

Bestemmingsplan “Gelselaar, Dorp 2010, herziening 2023-1 (Van Bevervoordestraat 17)”

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan “Gelselaar, Dorp 2010, herziening 2023-1 (Van Bevervoordestraat 17)”

Plannaam: Gelselaar, Dorp 2010, herziening 2023-1 (Van Bevervoordestraat 17)
IMRO-nummer: NL.IMRO.1859.BPGSL20230003-0100
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: 22 augustus 2025



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	ALGEMEEN	8
2.2	STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR	8
2.3	SITUATIE PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	REGIONAAL BELEID	20
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	22
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1	MILIEUZONERING	25
5.2	GELUID	27
5.3	BODEMKWALITEIT	28
5.4	LUCHTKWALITEIT	28
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	29
5.6	GEUR	31
5.7	ECOLOGIE	32
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	34
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	35
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	37
6.1	GELDEND BELEID	37
6.2	WATERPARAGRAAF	38
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	40
7.1	INLEIDING	40
7.2	OPZET VAN DE REGELS	40
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	41
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
HOOFDSTUK 9	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	44
9.1	INSPRAAK	44
9.2	VOOROVERLEG	44
9.3	ONTWERP	44
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	45	

BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	45
BIJLAGE 2	AERIUS-BEREKENING.....	47
BIJLAGE 3	QUIKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK.....	48
BIJLAGE 4	NOTITIE AANVULLING QUICKSCAN	49
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	50

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

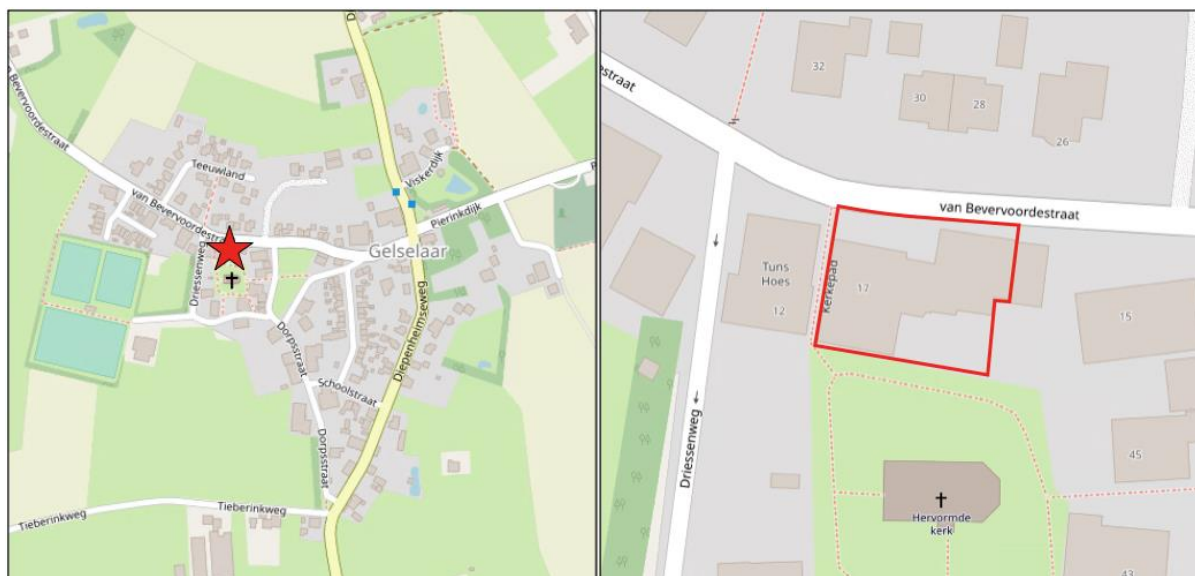
1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Van Bevervoordestraat 17 te Gelselaar, in de gemeente Berkelland (hierna: plangebied). In de bestaande situatie is sprake van een vervallen locatie. De bestaande bebouwing is sterk verouderd en de locatie maakt een verlaten indruk. Initiatiefnemer is voornemens om de locatie te herontwikkelen en hier vier woningen te realiseren (twee middenduur, twee vrije markt). Er is daarmee sprake van het planologisch toevoegen van drie wooneenheden. De karakteristieke stijl van de huidige woning wordt doorvertaald naar de nieuwbouw. Van de bestaande bebouwing blijft niks meer van over.

De gewenste ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, omdat de gronden zijn bestemd voor hoogstens één woning binnen het bouwvlak. Een herziening van het bestemmingsplan is hierdoor noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders waarmee de gewenste ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het dorp Gelselaar. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Geesteren, sectie I, perceelnummers 155 en 723. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in Gelselaar en tot opzichte van de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is hierin aangeduid met respectievelijk een rode ster en rode contour.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Gelselaar, Dorp 2010, herziening 2023-1 (Van Bevervoordestraat 17)” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1859.BPGSL20230003-0100) en een renvooi;
- regels (met bijlagen);
- toelichting (met bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een

toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Gelselaar, Dorp 2010", vastgesteld op 5 april 2011 door de gemeenteraad van Berkelland. Daarnaast geldt het bestemmingsplan "Berkelland, parapluerziening standplaatsen 2018" (vastgesteld op 18 september 2018).

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Gelselaar, Dorp 2010" opgenomen. Het plangebied is hierop indicatief weergegeven met de rode contour. Hierna wordt nader ingegaan op de geldende bestemmingen.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldend planologisch regime (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingsomschrijvingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Gelselaar Dorp 2010" zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de enkelbestemmingen 'Wonen' met deels een bouwvlak met de bouwaanduiding 'karakteristiek', 'Tuin' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische Verwachtingswaarde 1' en 'Waarde – Cultuurhistorie'.

Hierna wordt nader op de bestemmingen ingegaan.

'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', tevens voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing. In de bouwregels is onder andere bepaald dat op de voor 'Wonen' aangewezen gronden alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd. Woningen (hoofdgebouwen) dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Per hoofdgebouw is één woning toegestaan.

'Tuin'

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen en erkers ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen'.

'Waarde – Archeologische Verwachting 1'

De voor 'Waarde – Archeologische Verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

'Waarde – Cultuurhistorie'

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.

1.4.3 Strijdigheid

Het plangebied heeft een woonbestemming met deels een bouwvlak. Binnen het bouwvlak is hoogstens één woning toegestaan. Het toevoegen van drie woningen (grotendeels buiten het bouwvlak) is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Daarmee is sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan.

