functies en intensieve vormen van recreatie. Anderzijds kent de provincie 'laag dynamische' functies. Deze gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals de Ecologische hoofdstructuur (EHS), waardevolle open gebieden en ruimte voor water). Het provinciaal planologisch beleid is erop gericht deze gebieden te vrijwaren van intensieve gebruiksvormen. Deze gebieden vallen onder het groenblauwe raamwerk.

De gebieden die niet binnen deze provinciale hoofdstructuur vallen, maken onderdeel uit van het multifunctioneel gebied. Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing verricht.

Op de Beleidskaart ruimtelijke structuur ligt het plangebied deels in het bebouwd gebied en deels in het waardevolle landschap. Het deel van het plangebied dat in het waardevolle landschap ligt, ligt in het landschap Graafschap. Dit landschap wordt de volgende kernkwaliteiten toegedicht:

- talrijke landgoederen als samenhangende ruimtelijke eenheden bestaande uit een statig huis, (oprij)lanen, historische tuin, bos, landerijen;
- oost-west stromende gekanaliseerde beken in halfgesloten landschap;
- halfgesloten landschap met mozaïek van bossen, weilanden en grote boerderijen;
- parkachtige uitstraling;
- vrij scherpe overgangen tussen kernen en buitengebied;
- samenhangende eenheid van hooggelegen beboste en besloten stuwwalkern van Lochemerberg met karakteristieke krans van open essen;
- karakteristieke, ook cultuurhistorisch waardevolle open essen en esdorpen Gelselaar en Geesteren;
- microreliëf grote mate van kleinschaligheid;
- het groene karakter (o.a. door de buitenplaatsen);
- kenmerkend waterhuishoudingssysteem en -patroon.

Ten aanzien van stedelijke ontwikkeling onderscheidt de provincie 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte). De provincie acht het bovendien van belang dat bij uitbreiding of herstructurering van stedelijk gebied voldoende ruimte wordt gereserveerd voor voorzieningen, speelruimte en ontmoetingsmogelijkheden.

4.4.2 Streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking'

Met deze streekplanuitwerking van 12 december 2006 wil de provincie voorzien in voldoende ruimtelijke reserveringen voor de behoefte aan stedelijke functies. Daarnaast zijn ook zoekzones landschappelijke versterking aangewezen. Hierbij staat landschappelijke versterking voorop waarbij incidenteel een beperkt aantal woningen kan worden gebouwd.

In de streekplanuitwerking is voor Gelselaar een 'zoekgebied kleine kernen' opgenomen, ten behoeve van woningbouw. Dit betreft een aanduiding. In veel gevallen zal het hierbij dan niet eens gaan om een aaneengesloten gebied dat wordt ontwikkeld. Gemeenten moeten de ruimte hebben om - uitgaande van de aanwezige kwaliteiten in en rond kleine kernen en buurtschappen - maatwerk te realiseren met inachtneming van de gestelde beleidskaders.

Bij de toepassing van de ruimte die nu wordt geboden, gaat de provincie er wel vanuit dat het aandeel van de centrumkern(en) in de gemeente tenminste op een gelijk niveau wordt gehouden uit het oogpunt van bereikbaarheid en handhaving van het voorzieningenniveau.

4.4.3 Provinciale verordening

Met het inwerking treden van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten ontstaan. Belangrijke uitgangspunten van de Wro zijn het duidelijke onderscheid tussen beleid, normstelling en uitvoering en het beginsel dat normstelling plaatsvindt door het meest geschikte overheidsorgaan. Normstelling op een hoger niveau vindt plaats indien een beleidsonderdeel niet op doelmatige of doeltreffende wijze door een lager overheidsorgaan kan worden behartigd, gezien de aard van de betrokken taak of de schaal waarop een aangelegenheid moet worden geregeld.

Voor het provinciaal niveau heeft de invoering van de nieuwe wet onder andere voornoemde statuswijziging van het streekplan naar een provinciale structuurvisie tot gevolg. Daarnaast kunnen, indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bij of krachtens Provinciale Verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen. Op 25 november 2008 is door Gedeputeerde Staten besloten voor een aantal onderwerpen, conform de Wro-agenda, de voorbereiding van de Ruimtelijke Verordening ter hand te nemen. In deze verordening zijn regelingen opgenomen waarvan Provinciale Staten van mening zijn dat de provincie verantwoordelijk is voor de doorwerking daarvan. De Ruimtelijke Verordening is op 15 december 2010 vastgesteld.

Eerste herziening Ruimtelijke verordening Gelderland

Momenteel geldt de eerste herziening van de Ruimtelijke verordening Gelderland. Deze herziening is op 5 juli 2012 in werking getreden. Met de eerste herziening is de Ruimtelijke verordening Gelderland aangepast aan de invoering van het Barro. Daarnaast zijn 'bedrijventerreinen' en 'molenbiotopen' als nieuwe beleidsthema's opgenomen in de verordening.

Deze nieuwe koers ingevolge de Wro, leidt overigens niet tot meer regulering. Onder de Wro heeft de provincie geen bemoeienis meer met lokale belangen. Gemeenten worden nu vrij gelaten de lokale aspecten naar eigen inzicht te regelen. In het verleden diende ieder bestemmingsplan door GS te worden goedgekeurd. Onder de Wro is het instrument van de goedkeuring komen te vervallen en heeft dit plaats gemaakt voor algemene regels. Gemeenten dienen deze algemene regels weliswaar in hun bestemmingsplannen te verwerken, maar behouden enige vrijheid in de wijze waarop zij dit doen.

4.4.4 Woonvisie Gelderland - Kwalitatief woonprogramma 2010-2019

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd.

Op het gebied van wonen is het algemene uitgangspunt dat gemeenten voorzien in het aanbod van woningen dat past bij de geconstateerde regionale woningbehoefte. Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). De belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten zijn:

- het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen;
- voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat op regionaal niveau 5900 extra woningen nodig zijn. Met een accent op meer huurwoningen en meer betaalbare woningen, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Wonen, welzijn en zorg is één van de bijzondere onderwerpen waar in het KWP3 afspraken over zijn gemaakt. In de regio ligt het accent op ouderen zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen, ook in kleine kernen. De partijen onderschrijven hierbij de volgende aspecten:

- Integraliteit van wonen, welzijn en zorg: Toepassen van woonservice-/woonzorgzones met voldoende welzijn en zorgvoorzieningen in de nabijheid met mogelijkheden voor nieuwbouw of een bestaande woningvoorraad die (deels) aanpasbaar is.
- Leefbaarheid van kleine kernen: Aandacht voor de eigenheid van kernen en de specifieke kwaliteiten. Gedifferentieerd aanbod van woningen op wijkniveau (zo min mogelijk noodgedwongen verhuizingen naar een andere kern).
- Zorgwoningen: Mensen met behoefte aan zorg zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen door (deels) aanpassing naar nultreden. Zorggeschiktheid van bestaande voorraad laten toenemen. Evenals aandeel geschikt voor ouderen in de nieuwbouw.
- Maatregelen voor ouderen in de koopsector: Aansturen op maatregelen in de koopsector, waardoor ouderen langer in de huidige woning kunnen blijven wonen. Afspraken tussen partijen worden gemaakt in het licht van deze aspecten. Er wordt bovendien rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. De gemeenteraad heeft 27 oktober 2009 ingestemd met het KWP3 en het ontwikkelen van een regionale woonvisie. Zeven gemeenten en zes corporaties in de regio Achterhoek hebben een Regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020 ontwikkeld.

4.4.5 “Ladder voor duurzaam ruimtegebruik in relatie tot de woningbouwbehoefte”

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een beschrijving van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling worden opgenomen, waarbij ingegaan wordt op de afwegingen rond de regionale behoefte.

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijke bouw van 3 vrijstaande en of halfvrijstaande woningen en de verbouw van twee (ipv één) cultuurhistorische gebouwen waarbinnen in totaal 2 extra woningen zullen ontstaan.

In totaal voorziet het plan in een maximale uitbreiding van 5 woningen in de kern Gelselaar. De regionaal geprognosticeerde behoefte voor de gemeente Berkelland bedraagt 635 extra woningen met ingang van 2010. Op grond van een evenwichtige verdeling van deze behoefte over de verschillende kernen binnen de gemeente kunnen aan Gelselaar circa 10 woningen worden toegevoegd. De voorliggende uitbreiding met 5 woningen past binnen het gemeentelijk afwegingskader en daarmee binnen de gemaakte regionale afspraken over verantwoorde woningbouwprogrammering. Met het beoordelen van de regionale behoefte aan woningbouwplannen en het kritisch afwegen van de lokale ontwikkelingen is op een zorgvuldige wijze invulling gegeven aan een duurzaam ruimtegebruik.

Nadere toelichting

In 2010 is de Regionale Woonvisie opgesteld in nauwe samenwerking met andere gemeenten in de Regio Achterhoek. De visie is in januari 2011 ook door de gemeenteraad van Berkelland onderschreven. Onderdeel van deze visie is het uitgangspunt “de juiste woning op de juiste plek”. De regiogemeenten hebben daarbij ook afspraken gemaakt over de verdeling van de woningbouwcapaciteit. Daarbij heeft de verwachte woningbehoefte in relatie tot de ontwikkeling van het aantal huishoudens een belangrijke rol gespeeld. Met de vaststelling van de visie wordt regionaal ingezet op het anti-

ciperen op de verwachte terugloop van het aantal huishoudens en de gevolgen die deze krimp heeft voor de ruimtelijke omgeving.

Voor de gemeente Berkelland betekende deze regionale visie dat met ingang van 2010 nog een maximale behoefte van 635 toe te voegen woningen is becijferd. De totale omvang van alle bekende plannen omvat echter meer woningen, zodat een aanpassing van het aantal plannen noodzakelijk is. Om daarbij te komen tot een juiste afweging zijn een aantal uitgangspunten vastgesteld door de gemeenteraad¹. Relevant zijn daarbij:

1. de evenredige verdeling van de planvorming over de verschillende kernen;
2. de herstructurering en transformatie van bestaande woningen;
3. de aspecten op het terrein van ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en maatschappelijke factoren (waaronder versterking van de centra, de ligging aan invalswegen, de mate waarin het plan voorziet in de woonwensen voor een specifieke doelgroep en de betekenis voor thema's cultuurhistorie, milieu en leefbaarheid);
4. overleg tot bijstelling plannen met betrokken partijen op de woningmarkt.

Oorspronkelijk was in het plan De Heuver een netto toevoeging van 20 woningen opgenomen. Door de dalende ontwikkeling in het aantal huishoudens is dit plan nu bijgesteld tot maximaal 5 extra woningen. Dit aantal past binnen de genoemde uitgangspunten en daarmee ook binnen de regionale woningbouwafspraken. Het woningbouwplan komt ook al jarenlang voor op de planningslijst woningbouw die jaarlijks aan de provincie Gelderland wordt toegezonden (waarbij overigens eind 2012 nog sprake was van 7 extra woningen in plaats van de huidige 5).

Ad 1) De criteria en afwegingen zijn opgenomen in het raadsvoorstel Voortgangsrapportage Woningbouwplannen dat in de raadsvergadering van 28 juni 2011 is behandeld.

4.5 Gemeentelijk en regionaal beleid

4.5.1 Woonvisie Berkelland 2008

Na de herindeling in 2005 heeft de gemeenteraad van Berkelland op 15 april 2008 de eerste woonvisie Berkelland 2007-2020 vastgesteld. Het beleid in de woonvisie richtte zich toen op:

- keuzemogelijkheden op de woningmarkt;
- betaalbare woningen voor lage inkomens;
- voldoende welzijns- en zorgaanbod;
- duurzaam bouwen, leefbaarheid, ruimtebeslag en vernieuwende concepten;
- organiserend vermogen: uitvoering van beleid.

De kern Gelselaar valt onder de kleine kernen in het buitengebied. Voor de kleine kernen werd in de Woonvisie de volgende koers ingezet:

- maatwerk in verband met de kleine schaal van de kernen;
- woningen realiseren voor jongeren en ouderen;
- betaalbare huurwoningen en goedkope koopwoningen realiseren.

De opgave voor de toekomst ligt vooral op de accentverschuiving in het bouwprogramma:

- bouwprogramma in kleine kernen ophogen, in nauwe samenspraak met de Dorpsbelangenverenigingen;
- meer goedkope koopwoningen.

4.5.2 Demografische ontwikkelingen leiden tot bijstellen woonbeleid

Het gemeentelijk woonbeleid houdt rekening met de demografische ontwikkelingen. De ontwikkelingen geven sinds 2009 steeds duidelijker aan, dat de bevolking van Berkelland sterk gaat afnemen. Op grond daarvan daalt de behoefte aan nieuwe woningen ook sterk en zijn veel minder extra nieuwe woningen nodig. In 2010 en 2011 kreeg het nieuwe woonbeleid vorm. Het nieuwe beleid wordt voortdurend gemonitord.

4.5.3 Instroom nieuwe woningbouwplannen stoppen

De gemeenteraad heeft op 26 oktober 2010 besloten geen medewerking meer te verlenen aan nieuwe woningbouwplannen die niet passen in een bestemmingsplan en die leiden tot extra woningen. Ook zijn de mogelijkheden voor functieverandering naar wonen in het buitengebied fors beperkt. Zo werd de instroom van nieuwe woningbouwplannen gestopt, vooruitlopend op de vaststelling van de regionale woonvisie.

4.5.4 Regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020

De gemeenteraad heeft 25 januari 2011 ingestemd met de regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020 'Alleen ga je sneller, samen kom je verder'. De Regio Achterhoek heeft te maken met bevolkingsdaling en krijgt na 2020 ook te maken met een daling van het aantal huishoudens. Om wat betreft het wonen goed voorbereid te zijn op de gevolgen van deze 'krimp' van deze regio, is de regionale woonvisie gemaakt. Centraal hierin staan de afspraken over de toevoeging van extra woningen aan de woningvoorraad over de zeven gemeenten. In die regionale woonvisie zijn de woningbouwplannen voor de periode 2010- 2020 regionaal en lokaal fors naar beneden bijgesteld. Op basis van de regionale woonvisie is er in Berkelland ruimte om 635 extra woningen toe te voegen aan de woningvoorraad in de periode 2010-2020. Er is een forse inspanning nodig om het aantal harde en zachte woningbouwplannen van circa 1.850 extra woningen terug te brengen. De gemeenteraad heeft 26 juni 2011 de aanpak voor het verminderen van het aantal woningbouwplannen vastgesteld. De aanpak is gericht op:

- Woningbouwplannen die niet doorgaan of wijzigen;
- Het zeer beperkt gebruiken van zoekzones voor woningbouw;
- Latente plancapaciteit voor woningbouw ongedaan maken.

De forse daling van het aantal nog te bouwen woningen vraagt om een zeer secure afweging op kwaliteit en plaats voor de woningen die nog wel gebouwd worden. Bij deze afweging houden wij rekening met de volgende uitgangspunten:

- We streven ernaar de resterende woningcapaciteit evenredig te verdelen over de kernen en buitengebied op basis van de huidige woningvoorraad. Hierdoor is er in elke kern en buitengebied nog ruimte voor een beperkte toevoeging van extra woningen. Er is daarbij niet gekeken naar de al gerealiseerde woningbouw in de afgelopen jaren.
- We vinden het belangrijk dat herstructurering en transformatie van bestaande woningen zoveel mogelijk doorgaan. Hiermee wordt vaak een kwalitatieve verbetering gerealiseerd van de bestaande woningvoorraad veelal zonder toevoeging van extra woningen.
- We kijken naar aspecten van ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en maatschappelijke factoren. De 'juiste woning op de juiste plek' met accent op inbreidingen bij het centrum en invalswegen. Of als woningbouwplannen extra betekenis hebben vanwege aspecten van bijvoorbeeld cultuurhistorie, milieu of leefbaarheid.
- We kijken naar de woningmarkt en de mogelijkheden om in overleg met de betrokken partijen tot bijstelling van plannen te komen. Deze uitgangspunten hanteeren wij bij het overleg en afstemming met de betrokken marktpartijen. Deze aanpak resulteert in een gelijke benadering van eigen gemeentelijke locaties en van locaties van marktpartijen.

4.5.5 Aantrekkelijke woningvoorraad

Berkelland streeft naar een aantrekkelijke woningvoorraad, waarbij het aantal woningen past bij de vraag en jong en oud comfortabel wonen. Een goede mix van woonmogelijkheden voor jong en oud vraagt steeds meer om aanpassing van de bestaande woningvoorraad door sloop- en nieuwbouw en aanpassingen aan de bestaande woningen. Door het verduurzamen van woningen kunnen betaalbaarheid, comfort en gezondheid toenemen. In de programmabegroting zijn deze woondoelen uitgewerkt en maatregelen benoemd om dit te bereiken. De maatregelen richten zich op:

- Woningbouwambities regionaal afstemmen op basis van lokale voortgangsrapportages en regionale monitor;
- Het aantal woningbouwplannen naar beneden bijstellen;
- Het aanpassen van woonbestemmingen door herziening van die woonbestemming in een andere;
- Aanscherpen van het intrekbeleid voor vergunningen van woningen, waarvan de uitvoering niet start of wordt afgerond;
- Afhandelen van lopende aanvragen voor functieverandering in het buitengebied;
- Ongedaan maken van latente plancapaciteit voor woningbouw;
- Regionaal onderzoek naar een financieel arrangement.

4.5.6 Structuurvisie Berkelland 2025

Op 26 oktober 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Berkelland 2025 vastgesteld. Deze structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente. Ruimtelijke en economische vraagstukken zijn de basis voor deze visie. Deze Structuurvisie is het vertrekpunt voor het verdere beleid van Berkelland voor de toekomst.

De Structuurvisie Berkelland 2025 is een visie in de zin van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en gaat over het gehele gemeentelijke grondgebied. De structuurvisie heeft ook een relatie met de manier waarop het ruimtelijk beleid zijn uitwerking krijgt. Om die reden gaat deze Structuurvisie ook in op de uitvoering en de inzet van uitvoeringsinstrumenten die in de Wro zijn genoemd.

Algemeen

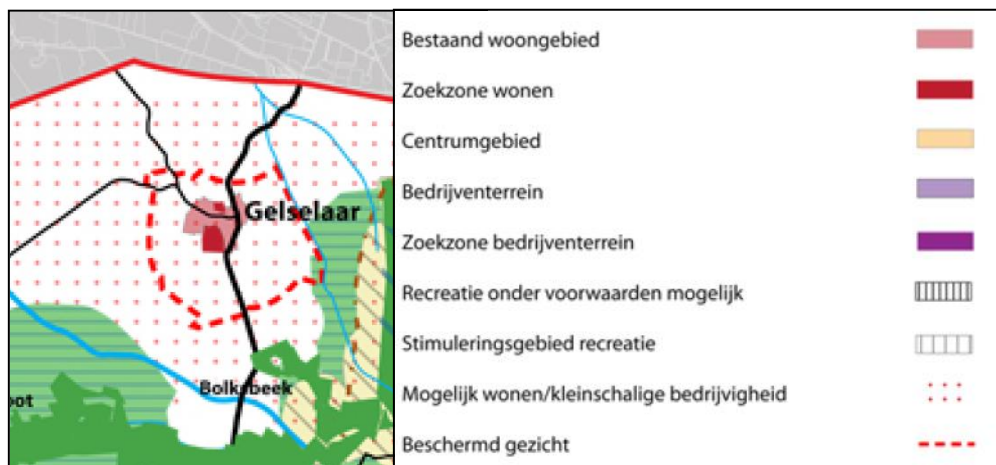
In de komende periode krijgt de gemeente naar verwachting te maken met een daling van het aantal inwoners, maar ook met een stijging van het aantal huishoudens. De gevolgen van bevolkingsafname zullen het meest voelbaar zijn op het ruimtelijke vlak. Uitgangspunt is dat mensen in Berkelland blijvend prettig moeten kunnen wonen, een baan hebben, zichzelf kunnen ontplooien, kunnen recreëren en de ondersteuning en verzorging kunnen krijgen die ze nodig hebben.

Het behouden van de rust, de variatie en de kleinschaligheid van het woningaanbod is een uitgangspunt voor de gemeente. Berkelland is een gemeente waar diverse vormen van ruimtegebruik naast elkaar voorkomen. De vier hoofdkernen hebben daarbij ieder hun eigen kwaliteiten. Deze kwaliteiten moeten verder worden versterkt. De ambitie 'woningbouw met zo min mogelijk beslag op ruimte buiten de bebouwde kom' betekent dat inbreiden zoveel mogelijk voor uitbreiden gaat. Inbreiden mag echter niet ten koste gaan van de kwaliteit van bestaande wijken. Specifiek voor de ambitie 'leefbare kernen en wijken' geldt dat Berkelland streeft naar leefbare wijken en kernen met een gedifferentieerde woningvoorraad en bevolking. Woningbouw wordt geconcentreerd in de vier hoofdkernen. In de kleine kernen is woningbouw gewenst op kleine schaal in en aan de bebouwde kom, daar waar mogelijkheden zich aandienen.

Op de plankaart zijn diverse zoekzones aangegeven. De zoekzones geven gebieden aan waar mogelijk nieuwe stedelijke functies ontwikkeld kunnen worden: wonen, werken en voorzieningen. De zoekzones zijn groter dan nodig is. Welke ruimte daadwerkelijk wordt gebruikt, hoe deze wordt ingevuld en welke gevolgen dit heeft voor onder andere de omgeving wordt in nieuwe bestemmingsplannen verder uitgewerkt. De Regionale Woonvisie geeft een sterke daling van de woningbouwaantallen aan. Ontwikkeling van woningbouwlocaties in de zoekzones ligt niet meer voor de hand. Dit kan hooguit in zeer beperkte mate nog worden overwogen.

Kleine kernen

Uitgangspunt is het behoud van de eigen identiteit van de kleine kernen, het in stand houden en waar mogelijk vergroten van de leefbaarheid en het versterken van de sociale structuur. Voor de kleine kernen is het leefbaar houden van de dorpen in relatie tot de bevolkingsdaling een belangrijk aandachtspunt.



Uitsnede plankaart Structuurvisie Berkelland 2025 met bijbehorende legenda

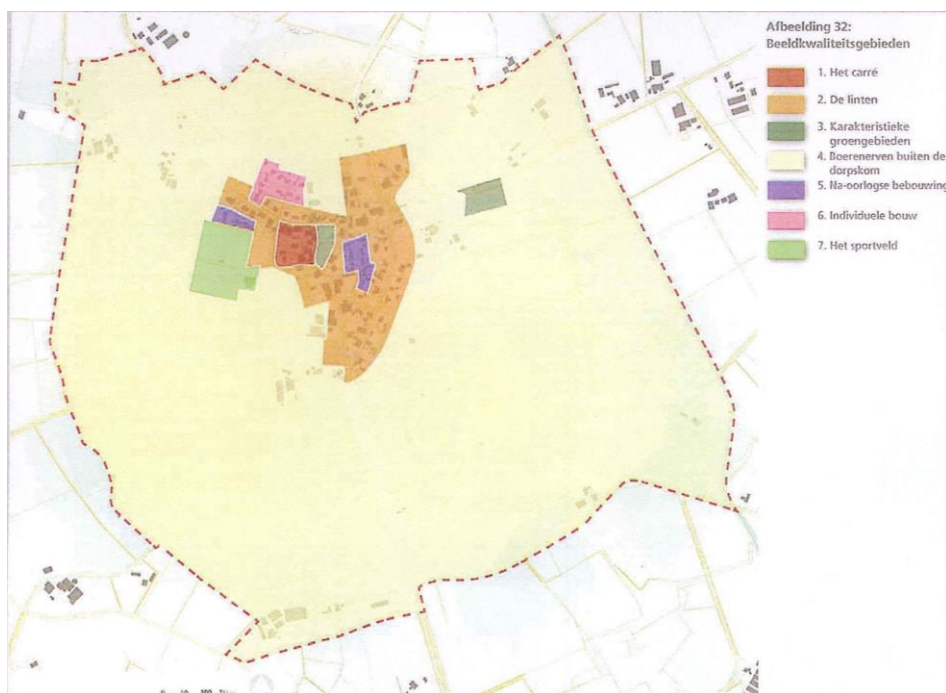
Gelselaar

In de structuurvisie wordt over Gelselaar opgemerkt dat de zichtrelaties tussen de dorpskom en de open essen in het omliggende landschap een belangrijk onderdeel zijn van de ruimtelijke kwaliteit van het dorp. Ook de karakteristieke en monumentale panden vormen een belangrijk onderdeel van het toekomstige beschermd dorpsgezicht. Gelselaar heeft twee zoekzones voor woningbouw: locatie De Heuver en locatie Teeuwland 2. Het voorliggend bestemmingsplan is een uitwerking op de locatie van de tweede zoekzone.

4.5.7 Beeldkwaliteitsplan

De kern Gelselaar met een deel van het omliggende en aansluitende buitengebied wordt aangewezen als beschermd gezicht. Voor het gehele gebied van dit beschermd gezicht geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Het zwaartepunt van dat beschermd gezicht ligt in de kern Gelselaar waarvoor inmiddels het onherroepelijke bestemmingsplan 'Gelselaar, Dorp 2010' geldt. De met dat beschermd gezicht samenhangende belangen zijn gewaarborgd door voornoemde dubbelbestemming en het 'Beeldkwaliteitsplan beschermd dorpsgezicht Gelselaar gemeente Berkelland'.