Het geldende bestemmingsplan biedt geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid om het voornemen mogelijk te maken. Omdat de ontwikkeling in beginsel niet past binnen het geldende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin en toont aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland, de regio en de gemeente Berkelland beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de financiële uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Algemeen

Gelselaar ligt in het noordelijke deel van de gemeente Berkelland, tussen Borculo, Diepenheim en Lochem. Het plangebied zelf ligt in het noordelijke deel van Gelselaar aan de Van Bevervoordestraat. Het plangebied ligt centraal in het dorp. Ten noorden van het plangebied ligt het grotendeels agrarische landschap, dat kenmerkend is voor de gemeente Berkelland.

2.2 Stedenbouwkundige structuur

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. 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 en detaillering. Het bebouwingsbeeld wordt sterk bepaald door boerderijen en bijgebouwen gebouwd in deze traditionele bouwstijl.

Een aantal straten heeft nog een klinkerbestrating, zoals in het begin van de 20e 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. Het plangebied ligt in dit centrale, oude, deel van het dorp. De ruimtelijke structuur van het dorp is onregelmatig, met uitzondering wellicht van de bebouwing rondom de kerk.

2.3 Situatie plangebied

Het plangebied zelf betreft het perceel aan de Van Bevervoordestraat 17 en ligt centraal in het dorp. De directe omgeving kenmerkt zich door woonfuncties, de kerk aan de zuidzijde en de Van Bevervoordestraat aan de noordzijde. Aan de noord-, oost- en westzijde grenzen woonpercelen. Aan de zuidzijde grenst de kerk met de bijbehorende gronden.

In het plangebied staat de voormalige karakteristieke woonbebouwing. Het gebouw is vervallen en de locatie maakt een verlaten indruk en wordt niet meer bewoond. De daken zijn reeds verwijderd. In afbeelding 2.1 is met een luchtfoto de directe omgeving van het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierin aangeduid met de rode contour. In afbeelding 2.2 is een straatbeeldfoto van de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto omgeving plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeeldfoto plangebied (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

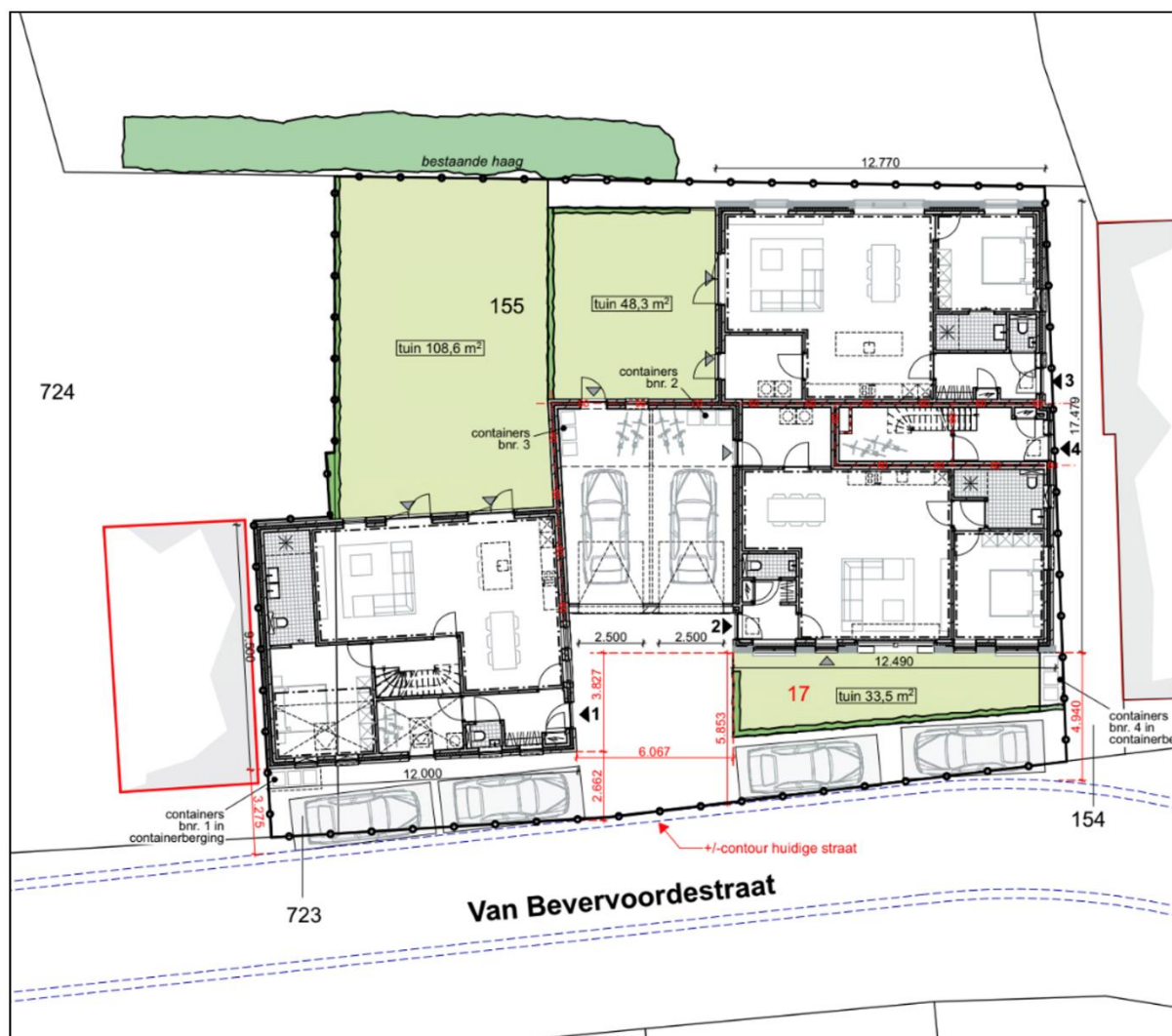
3.1 Gewenste ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling ziet op het realiseren van vier levensloopbestendige woningen. Planologisch is sprake van het toevoegen van drie woningen. De woningen worden alle vier voorzien van een buitenruimte. Bergingen worden inpandig gerealiseerd. Op de begane grond krijgen drie woningen de beschikking over een tuin. De vierde woning krijgt alleen de entree op de begane grond en wordt daarom voorzien van een dakterras. De begrenzing van de tuinen is weergegeven in afbeelding 3.1. De tuinen aan de achterzijde van het gebouw worden toegankelijk via het bestaande achtergelegen pand rondom de kerk. Historisch gezien hebben de woningen aan dit pad een erftoegang gehad aan deze zijde en dat wordt in dit plan gecontinueerd. Op deze manier zijn deze woningen voor bewoners via deze kant toegankelijk te voet. Ontsluiting met de auto vindt in alle gevallen plaats via de Van Bevervoordestraat.