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



Beeldkwaliteitsgebieden Gelselaar

In het beeldkwaliteitsplan valt de huidige bebouwing van Dorpsstraat 27 in het deelgebied 'De Linten'. Het overige deel van het plangebied valt in het gebied 'Boerenerven buiten de dorpskom'. Deze verdeling lijkt op basis van de bestaande agrarische gebouwen logisch, maar door het toevoegen van woningen ontstaat er een andere situatie. Door de locatie Dorpsstraat 21 te herstellen (transformeren) en de monumentale boerderij te laten staan, maar de grote bedrijfsgebouwen te slopen en daarvoor woningen te bouwen, sluit de bebouwing aan op de individuele bouw van de Dorpsstraat. Het overnemen van de toetsingscriteria 'Boerenerven buiten de dorpskom' voor het te ontwikkelen gebied is niet logisch. Deze criteria zijn specifiek opgesteld om de karakteristiek van voornamelijk boerenerven te behouden en te handhaven. En het gaat hier om een transformatie van de locatie. De locatie wordt verdicht met woningen en heeft geen boerenerf karakter. Wel wordt het agrarische karakter van Gelselaar gerespecteerd en als uitgangspunt meegenomen.

De criteria voor 'De Linten' komen wel overeen met de nieuwe situatie. Langs de linten ligt vooral bebouwing van het boerderijtype. De criteria voor de Linten zijn opgesteld op basis van aanwezige karakteristieke (agrarische) bebouwing en later toegevoegde bebouwing. Daarnaast is het lint in de loop der jaren verder verdicht met andere (half)vrijstaande bebouwing al dan niet afgeleid van het boerderijtype.

Op het perceel Dorpsstraat 21 is sprake van een soortgelijke situatie. Hier wordt ook bebouwing toegevoegd. Het gehele gebied zou dus onderdeel moeten uitmaken van de dorpskern en het lint aan de Dorpsstraat. Het 'Beeldkwaliteitsplan beschermd dorpsgezicht Gelselaar gemeente Berkelland' is vastgesteld op 5 april 2011 en geldt als welstandsnota. De (nieuwe) bebouwing in dit plan De Heuver moet voldoen aan de daarin gestelde toetsingscriteria 'De Linten'.

4.6 Conclusie

Het bouwplan sluit aan op het relevante ruimtelijke beleid van zowel het rijk als de provincie Gelderland en de gemeente Berkelland.

5 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

Ten behoeve van het aantonen van de haalbaarheid van dit plan is onderzoek verricht naar de milieuaspecten. Voorliggend hoofdstuk geeft de resultaten van de haalbaarheidstoets weer. De gemeente Berkelland heeft zorg gedragen voor het onderzoek en de toetsing van de relevante aspecten. De conclusie van dit onderzoek is overgenomen in dit hoofdstuk.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

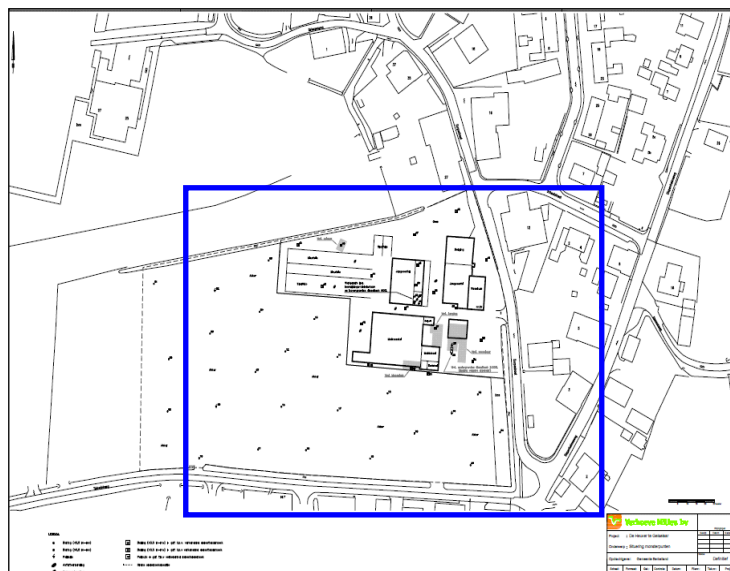
5.1.1.1 Inleiding

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Om de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het plangebied te bepalen heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden.

5.1.1.2 Onderzoek

Om te bepalen of de milieuhygiënische bodemkwaliteit voor beperkingen zorgt, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is in februari 2010 uitgevoerd door Verhoeve Milieu². Dit onderzoek heeft betrekking op het gebied van Dorpsstraat 21 (toevoeging één woning) en de zuidelijk daarvan geplande kavels.

De onderzoekslocatie van het bodemonderzoek is in het blauwe kader weergegeven.



Onderzoekslocatie

² Verhoeve Milieu (25 februari 2010) Gecombineerd verkennend bodem- en asbestonderzoek.

Het bodemonderzoek toont aan dat alleen in het zuidelijke deel van de bedrijfslocatie de bovengrond licht verontreinigd is met minerale olie (> AW2000). Verder blijkt dat de gehalten van de onderzochte stoffen in de boven- en ondergrond onder de generieke achtergrondwaarde (= AW2000) liggen. De achtergrondwaarde (=AW2000) geeft het niveau aan waarbij nog sprake is van een duurzame bodemkwaliteit. Bij dit niveau kan de bodem alle functionele eigenschappen voor mens, dier of plant vervullen.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium, molybdeen, zink, xylenen en naftaleen (> streefwaarde). Op het maaiveld en in de grondboringen is geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Op de locatie worden in de vaste bodem en het grondwater geen gehalten/concentraties aangetroffen die de tussen- of de interventiewaarde overschrijden. Aanvullend onderzoek of het treffen van sanerende maatregelen zijn daarom niet aan de orde.

Voor het noordelijk deel van de bebouwing aan de Dorpsstraat 27, waar ook de toevoeging van één woning mogelijk wordt gemaakt, is nog geen bodemonderzoek uitgevoerd. Dit moet plaatsvinden als op basis van de nieuwe bestemming een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt aangevraagd. De resultaten van het onderzoek op en nabij Dorpsstraat 21 geven geen aanleiding het onderzoek aan de Dorpsstraat 27 op voorhand te eisen.

5.1.1.3 Conclusie

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

5.1.2 Geluid

5.1.2.1 Algemeen

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer of industrie het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige functies.

Voor onderhavige ontwikkeling zijn wegverkeer- en industrielawaai van toepassing. Navolgende paragraaf gaat in op het aspect wegverkeerslawaai. Op het aspect industrielawaai wordt in paragraaf 5.1.4 (bedrijven en milieuzonering) nader ingegaan.

5.1.2.2 Wegverkeerslawaa

Algemeen

Binnen ruimtelijke procedures is het van belang om mogelijke hinder of overlast voor mensen voor het aspect geluid te beoordelen. Voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen is de Wet geluidhinder het wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In de Wet geluidhinder staat beschreven dat alle wegen een zone hebben. Een uitzondering zijn wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur of lager. De zone is een gebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of de omgeving binnenstedelijk of buitenstedelijk is. In de navolgende tabel staan de zonebreedten gegeven

In de Wet geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woning langs een bestaande weg binnen en buiten de bebouwde kom. Overeenkomstig artikel 82, lid 1 van de Wgh is de voor woning binnen een zone ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de gevel, vanwege de weg, 48 dB, de zogenaamde "voorkeursgrenswaarde".

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kunnen burgemeester en wethouders van de gemeente op basis van het Besluit geluidhinder overwegen een hogere toelaatbare waarde vaststellen. De maximaal te verlenen ontheffingswaarde voor een nieuw te bouwen woning in landelijk gebied bedraagt 53 dB. Uitgangspunt voor het vaststellen van een hogere waarde is dat maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting van de gevel, ten gevolge van de weg, tot 48 dB onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Op grond van de verwachting dat de geluidproductie van motorvoertuigen in de toekomst zal afnemen, mogen de berekende geluidbelastingen op de gevels worden gereduceerd met 2 dB bij wegen met een toegestane rijsnelheid van 70 km/h en hoger en met 5 dB bij wegen met een rijsnelheid van lager dan 70 km/h. Voor de bepaling van de geluidwering van de gevels mogen voorgenoemde reducties niet worden toegepast.

aantal rijstroken		zonebreedten [m']
binnenstedelijk	buitenstedelijk	
1 of 2		200
3 of meer		350
	1 of 2	250
	3 of 4	400
	5 of meer	600

Zonebreedten

bron: gemeente Berkelland, 2010

Als de geluidsbelasting boven de 48 dB uitkomt, moeten er Hogere grenswaarden aangevraagd worden en zijn er maatregelen nodig. Isolatiemaatregelen aan de woninggevels die er voor zorgen dat de binnenwaarde niet hoger is dan 33 dB. De binnenwaarde is het geluidniveau dat doordringt in de woning. Hoe beter de woning ge-

isoleerd wordt hoe lager het binnenniveau. Wegen waar een maximumsnelheid van 30 km geldt zijn buiten het Hogere grenswaardentraject gelaten. Daar geldt dan geen zone en zijn geen hogere grenswaarden nodig. Voor het Bouwbesluit worden deze wegen wel bekeken omdat dit besluit eisen stelt aan de maximale binnenwaarde. Dus ook als er geen hogere grenswaarden nodig zijn kan de geluidbelasting op de gevel wel om maatregelen vragen.

Onderzoek

De wegen die nabij het plangebied liggen zijn de Dorpsstraat, de Diepenheimseweg, de Tieberinkweg en de Driessenweg. Al deze wegen zijn in de kern Gelselaar ingericht als weg met een maximum snelheid van 30 km/uur. Dit betekent dat deze wegen geen zone hebben op grond van de Wet geluidhinder. Hierdoor vallen ze niet onder het regime van de Wet geluidhinder.

De Tieberinkweg heeft buiten de kern Gelselaar een maximum rijnsnelheid van 60 km/uur en heeft daarmee wel een zone op grond van de Wet geluidhinder. De zone breedte betreft hier 250 m. Het plangebied is geheel gelegen binnen deze zone. Een zone is in principe een onderzoeksgebied waarbinnen de geluidsbelasting van de weg moet worden onderzocht. Een akoestisch onderzoek zou daarom noodzakelijk zijn.

De Tieberinkweg heeft echter een dusdanige lage verkeersintensiteit en de afstand tot de weg (buiten de kern) is daarbij dusdanig groot, dat kan worden aangenomen dat aan de normen van de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

5.1.2.3 Industrielawaai

Aangezien de woningen geen geluid produceren in het kader van WABO, is alleen gekeken welke invloed de woningen hebben op de omgeving. Dit is grotendeels al gebeurt in het hoofdstuk "Bedrijven en milieuzonering". Alleen de horecainrichting van Florijn, Dorpsstraat 12 verdient nadere beschouwing.

De inrichting van Florijn valt, wat betreft de milieunormen, onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (activiteitenbesluit).

De normen voor geluid zijn gesteld op woningen en geluidgevoelige objecten in de omgeving.

Doordat er in het plan woningen dichterbij de inrichting toe worden gepland en Florijn hierdoor in zijn rechten wordt beperkt, is akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bezien of de inrichting in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt door het nieuwe plan.

De inrichting is onderzocht op geluidsbelasting op de omgeving. Hiertoe is gekeken naar de geluidsproductie in de feestzaal en de isolerende capaciteit van de gebouwen.

Er zijn rond de gebouwen metingen verricht, herleid naar gevelbronnen en in een model gezet.

Representatieve bedrijfssituatie

In het Besluit zijn in de artikelen 2.17 en 2.19 geluidsnormen gesteld waaraan een inrichting moet voldoen. Echter, omdat in het Besluit eveneens veel situaties staan aangegeven die niet aan deze normen mogen of behoeven te worden getoetst is het be-

langrijk vast te stellen welke situatie, ook wel de representatieve bedrijfssituatie (RBS), wel aan de normen dient te worden getoetst. Hiertoe dient het gebruik te worden geïnventariseerd.

1. De vergunninghouder heeft aangegeven dat de grote feestzaal doorgaans op maandag- en dinsdag avond wordt gebruikt voor het oefenen van de het muziekkorps en de drumband. Omdat dit gebruik kan worden gerekend tot het ten gehore brengen van onversterkte muziek als bedoeld in artikel 2.19 lid 1 onder f van het Besluit, kan dit dienaangaande buiten beschouwing worden gelaten.
2. Daarnaast wordt, aldus de vergunninghouder, de grote feestzaal hoogstens 8 tot 12 keer per jaar gebruikt voor feesten en partijen met live muziek. Dit gebruik zou op basis van artikel 2.21, lid 1 onder b van het Besluit eveneens buiten de toetsing aan de geluidsnormen van artikel 2.17 en 2.19 van het Besluit kunnen worden gelaten. Voorwaarde is wel dat dit bij gemeentelijke verordening is geregeld.
3. Voor de overige tijd wordt de grote feestzaal niet gebruikt voor activiteiten met een hoog geluidsniveau. De overige gebouwen en de feestzaal doen dan dienst als dorpscafé. Het dan geldende geluidsniveau kan als representatief worden beschouwd.