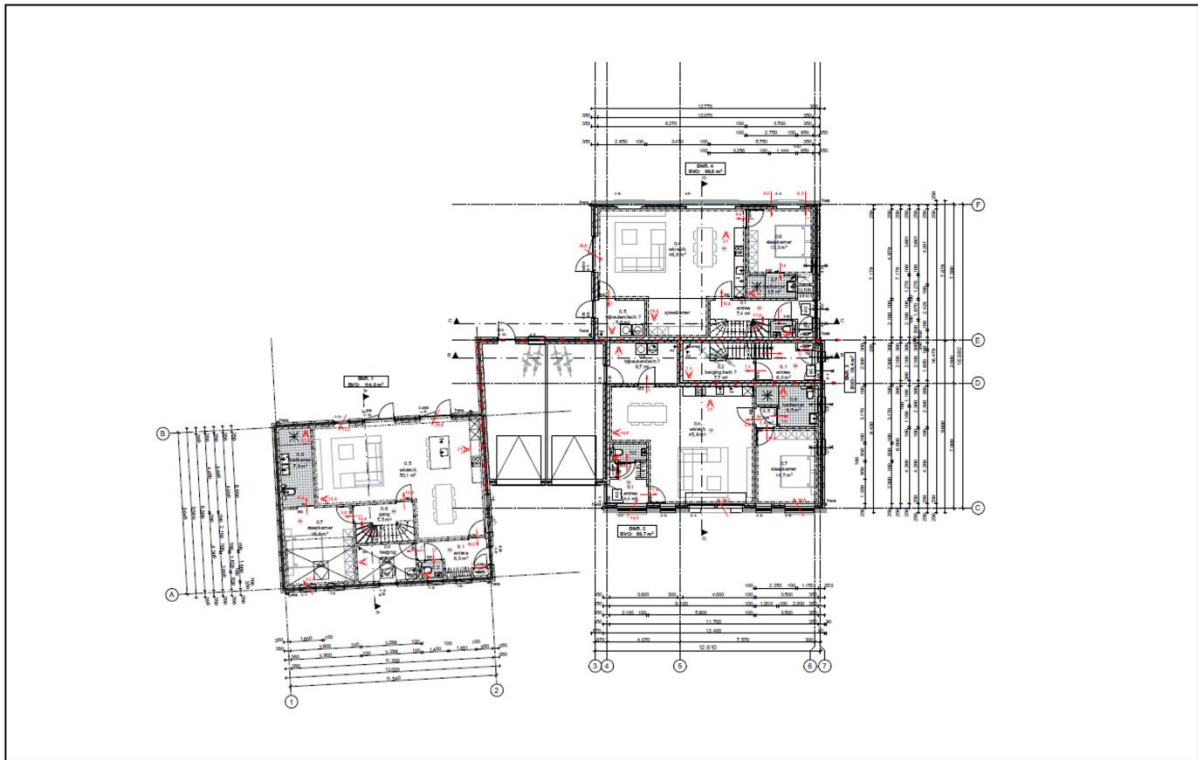
De bestaande karakteristiek van het gebouw wordt doorvertaald naar de nieuwbouw. Van de bestaande bebouwing blijft niks meer van over. Met de bouw van de woningen wordt een logische invulling gegeven aan een vervallen plek langs de Van Bevervoordestraat waarmee de ruimtelijke kwaliteit sterk wordt verbeterd. Het gebouw sluit qua maatvoering aan bij de omgeving.

Daarnaast zal gelet op de invulling van het perceel een bepaalde groene kwaliteitswinst worden nagestreefd. Dit aangezien enkele bomen en struiken niet behouden kunnen blijven, waarbij nieuwe beplanting ‘van formaat’ wordt terug geplant. Per saldo vindt, gelet op de beoogde ontwikkeling geen afname plaats.

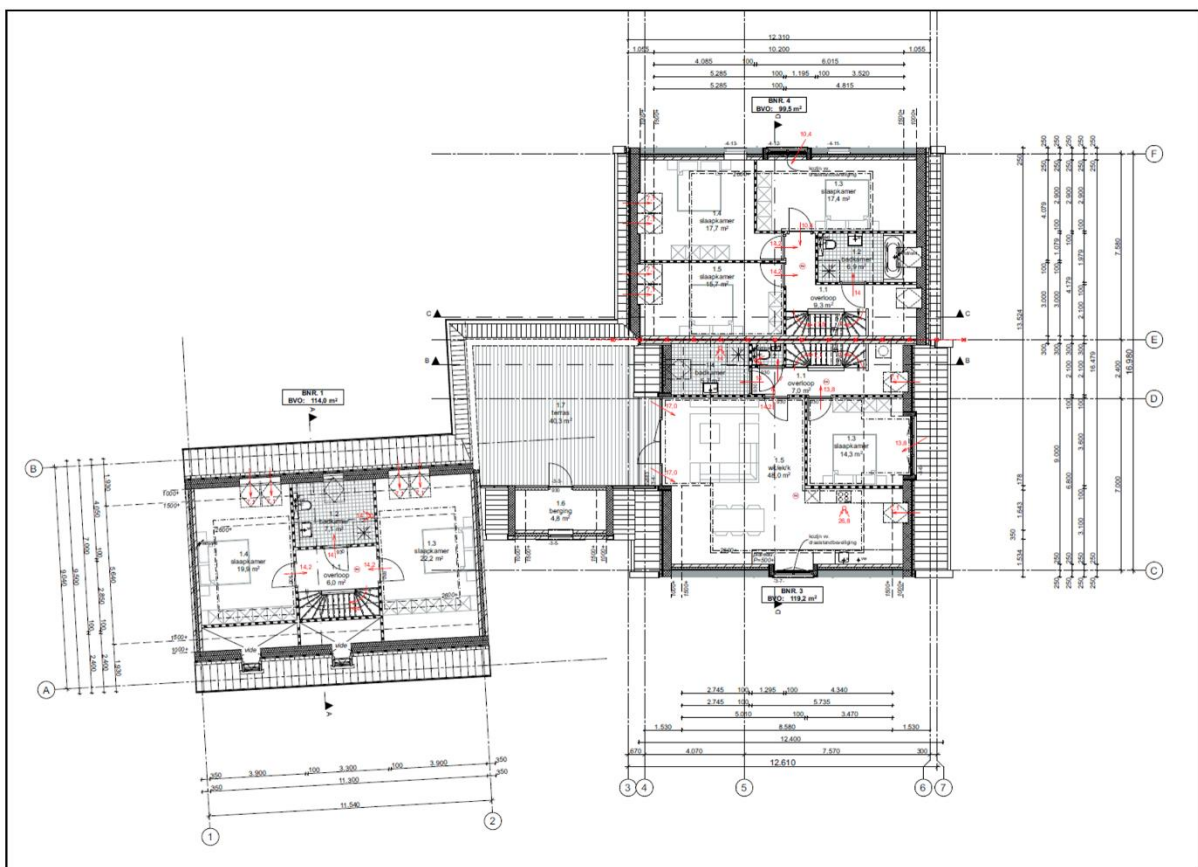
In afbeelding 3.1 is een schetsmatige invulling van de beoogde invulling weergegeven. In afbeelding 3.2 en 3.3 zijn de plattegronden van respectievelijk de begane grond en de 1^e verdieping weergegeven. In afbeeldingen 3.4 tot en met 3.6 zijn enkele gevelaanzichten weergegeven.



Afbeelding 3.1 Plattegrond (Bron: St&S)



Afbeelding 3.2 Plattegrond (Bron: St&S)



Afbeelding 3.3 Plattegrond (Bron: St&S)



Afbeelding 3.4 3D-impresie (ver)nieuwbouw (Bron: St&S)



Afbeelding 3.5 Voorgevelaanzicht gewenste situatie (Bron: St&S)



Afbeelding 3.6 Achtergevelaanzicht (ver)nieuwbouw (Bron: St&S)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en extra verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeente Berkelland heeft in de geldende bestemmingsplannen parkeernormen opgenomen voor het hele grondgebied. De geldende parkeernorm is gebaseerd op basis van de te realiseren functie en de stedelijke zone waarin het plangebied zich bevindt. Voor de berekening van de parkeerbehoefte bij de voorliggende ontwikkeling wordt daarom bij deze parkeernormen aangesloten.

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

3.2.2 Uitgangspunten

De gemeentelijke 'Parkeernormen gemeente Berkelland' en de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW worden hiervoor aangehouden.

In het kader van deze ontwikkeling wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk;

- Gewenste functie woning: 'woning middeldure sector' (parkeren op basis van Parkeernormen gemeente Berkelland) 'huis, tussen/hoek' (verkeersgeneratie op basis CROW).
- Woning middelduur; 1.8
- Woning tussen/hoek 1.5

3.2.3 Parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Aangesloten wordt bij 'Parkeernormen gemeente Berkelland'.

De nieuwe woningen moeten, op basis van de uitgangspunten van de gemeentelijke beleidsnormen, beschikken over 2×1.5 en $2 \times 1.8 = 6.6 = 7$ parkeerplaatsen. De gemeente is met de projectontwikkelaar in een anterieure overeenkomst, overeengekomen, dat de nieuwe woningen worden toegewezen aan senioren. Gelet op de doelgroep senioren is het aannemelijk dat ook voor deze twee woningen met drie parkeerplaatsen kan worden volstaan. Echter dit moet de praktijk uitwijzen.

Op eigen terrein worden er 6 parkeerplaatsen gerealiseerd. In het geval dat de praktijk uitwijst dat er een 7^e parkeerplaats nodig is, dan is er op de openbare weg voldoende parkeergelegenheid om aan de behoefte van een 7^e parkeerplaats te voldoen. Mocht dat niet het geval zijn, dan zal de gemeente in de openbare ruimte 1 extra parkeerplaats realiseren.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'parkeren' geen belemmering oplevert voor het voorliggend voornemen. Dit vanwege de nuancering wat betreft invulling van het plangebied.

3.2.4 Verkeersgeneratie

Met de voorgenomen ontwikkeling worden drie woningen toegevoegd. Er zal ten gevolge van de bouw van deze woningen sprake zijn van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen (circa 30 per weekdagemaal). De Van Bevervoordestraat en de omliggende wegen kunnen de toename van het aantal verkeersbewegingen eenvoudig en veilig afwikkelen. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er dan ook geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'verkeersgeneratie' geen belemmering oplevert voor het voorliggende voornemen.

3.2.5 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling.

3.3 Bezonningsstudie

Gelet op de realisatie van de vier woningen is een bezonningsstudie uitgevoerd. Dit vanwege de stand van de zon en de omliggende bebouwing. Uit de rapportage volgt dat de voorgenomen ontwikkeling geen onoverkomelijke hinder oplevert ten opzichte van de omliggende bebouwing. Voor de gehele rapportage wat betreft de bezonningsstudie wordt verwezen naar bijlage 1 behorende bij dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

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

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In voorliggend geval betreft het een plan waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan (qua functie en bouw mogelijkheden) is rekening gehouden met de kenmerken en identiteit van het gebied. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de ladder

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

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet op het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRVs 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Het toevoegen van drie woningen wordt op basis van de vorenstaande jurisprudentie niet geclassificeerd als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De ladder hoeft verder niet te worden doorlopen.

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Gelderland, die is verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

4.2.1.1 Algemeen

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. Op 1 maart 2019 is deze in werking getreden. De provincie wil Gelderland in de toekomst 'gaaf' houden, en vindt dat we daar nu wat voor moeten doen. De provincie staat voor stevige uitdagingen. Er zijn grote, verscheidene ontwikkelingen die ook Gelderland raken.

Hierbij staan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. De focus ligt op duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie als werkende bestanddelen voor een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland.

Om de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland uit te werken, streeft de provincie zeven samenhangende ambities na. Met behulp van deze zeven ambities geeft de provincie hier uitvoering aan:

1. Energietransitie, van fossiel naar duurzaam;
2. Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer;
3. Circulaire economie: het sluiten van kringlopen;
4. Biodiversiteit: werken met de natuur;
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
6. Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

4.2.1.2 Continuering ruimtelijk beleid

Een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving gaat sinds 2014 op in de Omgevingsvisie. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Vanuit de Omgevingsvisie 2014 zijn de volgende zaken van belang. Deze worden door de provincie Gelderland gecontinueerd. Het gaat om de thema's:

- Ruimtelijk beleid;
- Waterbeleid;
- Milieubeleid;
- Natuur- en landschapsbeleid;
- Verkeers- en vervoerbeleid.

4.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

Relevant voor voorliggend plan is de zevende ambitie: Woon- en leefkwaliteit; dynamisch, divers, duurzaam. Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In de groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd investeert de provincie in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt.

De voorliggende ontwikkeling maakt de realisatie van drie extra woningen mogelijk. Met het plan wordt dan ook een bijdrage geleverd aan zowel de woningbehoefte als het verbeteren van het woon- en leefklimaat ter plaatse door het vervallen gebouw te herontwikkelen.