Onderzoek

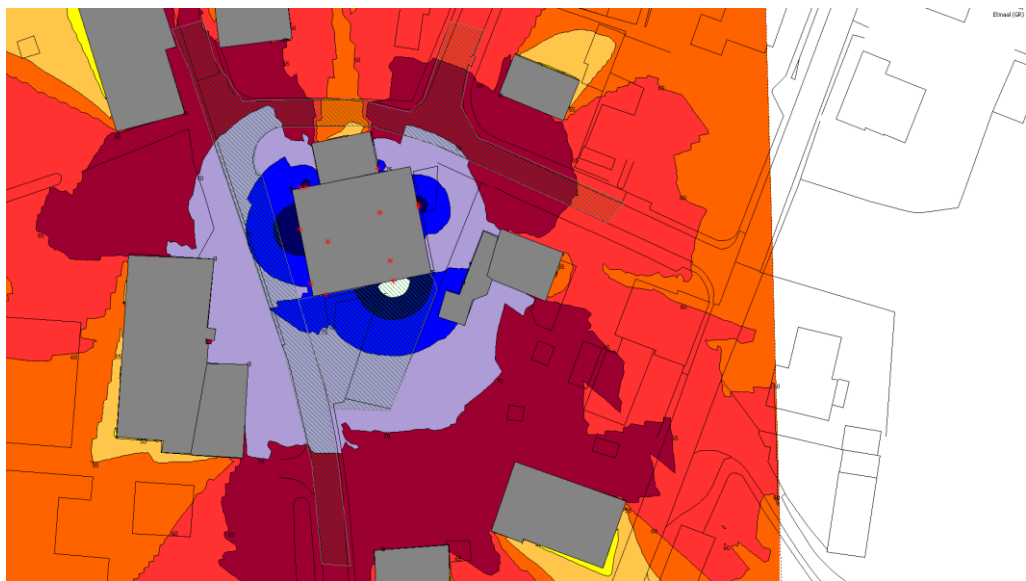
Uit het voorgaande blijkt dat het gebruik van de inrichting als dorpscafé als de representatieve bedrijfssituatie kan worden aangemerkt. Rest de vraag welke geluidsbelasting de inrichting in een dergelijke situatie voortbrengt. Dit is moeilijk vast te stellen omdat de geluidsbelasting van de inrichting, afhankelijk van het aantal bezoekers en de openingstijden, sterk kan fluctueren. In het onderzoek is daarom berekend welk geluidsniveau in het café en de feestzaal mag optreden wil aan de normen van het Besluit kunnen worden voldaan. Hiertoe is de geluidsisolatie van de gebouwen bepaald. Uit de metingen en berekeningen blijkt dat als het geluidsniveau in de gebouwen niet hoger komt dan 85 dB(A) in de dag-, 80 dB(A) in de avond- en 75 dB(A) in nachtperiode aan de normen van het Besluit kan worden voldaan. Gezien de functie als dorpscafé moeten deze binnenniveaus zeker haalbaar zijn. Tijdens representatieve situatie is de geluidsbelasting op de omgeving ongeveer als in de navolgende afbeelding.



De geluidsbelasting tijdens representatieve bedrijfssituatie in etmaalwaarde

Verder blijkt uit het onderzoek dat bij festiviteiten de geluidsnormen van het Besluit met maximaal 20 dB(A) worden overschreden. Dit lijkt in eerste instantie een behoorlijke overschrijding, echter bij muziekgeluid dient een strafkorting van 10 dB(A) te worden gehanteerd en er vindt geen bedrijfsduurcorrectie plaats. De werkelijke geluidsbelasting is derhalve lager. In het rapport wordt een aantal geluidsisolerende maatregelen voorgesteld om de geluidsbelasting bij festiviteiten te verminderen.

Nu is de onder 2 genoemde vrijstelling van de geluidsnormen in de gemeente Berkelland geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening Berkelland (Apv) van 19 september 2010. Artikel 4.3 lid 1 van deze verordening geeft aan dat de bedoelde afwijking van de geluidsnormen, oftewel incidentele festiviteiten, 12 keer per kalenderjaar is toegestaan. Tijdens festiviteiten is de geluidsbelasting op de omgeving ongeveer als in de volgende afbeelding.



De geluidsbelasting tijdens festiviteiten in etmaalwaarde

Bij een bedrijfsvoering, zoals door de heer Florijn aangegeven kan de inrichting ook in de nieuwe situatie aan de normen van het Besluit voldoen. De bedrijfsvoering wordt niet beperkt door het uitvoeren van het plan.

5.1.2.4 Conclusie

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

5.1.3 **Luchtkwaliteit**

5.1.3.1 Algemeen

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);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

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

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (nibm) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (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: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 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. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan 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.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

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

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

5.1.3.2 Onderzoek

De Regeling nibm is van toepassing omdat de ruimtelijke procedure voorziet in de realisatie van een beperkt aantal woningen (ruimschoots onder de grens van 1500). Aanvullend onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit is daarom niet nodig.

De ruimtelijke procedure voorziet niet in de ontwikkeling van een gevoelige bestemming. Het plangebied ligt bovendien op een afstand van meer dan 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg. Ook om deze reden is aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit dus niet nodig.

Onderhavig initiatief is in verhouding tot deze drempelwaarden zodanig kleinschalig dat duidelijk sprake is van nibm. Zonder verdere toetsing kan daarom worden gesteld, dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen met zich meebrengt.

5.1.3.3 Conclusie

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.1.4 Bedrijven en milieuzonering

5.1.4.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Het plan voorziet in gevoelige functies in de vorm van woningen. In de directe nabijheid van het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd. De eventuele geurhinder van agrarische bedrijven wordt in paragraaf 5.1.5 beschreven. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'³ geraadpleegd.

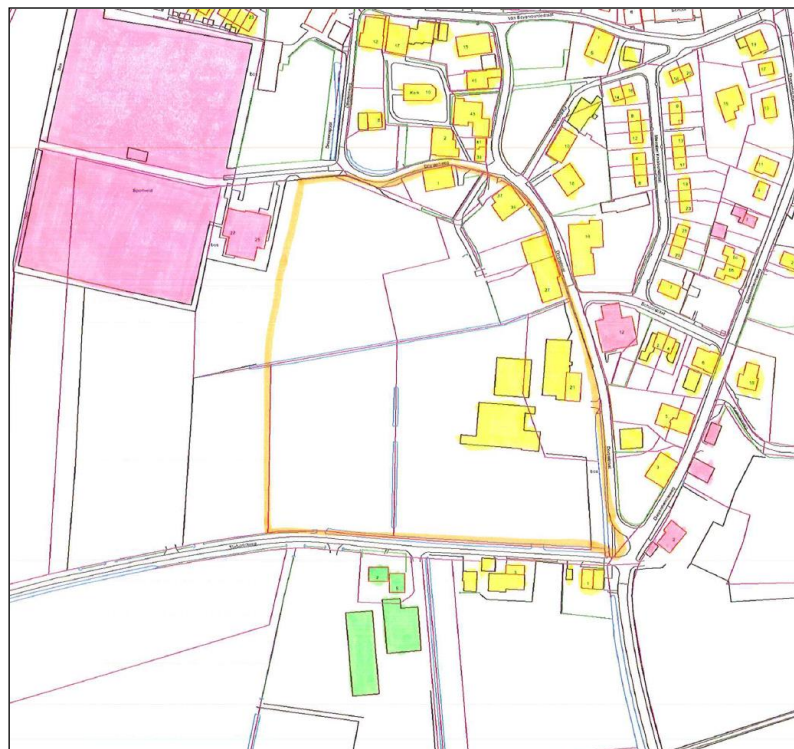
Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'.

Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel. Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustige woonwijk'.




³ Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2009) Bedrijven en milieuzonering

5.1.4.2 Onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal bedrijven, zoals in de navolgende afbeelding is weergegeven.



De ligging van de verschillende functie binnen en buiten het plangebied

	= inrichting Wet milieubeheer: niet-agrarisch
	= inrichting Wet milieubeheer: veehouderij
	= overig

In de omgeving betreft het de volgende functies:

- een transportbedrijf aan de Diepenheimseweg 2
- een administratiekantoor aan de Diepenheimseweg 7
- een café aan de Dorpsstraat 12
- voetbalvereniging E.G.V.V. aan de Driessenweg 27
- een rundveehouderij aan de Tieberinkweg 7

Navolgend wordt per bedrijf onderzocht wat de invloed is van deze bedrijven en hoe deze zich verhouden tot de voorgenomen ontwikkeling.

Diepenheimseweg 2 – Transportbedrijf

Dit betreft een transportbedrijf. Op grond van de bedrijfsactiviteiten geldt volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 50 meter.

<i>SBI 2008</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Geur</i>	<i>Stof</i>	<i>Geluid</i>	<i>Gevaar</i>	<i>Categorie</i>
494	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. <= 1000 m ²	0	0	50	30	3.1

De woningen in het plangebied bevinden zich buiten deze richtafstand. De functies wonen en werken lijken elkaar dus niet in de weg te zitten. Er is bovendien sprake van woningen op kortere afstand van het bedrijf dan de woningen in het plangebied. De nieuwe woningen zijn dus niet maatgevend voor de milieuruimte van dit bedrijf. Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Op grond van het Activiteitenbesluit gelden voor dit bedrijf geen specifieke afstanden.

Diepenheimseweg 7 – Administratiekantoor

Betreft een kantoor. Op grond van de bedrijfsactiviteiten geldt volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 10 meter.

<i>SBI 2008</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Geur</i>	<i>Stof</i>	<i>Geluid</i>	<i>Gevaar</i>	<i>Categorie</i>
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	1

Het volledige plangebied bevindt zich buiten deze richtafstand. Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Op grond van het Activiteitenbesluit gelden voor dit bedrijf geen specifieke afstanden.

Dorpsstraat 12 – Café

Dit betreft een café. Op grond van de bedrijfsactiviteiten geldt volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 10 meter.

<i>SBI 2008</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Geur</i>	<i>Stof</i>	<i>Geluid</i>	<i>Gevaar</i>	<i>Categorie</i>
563	Café's, bars	0	0	10	10	1

De woningen binnen het plangebied bevinden zich net buiten deze richtafstand (inclusief de te verbouwen boerderij Dorpsstraat 21). Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Op grond van het Activiteitenbesluit gelden voor dit bedrijf geen specifieke afstanden. De functies wonen en werken lijken elkaar hier op voor-

hand dus niet in de weg te zitten. In het verleden is voor dit bedrijf al eens akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 5.1.2.3). Dit onderzoek bevestigt dat beeld.

Driessenweg 27 – Voetbalvereniging E.G.V.V.

Dit betreft een voetbalvereniging met voetbalvelden, kantine en kleedkamers. Op grond van de bedrijfsactiviteiten geldt volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 50 meter.

<i>SBI 2008</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Geur</i>	<i>Stof</i>	<i>Geluid</i>	<i>Gevaar</i>	<i>Categorie</i>
5629	Kantines	10	0	10	10	1
931	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50	0	3.1

De contour van de richtafstand valt binnen het plangebied. Woningen binnen het plangebied liggen echter op grotere afstand dan de richtafstand. Deze functies zitten elkaar dus niet in de weg. De voetbalvereniging valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Op grond van het Activiteitenbesluit gelden geen specifieke afstanden.

Tieberinkweg 7 – Rundveehouderij

Dit betreft een rundveehouderij. Op grond van de bedrijfsactiviteiten geldt volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 100 meter.

<i>SBI 2008</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Geur</i>	<i>Stof</i>	<i>Geluid</i>	<i>Gevaar</i>	<i>Categorie</i>
0141, 0142	Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	3.2

De beoogde woningbouw aan de Dorpsstraat bevindt zich net buiten deze richtafstand. Voor deze vergunningplichtige veehouderij geldt de Wet geurhinder en veehouderij als beoordelingskader voor geurhinder. Deze wet gaat boven de afstanden voor geur uit de VNG-publicatie. Voor een verdere toelichting voor dit aspect kan het haalbaarheidsaspect geurhinder in paragraaf 5.1.5 worden geraadpleegd.

5.1.4.3 Conclusie

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

5.1.5 Geurhinder

5.1.5.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. Woningen zijn geurgevoelige objecten waarvoor onderzoek naar geurhinder moet worden verricht. Voor de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten nabij veehouderijen moet aan twee voorwaarden worden voldaan:

- 3 odour units per kubieke meter lucht voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom;
- 100 meter voor geurgevoelige objecten woningen in de bebouwde kom;

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

Op grond van de verordening geldt binnen deze kernen 6,0 odour units per kubieke meter lucht als maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij. Daarnaast geldt een minimale afstand van 75 meter voor veehouderijen waarvoor geen berekening van de geuremissie mogelijk is.

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitbesluit 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).

Daarnaast zijn er bedrijven die nog wel een omgevingsvergunning milieu nodig hebben. Voor hen gelden de voorschriften uit hoofdstuk 3 van het Activiteitenbesluit naast de omgevingsvergunning milieu. Dit zijn type C-bedrijven. Het gaat hierbij om IPPC-bedrijven, bedrijven met dierenaantallen boven de drempels uit het Besluit omgevingsrecht, nertsenhouderijen en bedrijven die mest vergisten.

Verder kan een Omgevingsvergunning Beperkte Milieutoets (OBM) nodig zijn voor het houden van bepaalde aantallen dieren: een OBM vanwege fijn stof of een OBM vanwege milieueffectrapportage.

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 gestelde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

Een bijzondere regeling geldt voor woningbouw in samenhang met beëindiging van de veehouderij. Volgens artikel 14 lid 2 Wgv geldt dan namelijk alleen een minimaal aan te houden afstand tot een andere veehouderij. Deze afstand is 50 meter voor een woning buiten de bebouwde kom en 100 meter voor een woning binnen de bebouwde kom. Verdere berekeningen kunnen in dat geval achterwege blijven. Wel moet zijn voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de woning is op of na 19 maart 2000 gebouwd;
- de woning is gelegen op een kavel die op 19 maart 2000 in gebruik was als veehouderij;
- de woning is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij;
- de woning is gebouwd in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij.

In het Activiteitenbesluit is een soortgelijke regeling opgenomen. In bepaalde situaties is die regeling zelfs iets soepeler is dan de regeling in de Wgv. Uit artikel 3.116, lid 3 volgt dat als de afstand tot een dergelijke woning korter is dan de vereiste minimumafstand, maar wel aan de norm voor de geurbelasting wordt voldaan, de minimumafstand niet van toepassing is.

5.1.5.2 Onderzoek

De nieuwe woningen op de locatie Dorpsstraat 21 en 27 voldoen aan deze voorwaarden. Volgens de toelichting bij de Wgv mag namelijk ook sprake zijn van woningbouw op een direct aan het oorspronkelijk bedrijfskavel grenzend terrein. Het is dus voldoende om te toetsen aan de voor deze situatie geldende minimale afstand van 100 meter. De nieuwe woningen blijken aan deze afstand te voldoen. Hierbij is gemeten vanuit de grens van het agrarisch bouwblok van veehouderijen in de omgeving.

Om toch iets te kunnen zeggen over het woon- en leefklimaat is een geurbeoordeling uitgevoerd van in de omgeving gelegen veehouderijbedrijven. In deze situatie is nog slechts één bedrijf van belang: de veehouderij Tieberinkweg 7. Voorheen behoorden daar ook de in Gelselaar zelf gelegen veehouderijen Dorpsstraat 16 en Dorpsstraat 27 toe. Inmiddels is op deze locaties geen sprake meer van inrichtingen. De bestemming van de locatie Dorpsstraat 16 is daarom omgezet naar een bestemming wonen. Voor de locatie Dorpsstraat 27 gaat in het bestemmingsplan De Heuver hetzelfde gebeuren.

Tieberinkweg 7

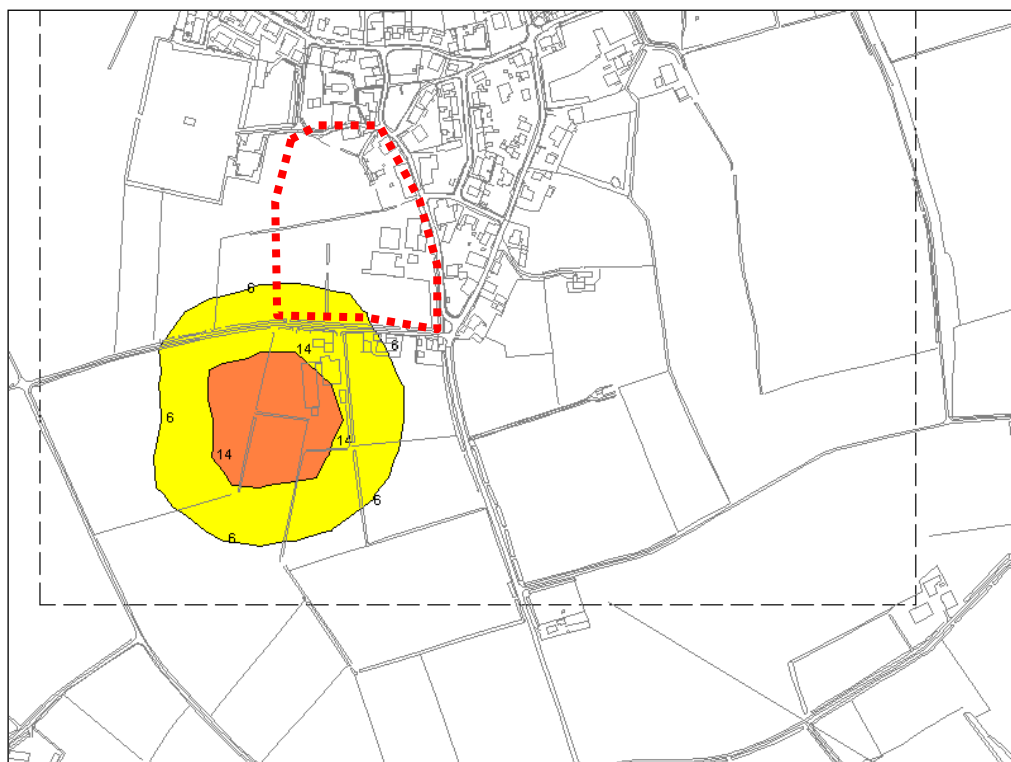
Aan dit bedrijf is op 22 mei 2008 een revisievergunning verleend. Het bedrijf valt vanaf 1 januari 2013 onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. In de navolgende tabel zijn het maximaal te houden aantal dieren en de berekening van de geuremissie weergegeven.

diercategorie	stalsysteem	Groen Label/BWL	RAV code	aantal dieren	OU per dier	NH3 per dier	aantal OU/ seconde	ammoniak in kg/jaar
melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	overige huisvestingssystemen; beweiden		A 1.100.1	168	niet vastgesteld	9.5	0	1596
vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	alle huisvestingssystemen		A 3	95	niet vastgesteld	3.9	0	370.5
vleeskalveren tot circa 8 maanden	overige huisvestingssystemen		A 4.100	300	35.6	2.5	10680	750
Totaal:							10680	2716.5

Het berekende aantal van 10.680 odour units is ingevoerd in V-Stacks Gebied. De berekeningen zijn uitgevoerd aan de hand van onderstaande gegevens.

Bronbestand Tieberinkweg 7, emissiepunt (middelpunt stal) -> uitgaande van venturinoek									
IDNR	X_COORD	Y_COORD	ST-hoogte	GemGebH	ST-bindiam	ST-uitree	E-Vergund	E-MaxVerg	
1001	232712	464756	4.5	4.9	0.5	0.4	10680	10680	

Met behulp van dit verspreidingsmodel is de geurbelasting in de omgeving van het bedrijf bepaald. Zoals valt op te maken uit onderstaande afbeelding voldoet het bedrijf ter plaatse van de beoogde woningen aan de hier op grond van de geurverordening geldende geurnorm van 6 odour units/m³.



Verder voldoet het bedrijf ruimschoots aan de vanwege het melkrundvee aan te houden minimale afstand van 75 meter (op grond van de geurverordening). Om tegemoet te komen aan de bedrijfsbelangen van de familie Zieverink zijn in 2009 afspraken met de gemeente op schrift gezet. Onderdeel van die afspraken is dat een afstand van tenminste 100 meter wordt aangehouden tussen de grens van het bouwperceel van de familie Zieverink en de gevels van de te bouwen woningen. De nu voorgestelde opzet voor woningbouw voldoet aan dat uitgangspunt.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

5.1.6 Externe veiligheid

5.1.6.1 Algemeen

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

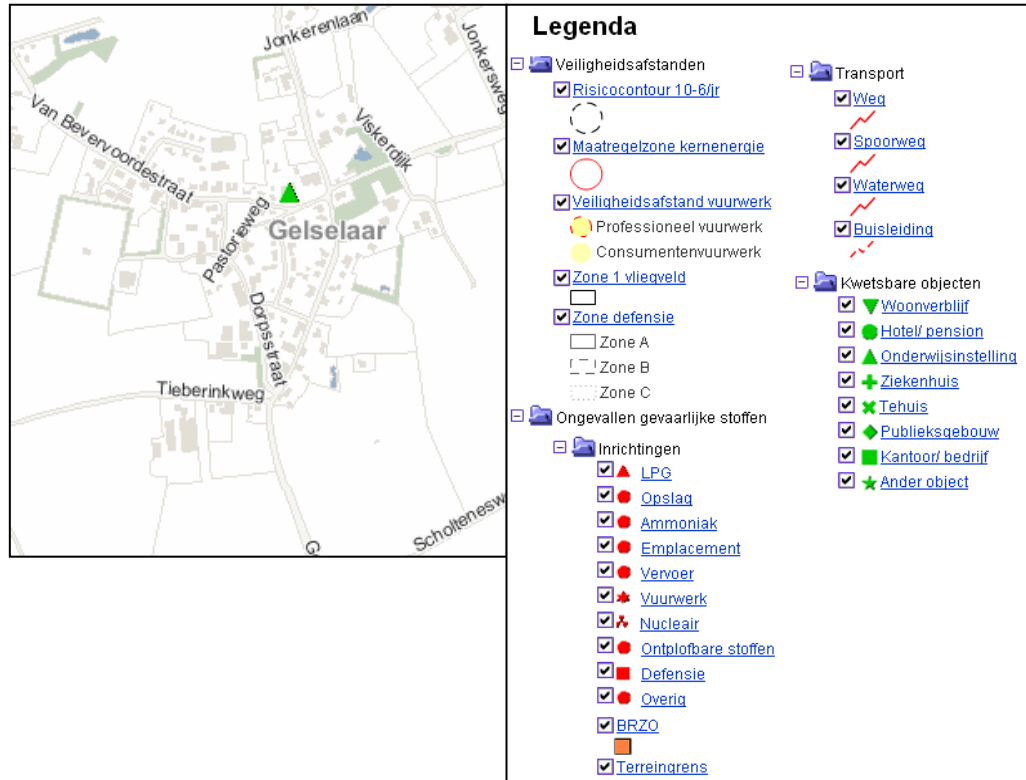
De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

5.1.6.2 Stationaire bronnen

Bij het raadplegen van de risicokaart van de provincie Gelderland is gebleken dat zich in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of functies bevinden die een risico vormen in het kader van externe veiligheid. Een uitsnede van de provinciale risicokaart is navolgend opgenomen.



Uitsnede risicoatlas provincie Gelderland

bron: Risicokaart.nl, 2013

5.1.6.3 Mobiele bronnen

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Ministeries van V&W, VROM en BZK, 2004). De circulaire gaat uit van een risicobenadering. De risicobenadering bestaat uit een drietal stappen:

- 1 identificatie van risico's;
- 2 normstelling en toetsing aan normen;
- 3 indien noodzakelijk risicoreductie bij overschrijding van normen.

De identificatie van de risico's vormt de eerste stap. Als er geen (verhoogd) risico blijkt, kunnen de volgende stappen worden overgeslagen. Voor het inventariseren van de risico's is gebruik gemaakt van de resultaten uit de inventarisatie inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water van het project 'COEV/Anker', (2006). Omdat er thans wordt gewerkt aan nieuwe regelgeving is tevens de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen bij de beoordeling betrokken. In de nota zijn de kaders van het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen beschreven en wordt de ontwikkeling van een Basisnet aangekondigd.

Bij deze ontwikkeling is geen sprake van vervoersbewegingen die vallen onder het vervoer van gevaarlijke stoffen. Rondom het plangebied bevinden zich geen wegen die zijn aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Over de omliggende wegen (waaronder de Eibergseweg) vindt naar verwachting wel beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (bestemmingsverkeer). In de omgeving zijn geen ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van aardgas onder hoge druk of vloeibare brandstoffen aanwezig.

De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden, door vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, ter plaatse van het plangebied niet overschreden. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed hebben op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van spoorwegen of bevaarbaar water. Deze aspecten hoeven dan ook niet nader te worden beoordeeld.

Nabij het plangebied zijn geen bovengrondse hoogspanningsleidingen gelegen. Het stralingseffect hoeft dan ook niet verder beoordeeld te worden. In of in de directe omgeving van het plangebied is ook geen hogedrukaardgasleiding of ander type buisleiding aanwezig. Het risico naar dit type leidingen hoeft dan ook niet verder te worden onderzocht.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Berkelland

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

Het ambitieniveau is afgestemd op het profiel van Berkelland. Naast ruimte voor functies als landbouw, toerisme en wonen bestaat binnen de gemeente ook ruimte voor industriële bedrijvigheid. De beleidsvisie kiest daarom voor een gebiedsgerichte benadering. Voor woonwijken staat veiligheid hoog in het vaandel, terwijl op bedrijventerreinen ruimte blijft voor bedrijfsontwikkeling..