Daarom kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

4.2.2.1 Algemeen

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

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

4.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

In voorliggend geval zijn de artikelen 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda) en 2.65b (klimaatadaptatie) van de Omgevingsverordening van belang. Hieronder wordt ingegaan op de betreffende artikelen. In de volgende paragraaf wordt hieraan getoetst.

Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda)

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

Artikel 2.65b (klimaatadaptatie)

1. Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:

- a. waterveiligheid;
 - b. wateroverlast;
 - c. droogte;
 - d. hitte.
3. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Gelderland

In de navolgende paragrafen wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het regionaal woonbeleid (paragraaf 4.3) en het gemeentelijk woonbeleid (paragraaf 4.4). Uit de toetsing in de genoemde paragrafen blijkt dat de beoogde woningbouwontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief passend is binnen de regionale en gemeentelijke beleidskaders. Kortheidshalve wordt hier verwezen naar de genoemde paragrafen. Hier wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling invulling geeft aan de concrete woonbehoefte in de gemeente Berkelland en specifiek in het dorp Gelselaar.

Ten aanzien van het aspect ‘klimaatadaptatie’ wordt na raadpleging van de Klimaatatlas van de gemeente Berkelland geconcludeerd dat de ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan het beperken van de risico’s van klimaatverandering. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling neemt het verhard oppervlak per saldo namelijk af, wat een bijdrage levert aan de waterbergingscapaciteit (en daarmee het tegengaan van droogte) en hittestress in het plangebied. Hiermee neemt het risico op eventuele negatieve gevolgen door piekbuien (wateroverlast) en hittestress af. Hierbij speelt eveneens mee dat bij het ontwerp rekening is gehouden met de invulling van de gronden. Zo zorgt de inrichting van het plangebied met beplanting voor extra verkoelingsmogelijkheden.

Op basis van de klimaatatlas loopt de Van Bevervoordestraat geen verhoogd risico als gaat om wateroverlast van piekbuien nu en in de toekomst. Daarnaast ligt het plangebied niet in een gebied met een verhoogd risico op overstromingen. Uit praktijkgegevens blijkt echter dat hier wel sprake is van (grond)wateroverlast. Het hemelwater wordt daarom niet in de tuin geïnfiltreerd, maar via het IT-riool afgevoerd.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de van belang zijnde artikelen uit de Omgevingsverordening Gelderland.

4.2.3 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

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

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonagenda Achterhoek 2023 - 2030

4.3.1.1 Algemeen

In de Achterhoek is het prachtig wonen en heerlijk leven. De regio biedt een rijk en complementair palet aan woningen (112.750 woningen) en woonmilieus: wonen met stedelijke voorzieningen in Doetinchem en Winterswijk, landelijk wonen aan de rand van de Vennebulten of Wolfersveen, aantrekkelijk wonen langs het water van de Oude IJssel of dorps wonen in een van de hechte gemeenschappen in de dorpen en buurtschappen zoals Beltrum, Mariëvelde of Toldijk. Het afwisselende en kleinschalige coulisselandschap in het landelijk gebied van de Achterhoek en rivieren en beken zoals de Aa-strang, de Oude IJssel, de Baakse Beek, de Berkel en de Slinge karakteriseren en verbinden onze buurtschappen, dorpen en steden.

Binnen de Achterhoekse kernen en gemeenschappen staat sterke sociale verbondenheid - Naoberschap – hoog in het vaandel. Tel daarbij de ruime, groene en gezonde leefomgeving op en het resultaat is een regio die hoog scoort op ranglijsten rondom Brede Welvaart.

De regio Achterhoek wil de positie als gelukkige regio verder versterken en voor iedereen toegankelijk houden of maken. Daarom wordt continue geïnvesteerd in de kwaliteit van de woningvoorraad en de leefomgeving. Daarbij ziet de regio Achterhoek dat ze de komende jaren voor een aantal uitdagende opgaven staan.

‘Goed wonen in een vitale regio’. Dat is de centrale boodschap van de regionale woonagenda. De woonagenda kent drie centrale ambities, namelijk:

1. Een passende woning voor iedereen
2. Goed wonen voor een gezonde en duurzame Achterhoekse economie
3. Wonen als basis voor de leefbaarheid

De drie ambities zijn doorvertaald in vier programmalijnen.

4.3.1.2 Programmalijnen

1. Vergroten woningvoorraad en versnelling productie
 - De Achterhoekse woningmarkt staat onder een groeiende druk en de woningtekorten zijn hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite om de gewenste woning te kopen of te huren. Als samenwerkende partijen voelt de regio een hoge urgentie om hier iets aan te doen, om de woningvoorraad te vergroten en de productie van woningen te versnellen. De regio voorziet een woningvraag tot en met 2030 van 4.800 woningen (Trend-basisscenario).
 - De ambitie is uitgesproken om 11.500 extra woningen te realiseren in de Achterhoek.
2. Investeren in kwaliteit bestaande woningvoorraad
 - Nieuwbouw voegt slechts een fractie toe aan de Achterhoekse woningvoorraad. Als het gaat om de toekomstwaarde van de woningvoorraad, gaat het vooral over de kwaliteit van de bestaande woningen en buurten.
3. De Achterhoek, een plek voor iedereen
 - De betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in de Achterhoek staat voor veel mensen onder druk. Achterhoekers hebben moeite met het vinden van een passende woning met woonlasten passend bij hun inkomen. Daarnaast is het type aanbod van de woningen in de Achterhoek in toenemende mate een probleem: veel woningen passen niet bij de levensfase of woonbehoefte van woningzoekenden. Met name voor jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen geldt dat er een grote behoefte is aan meer betaalbare woningen op de Achterhoekse woningmarkt.
4. Wonen als integrale gebiedsopgave
 - Naast de woonopgaven staan we als Achterhoek de komende jaren aan de lat voor een aantal andere - aan woningbouw gerelateerde – grote opgaven. Daarbij staat het streven van de regio voor het behoud en de versterking van brede welvaart voor alle Achterhoekers centraal. We hebben met elkaar verschillende opgaven op het gebied van leefbaarheid, inclusiviteit, sociaaleconomische positie en gezondheid. Dit zijn thema’s die direct raken aan woongeluk en de kwaliteit van woonomgeving. Daarvoor blijft de regio investeren in deze opgaven om zo vitaliteit en toekomstbestendigheid van buurten en dorpen te waarborgen.