De toegestane hoogte van het groepsrisico en de bouwmogelijkheden binnen risicocirkels (plaatsgebonden risico) verschillen in de beleidsvisie per onderscheiden gebied. Naast woonwijken en bedrijventerreinen gaat het bij deze gebiedsindeling om gemengde gebieden (met woon- en werkfuncties) en het buitengebied.

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen Bevi-bedrijven. De locatie valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar. De locatie valt ook buiten het invloedsgebied van het groepsrisico. Ook vanuit het Activiteitenbesluit en het Vuurwerkbesluit krijgt deze locatie niet te maken met veiligheidsafstanden.

5.1.6.4 Conclusie

Ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de eisen van de externe veiligheid en van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.2 Ecologie

5.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Habitat- of Vogelrichtlijn. Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

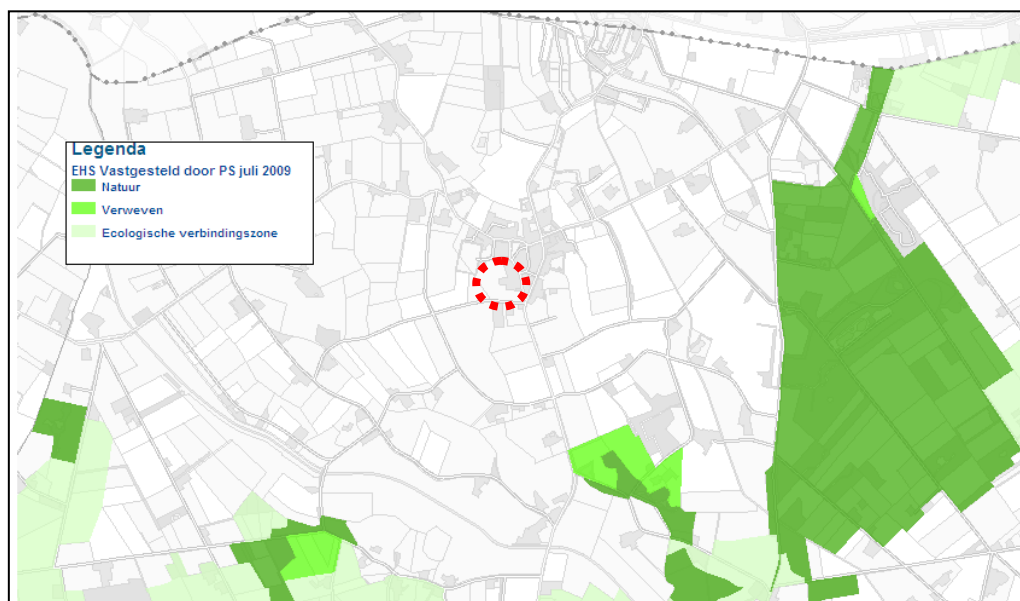
5.2.2 Onderzoek flora en fauna

Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen beschermde status in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn of de Natuurbeschermingswet en maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het meest nabijgelegen natuurgebied ligt ten zuidoosten van het plangebied. Op circa 800 meter, ligt een EHS Verwevingszone.

Gezien het kleinschalige karakter van het plan zijn geen nadelige effecten voor, tijdens en na inrichting van het plangebied op de aanwezige EHS verbindingzone te verwachten.

De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden is niet aan de orde.



Ligging van het plangebied ten opzichte van nabijgelegen natuurgebieden

Bron: provincie Gelderland, 2013

Soortenbescherming

Ecochore heeft in november 2010 een quickscan ten behoeve van het aspect ecologie uitgevoerd⁴. Hierbij is zowel de locatie Dorpsstraat 21 als de locatie van de te realiseren woningen ten zuiden van het perceel onderzocht. In verband met de voorgenomen sloop van diverse opstallen en de ontwikkeling van deze woningen is onderzoek gedaan naar de (mogelijke) aanwezigheid van nestgelegenheden van vogels met vaste verblijfsplaatsen, mogelijkheden voor steenmarter en vleermuizen in het kader van de Flora- en faunawet.

Op de planlocatie zijn diverse vogelsoorten en een vaste verblijfplaats voor de steenmarter aangetroffen. Daarnaast is het plangebied geschikt foerageergebied voor vleermuizen. Hiervan zijn echter geen aanwijzingen aangetroffen.

Het slopen van de schuren zal resulteren in het verdwijnen van een vaste verblijfplaats van de steenmarter, enkele nestkommen van de boerenzwaluw en een habitatverslechtering voor de huismus.

Door werkzaamheden uit te voeren conform de gedragscode voor Bouwend Nederland, is geen ontheffing voor de steenmarter noodzakelijk. Hiervoor is een ecologisch werkprotocol geschreven waardoor schade aan individuen en de lokale populatie wordt voorkomen.

Met betrekking tot de huismus is het noodzakelijk enkele inrichtingsingrepen uit te voeren om het verdwijnen van geschikte habitat te compenseren. Voor deze soort dienen enkele aren langs bijvoorbeeld nieuw aan te leggen struweel, te worden beheerd als ruigte. Hierdoor ontstaat een gebied met ruigtekruiden dat zal fungeren als

⁴ Ecoshore (november 2010) Notitie quickscan natuuronderzoek Dorpsstraat 21 in Gelselaar

voedselbron. Het is sterk aan te bevelen in de nieuwe woonwijk mogelijkheden te creëren ten behoeve van nestgelegenheden voor de huismus. Hierbij kan gedacht worden aan het aanbrengen van vogelvides of specifieke huismuskasten. Door het toepassen van deze maatregelen kan worden bijgedragen aan het versterken van de huismussenpopulatie in Nederland.

Voor de boerenzwaluw worden enkele aanbevelingen gedaan om op zeer eenvoudige wijze enkele voorzieningen te treffen om een bijdrage te leveren aan de populatie in de regio.

De sloopwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen te worden gestart om verstorende effecten op broedende vogels te voorkomen.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Water

5.3.1 Beleid

5.3.1.1 Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het projectgebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Dit gebied omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. Hoog Nederland is grotendeels vrij afwaterend, dat wil zeggen dat het water onder vrij verval naar de rivieren en de zee stroomt. Het gebied bevat enkele scheepvaartkanalen die door het rijk worden beheerd en daarnaast vooral regionale wateren in beheer bij de waterschappen. Kenmerkend voor dit deelgebied is de directe samenhang tussen het grond- en oppervlaktewatersysteem en de van nature meanderende beken met aangrenzende beekdalgronden die incidenteel in tijden van extreem natte perioden op natuurlijke wijze kunnen overstromen.

De belangrijkste wateropgaven voor hoog Nederland zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit.

5.3.1.2 Provinciaal beleid

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Een deel van het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie 'landbouw'. De gebieden met de basisfunctie 'landbouw' geldt voor die gebieden waar de hoofdfunctie landbouw is. Binnen deze functie komt natte natuur verspreid in kleine elementen voor. In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem allereerst gericht op:

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en vervolgens minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en voor beregening;
- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten);
- een grondwaterpeil in de veenweidegebieden dat niet verlaagd wordt ten opzichte van het maaiveld (wel het volgen van maaiveldddaling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 60 cm onder maaiveld.

Ten aanzien van het gedeelte van het plangebied binnen de bebouwde kom geldt dat zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied de provincie naar een duurzaam watersysteem streeft. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden. Hierbij wordt het water in de stad met het omringende watersysteem als één geheel beschouwd. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;

- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

5.3.1.3 Beleid Waterschap Rijn & IJssel

Waterbeheerplan

Het Waterschap Rijn & IJssel heeft in 2009 een nieuw waterbeheerplan vastgesteld voor de periode 2010-2015. Met de voornemens uit het Waterbeheerplan wil het waterschap actief inspelen op alle lopende en komende veranderingen zoals de wijzigingen in de waterwetgeving en de Kaderrichtlijn Water. Er zijn mogelijkheden om de waterkwaliteit nog verder te verbeteren en om meer ruimte te bieden voor het vasthouden van water. Het gewenste peilbeheer wordt in het hele gebied in de komende periode planmatig opgepakt voor de landbouw en de natuur. Het beheer van water en afvalwater in stedelijk gebied krijgt steeds meer aandacht. In het landelijk gebied wil het waterschap kansen bieden voor recreatie op of bij het water.

Het Waterbeheerplan 2010-2015 bevat het beleid op hoofdlijnen voor alle taakgebieden van Waterschap Rijn & IJssel. Dit plan is opgesteld samen met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Het plan geeft aan welke doelen het Waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode worden ingezet. De maatregelen die uitgevoerd worden en de bijbehorende financiële middelen zijn op hoofdlijnen aangegeven.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat.

In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

5.3.2 De waterparagraaf

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

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

De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's

Thema	Toetsvraag	Relevant
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade) 2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m ² ? 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ? 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Ja Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van perceelsslotten of andere wateren?	Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Is er toename van het afvalwater?

In de toekomstige situatie komt er een extra afvalwaterstroom bij. Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat alleen het vuil afvalwater wordt afgevoerd en gezuiverd en dat het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. De rioleringswerken zijn in beheer bij de gemeente Berkelland. Het afvalwater van onderhavig plangebied wordt op het gemengde rioolstelsel van de Dorpsstraat aangesloten. Er worden geen problemen ver-

wacht met de afvoer van afvalwater op het bestaande riool, vanwege de geringe toename van afvalwater bij nieuwbouw.

Zijn er kansen voor het afkoppelen van verhard oppervlak?

Om aan de randvoorwaarden van de gemeente en het waterschap te voldoen en om wateroverlast te voorkomen wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel, maar volgens de trits vasthouden, bergen en afvoeren behandeld. Geohydrologisch onderzoek moet uitwijzen of infiltreren van regenwater mogelijk is binnen het plangebied. Lukt infiltreren niet of moeilijk dan wordt het dakwater afgevoerd richting de sloot langs de Dorpsstraat die weer afvoert richting de bermsloot langs de Tieberinkweg. Ten aanzien van de afvoer van regenwater in genoemde bermsloten door de afvoer van dakwater van de nieuwbouw worden geen problemen verwacht. De sloot langs de Dorpsstraat zal opnieuw geprofileerd worden, niet zozeer vanwege de toename van regenwater in deze sloot, maar ook door de aanleg van een aantal inritten door deze sloot.

5.3.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

5.4.1 Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit is voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie, dus (onder meer) monumenten en archeologie gezamenlijk, in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De verwachting daarbij is dat overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijke ontwerpers er toe aangezet worden om de waarde van het cultureel erfgoed als kans te zien bij de ontwikkeling van gebieden en het realiseren van economische en maatschappelijke doelen.
(www.cultureelerfgoed.nl)

Sinds 1 januari 2012 is het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking. Met dit besluit wordt uitvoering gegeven aan enkele maatregelen uit de beleidsbrief Modernisering van de Monumentenzorg die op 28 september 2009 aan de Tweede Kamer is aangeboden. Met dit besluit is het verplicht geworden om cultuurhistorische waarden vooraf in het proces van ruimtelijke ordening te verankeren. Sinds de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in 2007 is dit al een feit voor archeologische waarden. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden komt bij de gemeente te liggen. Dit houdt in dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houdt met zowel de aanwezige ondergrondse als de boven-

grondse cultuurhistorische waarden. Voorafgaande daaraan moeten gemeenten een inventarisatie en analyse maken van de cultuurhistorische waarden.

In lijn met de MoMo neemt de gemeente Berkelland voortaan in haar bestemmingsplannen een integrale paragraaf Cultuurhistorie op. Hierin wordt voor het plangebied van het betreffende bestemmingsplan een inventarisatie en een analyse van de aanwezige cultuurhistorische waarden gepresenteerd. Aan deze inventarisatie zullen / kunnen consequenties ten opzichte van het vaststellen van een dubbelbestemming cultuurhistorie en / of archeologie verbonden worden.

Voor onderhavig bestemmingsplan 'Gelselaar, De Heuver 2011' wordt in onderstaande paragrafen eerst de inventarisatie en analyse van (gebouwde) monumenten gepresenteerd, vervolgens die van de archeologische waarden en tenslotte van de "overige cultuurhistorische waarden".

Monumenten

Bij cultuurhistorische waarden aangaande gebouwd erfgoed gaat het over de positieve waardering van bouwsporen, objecten, patronen, structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken.