4.3.2 AWLO 2021: De juiste woning op de juiste plek

De Achterhoek is een fijne woonplek. De inwoners zijn doorgaans heel tevreden over hun woning en hun leefomgeving. De Achterhoek heeft een robuuste economie en scoort goed op Brede Welvaart. Het AWLO (Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek) en de uitgevoerde woningmarktanalyses laten ook zien dat er een aantal uitdagingen zijn. De belangrijkste bevindingen van het uitgevoerde onderzoek zijn:

- De bevolkingsontwikkeling van de Achterhoek is omgeslagen naar groei door vestiging van jonge huishoudens en gezinnen van buiten de regio en een afnemend vertrek van jonge huishoudens uit de regio.
- De beroepsbevolking in de Achterhoek neemt af. Migratie uit zowel binnenland als buitenland vangt dit deels op. Het aantal in te vullen vacatures stijgt.

- De druk op de woningmarkt loopt op. Er is nauwelijks keuze in de koopsector en de prijzen stijgen. Ook in de sociale huursector neemt de zoektijd toe en reageren steeds meer mensen op vrijkomende woningen.
- Om te voorkomen dat de druk verder oploopt, zijn meer woningen nodig. Door de stijging van de huizenprijzen raakt een deel van de woningvoorraad buiten bereik van huishoudens met een laag inkomen of een middeninkomen. Starters komen in de huidige situatie de koopmarkt niet op. In de huursector vormen de Uuthuuskjes een welkome oplossing voor starters, ook in de koopsector zijn goedkope en betaalbare (starters)woningen nodig.
- Ouderen zeggen te willen verhuizen, maar stellen de stap vaak uit. Daar zijn verschillende redenen voor, waarvan gebrek aan geschikt woningaanbod er één is. Levensloopgeschikte woningen zijn er onvoldoende. In de sociale huursector bestaat de extra woningvraag per saldo geheel uit levensloopgeschikte woningen. Ook in de koopsector zijn meer voor ouderen geschikte woningen nodig.
- Bijna 40% van de woningvoorraad in de Achterhoek heeft een energielabel D of slechter. Bijna een kwart van de voorraad heeft een energielabel F of G. De meeste woningen met een slecht energielabel staan in de koopvoorraad en de voorraad van particuliere verhuurders. Daarbij blijkt uit het AWLO dat veel mensen tevreden zijn met de energiezuinigheid van hun woning en daarom niet hard lopen om deze verder te verduurzamen.
- De woon- en leefomgeving in de Achterhoek is top. De waardering voor de woon- en leefomgeving is gestegen sinds het vorige onderzoek en ligt nu op een 8. Maar er zijn ook wel zorgen. In een deel van de wijken en buurten zijn de inwoners niet gerust op de positieve ontwikkeling van hun buurt.
- Er is een redelijk grote planvoorraad, maar slechts iets meer dan de helft van de plannen voor de periode tot 2025 heeft een harde planstatus.
- Er zijn veel plannen voor goedkope en betaalbare koopwoningen en voor levensloopgeschikte woningen. Dat sluit goed aan bij de woningbehoefte. De bouw hiervan blijft echter achter.

4.3.3 Toetsing van het initiatief aan het regionaal beleid

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van drie woningen in het dorp Gelselaar, waarmee sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling op een inbreidingslocatie.

Uit het AWLO blijkt dat nieuwe woningen nodig zijn vanwege de groei van de bevolking. De druk op de woningmarkt is sterk opgelopen. Zo is in de koopsector nauwelijks keuze, waardoor de prijzen zijn gestegen. Met voorliggend plan wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van voldoende woningen.

Geconcludeerd wordt dat in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023 – 2030 en het Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) 2021.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Berkelland

4.4.1.1 Algemeen

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

Ten aanzien van het aspect 'wonen' is het behouden van de rust, de variatie en de kleinschaligheid van het woningaanbod in de toekomst het uitgangspunt van de gemeente. De gemeente Berkelland kenmerkt zich als gemeente waar diverse vormen van ruimtegebruik naast elkaar voorkomen. De vier hoofdkernen hebben daarbij ieder hun eigen kwaliteiten. Deze kwaliteiten worden verder versterkt.

4.4.1.2 Gelselaar

In de structuurvisie is voor de kleine kernen aangegeven wat de belangrijkste ontwikkeling tot 2025 betreffen. 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, als gekeken wordt naar het verleden. Het gaat dan om het stratenpatroon, de bebouwing en opbouw van het dorp. Omdat deze bijzondere historische eigenschappen te behouden voor de toekomst heeft Gelselaar de status van beschermd dorpsgezicht gekregen. Het dorp heeft een rijk verenigingsleven, beschikt over een basisschool en cafévoorzieningen.

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 het dorpshuis op te waarderen.

4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Berkelland 2025

Met de voorliggende ontwikkeling worden drie woningen toegevoegd in de het dorp Gelselaar, waarmee een karakteristiek gebouw een toekomstbestendige bestemming krijgt. Daarnaast wordt een bijdrage geleverd aan de woningbehoefte. Het plan draagt dan ook vanuit planologisch oogpunt bij aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat ter plaatse evenals de ruimtelijke kwaliteit.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aansluit bij de uitgangspunten zoals geformuleerd in de Structuurvisie Berkelland 2025.

4.4.2 Woonvisie gemeente Berkelland 2020 - 2025

4.4.2.1 Algemeen

De Woonvisie 2020-2025 laat zien welke ambitie de gemeente Berkelland heeft op het gebied van wonen. Hierdoor kan de gemeente aan de slag met haar partners, zoals corporaties, maatschappelijke organisatie, ondernemers en inwoners. Samen wordt gezorgd voor een aantrekkelijke woningmarkt voor iedereen die in Berkelland woont of wil komen wonen. In deze woonvisie richt de gemeente zich op drie ambities:

4.4.2.2 Toekomstgericht woningen en wijken

De gemeente wil een duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad. Dat houdt in dat de kwaliteit en duurzaamheid van woningen moet worden verbeterd.

Daarnaast is er aandacht voor de wijk, de kern en het buitengebied. Ook deze dienen toekomstbestendig te worden om er prettig te kunnen wonen. Dat doet de gemeente door (financiële) ondersteuning te bieden, verduurzaming van woningen te promoten, op zoek te gaan naar nieuwe initiatieven en door te kiezen voor een integrale wijkaanpak.

4.4.2.3 Aantrekkelijke nieuwe woningen

De gemeente biedt ruimte voor goede, innovatieve woningbouwplannen. Met name zet de gemeente in op woningen die nu niet of onvoldoende beschikbaar is.

De gemeente ziet dat dit met name geldt voor de doelgroepen jongeren en senioren. Daarnaast kijkt de gemeente naar vernieuwende woonvormen, flexwonen en is aandacht voor (kleinere) doelgroepen, zoals arbeidsmigranten en woonwagenvoerders. Ook wil de gemeente vestigers een plek bieden.

4.4.2.4 Wonen, welzijn en zorg

De gemeente wil dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Lukt dit niet, dan moet er voldoende en divers aanbod aan huisvesting zijn in de kernen voor mensen met een zorgvraag. Hiervoor helpt de gemeente onder andere de verbinding tussen corporaties en zorgpartijen te verbeteren, wordt gezocht

naar geschikte locaties voor woonzorginitiatieven in de kernen en staat de gemeente open voor CPO-initiatieven voor ouderen. Ook realiseert de gemeente maatwerk voor doelgroepen als statushouders, beschermd wonen en maatschappelijke opvang.

4.4.2.5 Toetsing woonvisie

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van vier woningen (toevoeging van drie) op een vervallen woonperceel. De nieuwe woningen zullen voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen en dragen daarmee bij aan de ambitie om toekomstbestendige woningen in de gemeente te realiseren. Met de realisatie van de woningen wordt tevens de doorstroming op de woningmarkt bevorderd.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de ‘Woonvisie gemeente Berkelland 2020 - 2025.

4.4.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Milieuzonering

5.1.1 Algemeen

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

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

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

5.1.2 Gebiedstypen

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

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het plangebied ligt in het dorp Gelselaar, waar een beperkte verscheidenheid aan functies voorkomt. Daarom wordt voor dit plan uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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

5.1.3 Situatie plangebied

5.1.3.1 Algemeen

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

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

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

5.1.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie en is daarom niet opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Vorenstaande betekent dat ten aanzien van de functie 'wonen' er geen sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende bebouwing.

5.1.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies. In dit geval wordt de woning binnen het plangebied aangemerkt als een milieugevoelige functie.

Rondom het plangebied bevinden zich verschillende locaties waar op basis van het geldende planologische regime milieubelastende functies zijn toegestaan. Bij agrarische bedrijven geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend.

Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Voor de grondgebonden agrarische bedrijven geldt, indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, een grootste richtafstand voor de aspecten stof en/of geluid. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de in omgeving aanwezige (agrarische) bedrijven, met bijbehorende richtafstanden en dichtstbijzijnde situering van de woningen.

Locatie	Bestemming/functie	Max. categorie	Grootste richtafstand	Afstand tot woning
Driessenweg 10	Maatschappelijk - religie	2	30 m (geluid)	Ca. 5 m
Driessenweg 25	Maatschappelijk	2	30 m (geluid)	Ca. 95 m

Driessenweg 25	Sport	3.1	50 m (geluid)	Ca. 70 m
van Bevervoordestraat 39 t/m 39a	Grondgebonden veehouderij	3.2	30 m (stof, geluid), m.u.v. geur	Ca. 270 m

Uit bovenstaande tabel blijkt dat uitsluitend voor de naastgelegen maatschappelijke bestemming (kerk) niet wordt voldaan aan de richtafstanden. Gelet op de indeling van de functiescheiding van de omgeving van het plangebied is het in voorliggend geval te verantwoorden dat een kortere richtafstand aanvaardbaar is. Op basis van het geldende bestemmingsplan is reeds sprake van een woonbestemming met een bouwvlak. In dit geval worden aan het plangebied een 3 woningen toegevoegd. De woonbestemming van dit bestemmingsplan alsook het bouwvlak wordt echter niet op kortere afstand tot het bestemmingsvlak 'maatschappelijk' gesitueerd dan in de bestaande situatie. De kerk wordt daarmee niet belemmerd.

Ten aanzien van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt opgemerkt dat er sprake is van een aanvaardbare situatie. In de bestaande situatie bevinden zich reeds woningen van derden op kortere afstand tot de kerk. Daarbij wordt opgemerkt dat categorie 1 en 2 qua aard en omvang goed te verenigen zijn in gebied met overwegend woonfuncties. Tot slot wordt opgemerkt dat de grootste geluidbelastende activiteiten plaatsvinden binnen het bouwvlak. Het bouwvlak van de kerk ligt op een grotere afstand dan de bestemmingsgrens van de maatschappelijke bestemming. De afstand tussen de dichtstbijzijnde beoogde woning in het plangebied en het bouwvlak van de kerk bedraagt 17 meter.

De ontwikkeling zorgt niet voor extra belemmeringen voor omliggende milieubelastende functies. Andersom bestaat binnen het plangebied om dezelfde reden voldoende garantie voor een goed woon- en leefklimaat.

5.1.4 Conclusie

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

5.2 Geluid

5.2.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan als het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of als het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.2.2 Situatie plangebied

De beoogde woningen worden op basis van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelig object. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industriellawaai.

5.2.2.1 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industriellawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de woning wordt verwezen naar paragraaf 5.1 (milieuzonering).

5.2.2.2 Railverkeerslawaai

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaai niet van belang, aangezien er geen spoorweg in de directe omgeving aanwezig is.

5.2.2.3 Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt niet binnen de wettelijke geluidszones van wegen. Er liggen in de nabije omgeving immers uitsluitend 30 km/uur wegen. Deze wegen zijn zeer rustige wegen voor met name bestemmingsverkeer in het dorp. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï wordt niet nodig geacht. Gelet op vorenstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï.

5.2.3 Conclusie

De aspecten industrie- en railverkeerslawaaï vormen geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

5.3 Bodemkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

5.3.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied worden milieugevoelige functies gerealiseerd. Gelet op de beoogde functie van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 noodzakelijk. In dit geval is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de onderzochte monsters van de grond en in het grondwater geen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, zijn verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

5.3.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.4.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging 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 fijnstof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

5.4.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.4.2 **Situatie plangebied**

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1 kan worden gesteld dat voorliggende ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.4.3 **Conclusie**

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

5.5 **Externe veiligheid**

5.5.1 **Algemeen**

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

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

- het Vuurwerkbesluit.