Door wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Onderzoek

In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) is de stedenbouw in de periode 1850-1940 onderzocht. Gelselaar is daarbij aangemerkt als een beschermenswaardig dorpsgezicht. Gelselaar is namelijk een goed voorbeeld van een agrarische nederzetting op zandgrond in de Achterhoek en Twente. De grote waarde ligt in de goede afleesbaarheid van het ontwikkelingsproces van een laatmiddeleeuws brinkdorp naar een 'moderne' agrarische nederzetting in het begin van de 20^{ste} eeuw. De toestand zoals deze aan het begin van de 20^{ste} eeuw was, is nog relatief goed te herkennen. Zowel het bebouwingsbeeld en de stedenbouwkundige hoofdopzet is op dit punt nog relatief ongeschonden. Het gebied van de oorspronkelijke marke is als gave eenheid in het landschap nog duidelijk aanwezig.

Naar aanleiding van het voornemen tot aanwijzing beschermd dorpsgezicht heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed veldonderzoek en bureaustudie uitgevoerd naar de aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied. De Omgevingsdienst Achterhoek heeft in het kader van voorliggend bestemmingsplan een quickscan uitgevoerd naar de bouwhistorische waarden.

Er zijn in het onderzochte plangebied gebouwen aanwezig met bouwhistorische kwaliteiten in de categorie “te behouden”. Het gaat om:

- Dorpsstraat 21; boerderij “De Heuver”; gemeentelijk monument
- Dorpsstraat 27 (-31); boerderij “Ebbegas”; rijksmonument
- Dorpsstraat 33-35; beeldbepalend pand
- Driessenweg 1; beeldbepalend pand

De uiterlijke kenmerken moeten worden gerespecteerd, ook waarbij de mogelijkheid tot splitsing (Dorpsstraat 21 en 27) aanwezig is. Daarnaast is er nog een schuur aanwezig achter Dorpsstraat 27(-31) die past in het dorpsbeeld, maar qua beeldwaarde mogelijk versterkt kan worden. De overige stedenbouwkundige randvoorwaarden sluiten aan op het vastgestelde beeldkwaliteitsplan “Beschermd dorpsgezicht Gelselaar”. Ter plaatse geldt daarom ook de dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie’. Alle gronden zijn, naast de basisbestemmingen, tevens bestemd voor behoud, bescherming en/of herstel van het beschermde dorpsgezicht. Dit komt tot uitdrukking in de structuur en de ruimtelijke kwaliteit van het beschermde dorpsgezicht.

Ter plaatse van de nieuwbouwmogelijkheden bevinden zich geen bouwhistorische waarden.

5.4.2 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge verwachtingswaarde, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

Onderzoek

Om een uitspraak te kunnen doen over de archeologische waarde van het plangebied heeft een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden. Het onderzoek is in april 2010 uitgevoerd door Archeodienst⁵. Het noordelijke deel van het plangebied is niet onderzocht, omdat daar geen verstoring van de bodem door nieuwbouwactiviteiten is voorzien. Het bureauonderzoek toont aan dat het plangebied voor ongeveer driekwart een lage archeologische verwachting heeft. Voor de zone rondom de huidige bebouwing geldt een hoge archeologische verwachting.

⁵ Archeodienst (april 2010) Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase aan de Heuver te Gelselaar.

Het booronderzoek bevestigt de archeologische verwachting. Er zijn geen grote bodemverstoringen aangetroffen. Tijdens de veldverkenning is een aantal archeologische indicatoren aangetroffen waarvan het gros in de 19^e eeuw te dateren is. In één boring is aan de oppervlakte ook een aardewerkfragment uit de Middeleeuwen aangetroffen. De meest kansrijke zone op het voorkomen van archeologie is aangeduid met een rode arcering op de onderstaande tekening. Voor dit deel is een vervolgonderzoek noodzakelijk. De vorm van het vervolgonderzoek zal bestaan uit een proefsleuvenonderzoek of archeologische begeleiding van de civiele graafwerkzaamheden. Voor een dergelijk vervolgonderzoek is een Programma van Eisen vereist dat moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. Na het archeologisch vervolgonderzoek kunnen de gebouwen (ondergronds) gesloopt worden. Voor het overige, laaggelegen en natte deel van het terrein (niet gearceerd) is geen vervolgonderzoek noodzakelijk.



De gearceerde zone komt in aanmerking voor proefsleuvenonderzoek

Historische (steden)bouwkunde en geografie

Aan de hand van oud kaartmateriaal kan een beeld verkregen worden van de ontwikkeling van het dorp. Deze gegevens kunnen gebruikt worden als inspiratie voor het plan of om stedenbouwkundige keuzes te ondersteunen.

De Dorpsstraat is eind 19^{de} eeuw verlengd vanaf de kruising Dorpsstraat/Schoolstraat naar kruising Tieberinkweg/Diepenheimseweg. Hiermee kwamen de weg en de brink die 'achter' Dorpsstraat 21 (De Heuver) lagen, te vervallen. Dat is de reden dat deze boerderij als enige niet met het bedrijfsgedeelte naar de (openbare) weg meer ligt. Bij

een herbestemming van Dorpsstraat 21 kan deze oude kaart als onderlegger of inspiratie gebruikt worden bij de herinrichting van het achtererf.

Boerderij Ebbegas (Dorpsstraat 27-31) en het woon-winkelhuis (35-37) is pas vroeg in de 20^{ste} eeuw gebouwd, waarbij Ebbegas in 1917 fors is verbouwd.

Verder zijn vrijwel alle in nog 1830 aanwezige boerderijtjes en bijgebouwtjes verdwenen, hieronder aangegeven met een ster. De meest zuidelijk aangegeven ster ligt in het gebied waar nader proefsleuvenonderzoek plaats moet vinden voorafgaande aan de bouw van nieuwe woningen. Het aantreffen van bewoningsresten op die plek is aannemelijk.



Figuur 1: eerste kadastrale minuut ca. 1830 met planbegrenzing (bron: www.watwaswaar.nl)

De oude weg die aan de westgrens van het plangebied vanaf de Tieberinkweg liep en aansloot op de huidige Driessenweg is niet meer aanwezig. In eerdere plannen is het plan opgevat om deze weg terug te brengen. Dat voornemen is in dit bestemmingsplan niet meer opgenomen, omdat deze ontsluiting vanuit verkeersoogpunt niet meer noodzakelijk is.

5.4.3 Conclusie

De aanwezige cultuurhistorische waarden worden voldoende gerespecteerd en bieden voldoende bescherming voor de instandhouding van het archeologische bodemarchief en de aanwezige historische bebouwing. Er moet nog wel archeologisch vervolgonderzoek plaatsvinden. Het vervolgonderzoek moet bestaan uit een archeologisch proefsleuvenonderzoek of een archeologische begeleiding. Op basis van de concrete bouwplannen moet bepaald worden welk vervolgonderzoek uitgevoerd moet worden. Wanneer duidelijk is welk vervolgonderzoek uitgevoerd moet worden, moet hiervoor een Programma van Eisen (PvE, soort werkplan voor het ver-

volgonderzoek), opgesteld worden, dat door een senior-archeoloog goedgekeurd moet worden.

5.5 Infrastructuur/parkeren

5.5.1 *Infrastructuur*

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten op de aangrenzende Driessenweg, Dorpsstraat en Tieberinkweg. Het ontsluitingsverkeer kan worden opgenomen in het aanwezige verkeersbeeld op deze wegen. De extra woningen zorgen voor een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige bestemde situatie. De toename van het aantal verkeersbewegingen kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de ontsluitende wegen.

5.5.2 *Parkeren*

Voor alle bestemmingsplannen Woongebieden, Bedrijventerreinen en centra in Berkelland gelden de parkeernormen, zoals opgenomen in de bijlage "Parkeernormen gemeente Berkelland" bij de regels. Onderhavig bestemmingsplan is hieraan getoetst en hieruit volgt dat ter plaatse van de beoogde nieuwbouw 2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd moeten worden. Binnen het plangebied is ruimte aanwezig voor de aanleg van voldoende parkeerplaatsen. Hiermee voldoet onderhavig plan aan de gemeentelijk parkeernormen. Bij de verkoop van de drie bouwkvavels neemt de gemeente ook contractuele bepalingen op met betrekking tot het voldoen aan de parkeernorm door middel van de aanleg van parkeerruimte op eigen terrein.

5.5.3 *Conclusie*

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

6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt onder andere:

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

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

6.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere).

In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

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

6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

6.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning', 'ontheffing' en 'bouwvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van de activiteit slopen en bouwen'.

6.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschap', 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologische verwachting 1' en 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Agrarisch met waarden - Landschap (artikel 3)

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, het weiden van vee, het verbouwen van gewassen, recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterspaden en doeleinden van openbaar nut. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn met een maximale bouwhoogte van 3 m toegestaan. Ter bescherming van deze gronden zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Groen (artikel 4)

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, kleinschalig gebruik voor agrarische doeleinden. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen en speelvoorzieningen. Deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen een maximale bouwhoogte 6 meter bedragen.

Tuin (artikel 5)

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen in de vorm van erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 6)

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wegen, straten, pleinen en voet- en fietspaden, markten, parkeervoorzieningen, waaronder ook garageboxen en picknickplaatsen. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Voor een gebouw geldt dat deze binnen een bouwvlak moet

worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 3 meter en maximaal 5 meter. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte van speelvoorzieningen maximaal 6 meter mag bedragen. In overige gevallen mag de bouwhoogte maximaal 8 meter bedragen.

Wonen (artikel 7)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen, tuinen, erven, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing. Binnen deze bestemming mogen woningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. De maatvoeringseisen van al deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. Op de verbeelding is aangeduid waar de woningen zijn toegestaan. Wel is een vereiste dat een hoofdgebouw binnen het bouwvlak moet worden gebouwd. Daarnaast mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Ook de maatvoeringseisen van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in de regels opgenomen.

Het aantal woningen mag per bouwvlak maximaal het bestaande aantal woningen bedragen, tenzij op de verbeelding een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven. In dat geval mag maximaal het aangegeven aantal woningen worden gebouwd.

Waarde - Archeologie 2 (artikel 8) en Waarde - Archeologische verwachting 1 (artikel 9)

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

Waarde - Cultuurhistorie (artikel 10)

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

7 Economische uitvoerbaarheid

De exploitatie van de bouw van drie nieuwe woningen vindt plaats door de gemeente Berkelland. De bouw van méér woningen in dit bestemmingsplan is geschrapt als gevolg van nieuwe inzichten op het gebied van woningbouw in relatie tot de bevolkingsgroei. Het ontwikkelen van de nieuwe woningen kent een negatief saldo, dat door de gemeente in de grondexploitatie wordt afgedekt. Dit gebeurt mede aan de hand van een toegekende bijdrage uit het ISV3-fonds van de provincie Gelderland.

Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd, zodat in het kader van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan nodig is.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Vooroverleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

In het kader van het vooroverleg zijn reacties ontvangen van:

1. Provincie Gelderland.

Bij brief van 14 december 2011 wijst de provincie op de afspraken in het Kwaliteits Woonprogramma 2010 tot en met 2019 (KWP3). Verzocht wordt duidelijk te maken in hoeverre dit plan daarbij aansluit. Ruimtelijke plannen moeten voldoen aan dat KWP3. De provincie constateert vervolgens, dat dit beleid goed is verwerkt en verzoekt de terinzagelegging van het ontwerpplan opnieuw kenbaar te maken.

Reactie gemeente:

Het beleid demografische ontwikkelingen komt aan de opmerkingen van de provincie tegemoet. Dit beleid is in het plan verwerkt. Ook is ingegaan op de Ruimtelijke verordening Gelderland vastgesteld op 15 december 2010 en de eerste herziening daarvan, die op 5 juli 2012 in werking is getreden. Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter kennis gebracht van de provincie.

2. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)

RCE merkt in de brief van 18 november 2011 op:

- a. Het plan maakt een beperktere ontwikkeling mogelijk, dan de laatst bekende inrichtingsvariant. Daartegen bestaat geen bezwaar. De randvoorwaarden zijn goed;
- b. De dubbelbestemming "Waarde cultuurhistorie" anticipeert correct op de aanwijzing tot beschermd gezicht;
- c. De begrenzing van de twee archeologische dubbelbestemmingen lijkt niet aan te sluiten op paragraaf 5.4.2 van de toelichting en het archeologisch onderzoek;
- d. Betreurd wordt dat de aspecten "cultuurhistorie" en "archeologie" worden gepresenteerd als belemmeringen (toelichting paragraaf 5.4.3).

Reactie gemeente:

Ad a, b en d: Voor kennisgeving aangenomen.

Ad c: De opmerking is terecht en wordt in het ontwerpplan gecorrigeerd.

3. Waterschap Rijn en IJssel

Het Waterschap heeft niet gereageerd.

Consequenties vooroverleg voor het bestemmingsplan: Ja, voor de correctie van de archeologische dubbelbestemming.

8.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan "Gelselaar, De Heuver 2011" lag van 19 oktober 2011 tot en met 29 november 2011 ter inzage. In die periode konden zienswijzen worden ingediend. Op 10 november 2011 is een inloopavond gehouden. Er zijn twee schriftelijke zienswijzen ontvangen. Beide zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en vanuit dat oogpunt ontvankelijk. Beide zijn inhoudelijk gelijk.

8.2.1 *Samenvatting en beoordeling zienswijze per indieners:*

Indieners 1:

1	De heer Halfman en mevrouw Hoogendoorn	Tieberinkweg 3	7275 AA Gelselaar
---	--	----------------	-------------------

Samenvatting zienswijze:

1. De beoogde woningbouw met woningsplitsingen vindt plaats om de keuzemogelijkheden op de woningmarkt voor met name starters te vergroten. Ook wil de gemeente de financiële consequenties van een uitplaatsingsproces compenseren met grondverkoop voor deze woningen. Indieners willen het plan beperkt zien tot de twee woningsplitsingen. Nieuwbouw behoort bij andere nieuwbouw (Teeuwland 2), zodat het karakteristieke deel van Gelselaar niet wordt "vervuild". Nu dit scenario niet meer aan de orde is, stellen indieners planaanpassing voor;
2. Indieners zijn ontstemd. Gevreesd wordt voor vermindering van woongenot, inbreuk op privacy en waardedaling van onroerend goed:
 - a. Geluidsoverlast: indieners hebben aan de noordoostkant van hun woning hun woon- en slaapgedeelte. Het toekomstige geluid vanaf de overzijde beperkt hun woongenot. Burengerucht is onvermijdelijk. Op persoonlijke gronden is geluidsoverlast onaanvaardbaar. Zie gesprek met de gemeente;
 - b. De nieuwe "overbuursituatie" betekent een grote aantasting van de privacy in vergelijking met nu;
 - c. Het uitzicht aan de noordzijde over het essenlandschap vermindert sterk;
 - d. Indieners hebben bewust gekozen voor wonen in het buitengebied. Door de voorliggende plannen vervalt het "buitengebiedgevoel".
3. Om de inbreuk op privacy te beperken stellen indieners voor:
 - a. De nieuwe bebouwing schuift op richting Gelselaar, zodat een corridor ontstaat tussen nieuwbouw en woning van indieners;
 - b. Er komt een beplantingsstrook aan de zuidzijde van het plan;
 - c. De zuidelijke beplantingsstrook wordt ondersteund met een aarden wal om het geluid van de nieuwe woningen te absorberen. De wal komt ± 3 meter boven het peil van de Tieberinkweg en wordt aan het zicht onttrokken door de beplantingsstrook;
 - d. De westelijke plantstrook wordt korter en loopt niet door tot de sloot;
 - e. De ruimte tussen de zuidelijke beplantingsstrook en Tieberinkweg krijgt een agrarische bestemming;
 - f. De maximaal mogelijke goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter is gelet op omliggende bebouwing en beeldkwaliteitplan te hoog. Goot- en bouw-

hoogte moeten maximaal 3 en 6 meter bedragen. De 3-onder een-kapwoning moet naast de Heuver komen;

- g. Als verkoop van 5 woningen niet lukt moet de woning het dichtst bij de Tieberinkweg vervallen.

Dit voorstel leidt volgens indieners tot een aantal pluspunten.

- 4. De twee belangrijkste nadelen van het voorontwerpbestemmingsplan, die de haalbaarheid beïnvloeden zijn:
 - a. Volgens de gemeentelijke berekening is er geen belemmering vanwege geluid. Het is soms zeer rumoerig vanwege agrarische bedrijvigheid, omdat een aantal boerenbedrijven via de Tieberinkweg wordt ontsloten. Er is veel landbouwverkeer in vooral de oogst- en bemestingsperiode. In de buurt zijn ook een agrarisch bedrijf en een varkenstransportbedrijf gevestigd. Die veroorzaken geur, zij het binnen de wetgevingskaders. Dat aspect wordt versterkt door geluidsoverlast als de mest wordt gemengd. Nieuwe bewoners kopen daarom mogelijk niet of ageren later;
 - b. Hemelwater moet goed worden afgevoerd, omdat bodeminfiltratie leidt tot afvloeiing naar de sloot langs de Tieberinkweg. Indieners vragen zich af of het water vanwege de lemlagen snel genoeg weg kan. De sloot aan de Dorpsstraat kan het extra hemelwater nu onvoldoende goed afvoeren en moet opnieuw geprofileerd worden. Voor het rioolwater moet een nieuwe riolering worden aangelegd op de sterk verouderde riolering in de Dorpsstraat.

Indieners zijn bezorgd over de ontwikkelingen van de woningmarkt in Gelselaar en zien daarom meer heil in de woningsplitsingen van twee boerderijen.

Reactie gemeente:

Ad 1: voor kennisgeving aangenomen;

Ad 2a: uit akoestisch onderzoek blijkt, dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Planologische maatregelen moeten worden getoetst op ruimtelijke motieven. Persoonlijke gronden zijn echter geen ruimtelijk motief. Daarnaast ontstaat door het verschuiven van het bouwblok in noordelijke richting extra ruimte tussen de woningen van indieners en de nieuwe woningen ten opzichte van het voorontwerpplan gaat het om een verschuiving van het bouwblok met circa 13 meter ten plekke van de woning Tieberinkweg 1 (van circa 20 meter naar circa 33 meter);

Ad 2b: Verlies aan privacy is niet aan de orde. De woningen van indieners staan aan de Tieberinkweg. De nieuwe woningen worden gebouwd aan de Dorpsstraat. Daartussen is een groene zone gepland;

Ad 2c: Niet ontkend wordt, dat het uitzicht vanaf de Tieberinkweg 1 verandert door de toevoeging van nieuwe woningen. Voorheen bestond tot aan het voormalige agrarische bedrijf Dorpsstraat 21 vrij uitzicht in noordelijke richting en in noordwestelijke richting. In de nieuwe situatie vermindert het uitzicht in noor-

delijke richting. Het uitzicht vanaf de Tieberinkweg 3 werd in noordelijke richting eveneens beperkt door het voornoemde agrarisch bedrijf. Vanaf deze woning doet de nabijheid van de nieuwe woningen zich minder gevoelen dan bij Tieberinkweg 1. Door de sloop van de bedrijfsgebouwen bij het voormalig agrarisch bedrijf is het uitzicht voor beide woningen verbeterd. Opgemerkt wordt dat niemand in Nederland recht heeft op een blijvend vrij uitzicht. Aan een geldend bestemmingsplan kunnen in het algemeen geen blijvende rechten worden ontleend. Gewijzigde planologische inzichten en maatschappelijke belangen kunnen na afweging van alle betrokken belangen tot gevolg hebben, dat de gemeenteraad andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststelt op grond waarvan bestaande situaties worden herzien. Als dat in onevenredige mate gebeurt kent de Wet ruimtelijke ordening daarvoor het instrument van de tegemoetkoming in schade (voorheen planschade);

Ad 2d: Door het opschuiven van de drie geplande woningen in noordelijke richting en het aanbrengen van een tussenliggende groene zone is het buitengebiedkarakter van de Tieberinkweg weer meer geaccentueerd;

Ad 3a: Het aantal nieuwe woningen wordt beperkt van vijf naar drie. Daarom is een kortere bouwstrook nodig. Die nieuwe bouwstrook verschuift circa 13 meter in noordelijke richting;

Ad 3b: Aan de zuidzijde komt een groene zone van circa 17 meter breed langs de sloot. Die strook wordt bestemd als "Groen". De invulling daarvan kan in samspraak met indieners worden vormgegeven;

Ad 3c: Volgens het akoestisch onderzoek is geluid geen belemmering voor de uitvoering van het plan. De aanleg van een aarden wal is niet nodig;

Ad 3d: Inkorting van de westelijke strook levert geen voordelen op en blijft ongewijzigd;

Ad 3e: Zie ad 3b;

Ad 3f: De standaardmaten van 6 en 10 meter blijven gehandhaafd. Dit zijn maxima. Er is geen strijd met het beeldkwaliteitplan, omdat sprake is van nieuwbouw;

Ad 3g: Zie punt 3a.

De door indieners onder 3 genoemde pluspunten zijn gedeeltelijk in het bovenstaande verwerkt. Die aanpassingen staan volledigheidshalve ook genoemd bij de ambtshalve wijzigingen, omdat deze aanpassingen ook zonder zienswijzen zouden zijn doorgevoerd. De andere aspecten onder 3 betreffen inrichting en uitvoering van het bestemmingsplan.

Ad 4a. Uit de akoestische berekening blijkt, dat het aspect geluid geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van het plan. De aanleg van een aarden wal is niet nodig. De door indieners geconstateerde rumoerigheid betreft een subjectieve beleving, die niet objectief is onderbouwd. Nieuwe bewoners zijn althans behoren op de hoogte te zijn van hun nieuwe woonomgeving en zullen alle voor- en nadelen van wonen in een kleine kern ongetwijfeld goed afwegen.

Ad 4b: Voor hemelwater wordt de zogenoemde beslisboom van het waterschap Rijn & IJssel gehanteerd met de volgende voorkeursvolgorde:

- hergebruik / benutten;
- infiltreren bij de bron;
- bergen / vertraagd afvoeren naar oppervlaktewater;
- transporteren naar en zuiveren in een rwzi (rioolwaterzuiveringsinstallatie).

Geohydrologisch onderzoek moet uitwijzen of infiltreren van regenwater mogelijk is binnen het plangebied. Als infiltreren niet of moeilijk lukt dan wordt het dakwater afgevoerd richting sloot langs de Dorpsstraat. Die voert af naar de bermsloot langs de Tieberinkweg. De afvoer van regenwater in deze bermsloten stuit naar verwachting niet op problemen. De toename van regenwater door de afvoer van dakwater van de nieuwbouw is gering. Vanwege die toename en de aanleg van een aantal inritten door de sloot wordt deze opnieuw geprofileerd.

Vuilwater

In de Dorpsstraat ligt een gemengd rioolstelsel. Het afvalwater vanaf de nieuwbouw kan hierop worden aangesloten via de aanleg van huisaansluitingen. De afvoer van afvalwater op het bestaande riool stuit naar verwachting niet op problemen, omdat de toename van afvalwater bij de nieuwbouw gering is.

Beoordeling zienswijze:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:

Ja, het aantal nieuwe woningen daalt van vijf naar drie. Daardoor verschuift de bouwstrook circa 13 meter in noordelijke richting. Er komt een groenstrook van ongeveer 17 meter breed aan de zuidzijde van het plangebied tussen de nieuwe woningen en de Tieberinkweg.

Indiener 2

2	De heer/mevrouw Oltvoort - Berendsen	Tieberinkweg 1	7275 AA Gelselaar
---	--------------------------------------	----------------	-------------------

Samenvatting zienswijze:

De zienswijze is vrijwel woordelijk gelijk aan zienswijze 1.

Reactie gemeente:

Inhoudelijk is er geen verschil met zienswijze 1. De reactie op zienswijze 1 geldt ook voor zienswijze 2.

Beoordeling zienswijze:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:

Ja, zie zienswijze 1.

8.2.2 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn 3 ambtshalve wijzigingen.

1. Aantal nieuwe woningen gaat van 5 naar 3; bijbehorende bouwstrook wordt korter en schuift op; aanduidingen in regels en op de verbeelding zijn vanuit het ontwerpplan aangepast;
2. De bestemming 'Groen' is aan de zuidzijde van plan ingevoegd;
3. Plan is omgezet naar IMRO 2012 en SVBP 2012.

8.3 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan "Gelselaar, De Heuver 2011" heeft van 25 september 2013 tot en met 5 november 2013 ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingekomen. Twee hiervan zijn afkomstig van dezelfde indieners als bij het voorontwerpbestemmingsplan. De derde is van de provincie Gelderland in verband met de inwerking-treding van de zogenaamde "ladder voor duurzame verstedelijking" op 1 oktober 2012. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- A. Toevoeging passage "ladder van duurzame verstedelijking" in paragraaf 4.4.5 van de toelichting;
- B. Aanpassing goot- en bouwhoogte zuidelijkste bouwvlak van respectievelijk 6 m en 10 m in respectievelijk 5 m en 8 m;
- C. Inkorten bestemming 'Wonen' met 5 meter in noordelijke richting vanaf de zuidelijke bestemmingsgrens;
- D. Inkorten zuidelijkste bouwvlak met 5 meter in noordelijke richting;
- E. Strook ten zuiden van zuidelijke bouwvlak herbestemming in 'Groen' en 'Agrarisch met waarden – Landschap'.

Een overzicht van de zienswijzen, de beantwoording ervan en de wijzigingen voor voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen in de "Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Gelselaar, De Heuver 2011". De zienswijzennota is bijgevoegd als bijlage aan dit bestemmingsplan.

Bijlage 1:
Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 2:
Quickscan ecologie

**Bijlage 3:
Archeologisch onderzoek**

Bijlage 4:
Memo Omgevingsdienst Achterhoek

**Bijlage 5:
Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Gelselaar,
De Heuver 2011**