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

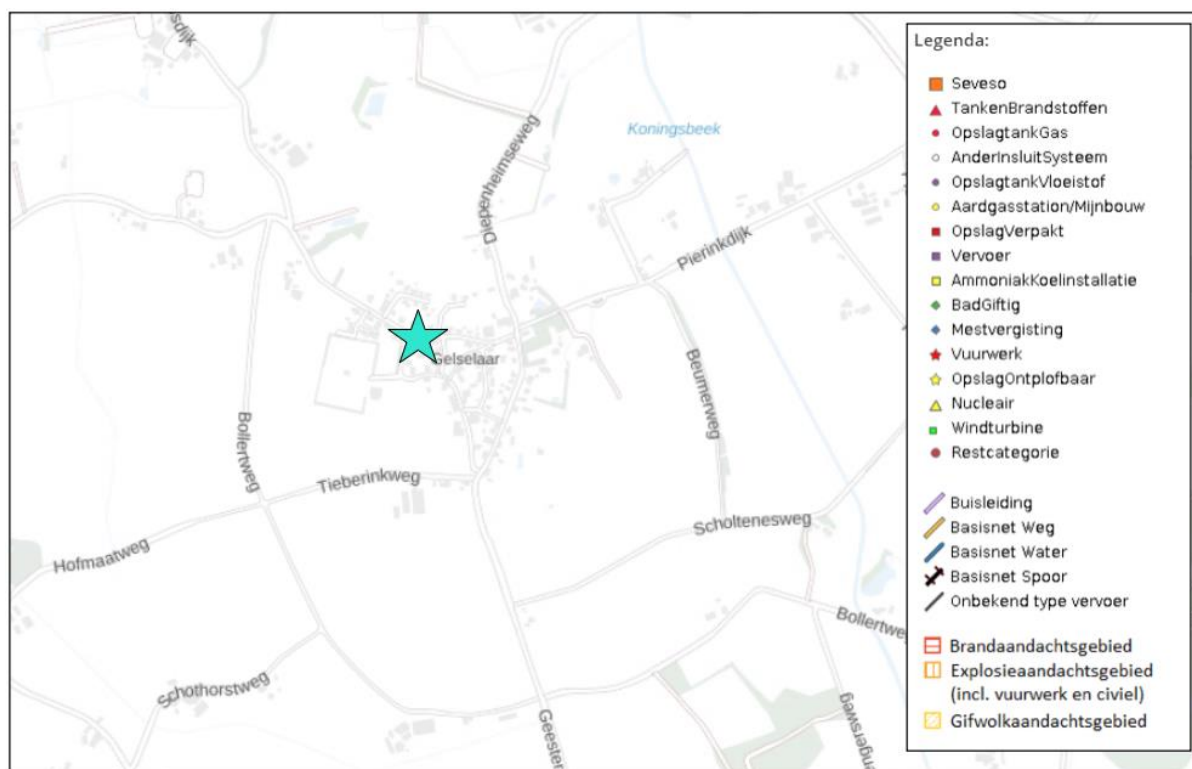
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

5.5.2 Situatie plangebied

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl, bewerkt)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet ligt binnen de circulaire effectafstand van een LPG-tankstation;

- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen.

5.5.3 Conclusie

In de nabijheid van het plangebied liggen geen relevante risicovolle inrichtingen of transportroutes. Er liggen geen plaatsgebonden risicocontouren of invloedsgebieden over het plangebied. Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen. Het groepsrisico hoeft ook niet (beperkt) verantwoord te worden.

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

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

- ten minste 100 meter als het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom ligt, en
- ten minste 50 meter als het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom ligt.

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

5.6.2 Activiteitenbesluit

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

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

5.6.3 Situatie plangebied

In de gemeente Berkelland gelden voor geurgevoelige objecten de in onderstaande tabel opgenomen geurnormen en minimumafstanden.

Ligging geurgevoelig object	Geurnorm (geldt voor varkens, pluimvee, vleeskalveren, geiten en schapen)	Minimumafstand (geldt voor koeien, paarden en konijnen)	Gevel-tot-gevel- Afstand (geldt voor alle veehouderijtypen)
Binnen bebouwde kom Borculo, Ruurlo, Eibergen en Neede	3 odour units/m ³	100 meter	50 meter
Binnen bebouwde kom kleine kernen	6 odour units/m ³	75 meter	50 meter
Buiten bebouwde kom	14 odour units/m ³	50 meter	25 meter

Voor woningen en andere geurgevoelige objecten bij veehouderijen geldt in het buitengebied een minimumafstand van 50 meter. Dit is inclusief woningen en andere geurgevoelige objecten die daar op na 19 maart 2000 geen deel meer van uitmaken. Ook voor woningen en andere geurgevoelige objecten die op of na 19 maart 2000 zijn gebouwd in samenhang met de beëindiging van de veehouderij geldt deze minimumafstand van 50 meter.

De beoogde woningen in het plangebied liggen binnen de bebouwde kom. In de omgeving van het plangebied bevindt zich één veehouderij. Het gaat om een grondgebonden veehouderij aan de van Bevervoordestraat 39 t/m 39a op een afstand van circa 270 meter. Aan de richtafstand van 75 meter wordt ruimschoots voldaan.

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

5.6.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied ligt niet binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreft het 'Stelkampsveld' op een afstand van circa 6,2 kilometer van het plangebied. Om de gevolgen van de gewenste ontwikkeling wat betreft stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in kaart te brengen is een AERIUS-berekening door BJZ.nu uitgevoerd. Deze is in bijlage 3 bij deze toelichting bijgevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies uiteengezet.

Voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Tot slot wordt opgemerkt dat, vanwege de ruime afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebieden, op voorhand wordt geconcludeerd dat het voornemen door geluid, licht of trillingen geen negatieve effecten veroorzaakt voor Natura 2000-gebieden.

5.7.2.2 Gelders Natuurnetwerk

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), waarvan het Gelders Natuurnetwerk (GNN) deel uitmaakt, is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het GNN is in de provinciale structuurvisie uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het GNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied ligt niet binnen een NNN aangewezen gebied en een concreet begrensde GNN. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de ligging buiten het GNN, kan worden geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

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

5.7.3.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is door Ecochore Natuurtechniek een Quicksan Natuuronderzoek opgesteld. Het volledige onderzoeksrapport is in bijlage 4 van deze toelichting opgenomen. Naar aanleiding van de beoordeling van de Omgevingsdienst is een aanvullende notitie geschreven, zie hiervoor bijlage 5 bij deze toelichting. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

Onderzoeksresultaten

Flora

Beschermde soorten ontbreken binnen de planlocatie waardoor geen schade aan deze soorten te verwachten is en geen nader onderzoek of een ontheffing noodzakelijk is.

Vogels

Door het ontbreken van geschikte broedlocaties kan worden uitgesloten dat broedvogels uit categorie 1-4 binnen het plangebied als broedvogel aanwezig zijn. Hierdoor is geen nader onderzoek of ontheffing ten aanzien van vogels noodzakelijk.

Indien werkzaamheden binnen een broedseizoen worden uitgevoerd (globaal genomen binnen de periode 1 maart-15 juli), kunnen maatregelen noodzakelijk zijn om te voorkomen dat door de werkzaamheden broedende vogels in aangrenzende groenstructuren of woningen worden verstoord of nesten worden vernield doordat enkele soorten als broedvogel in de directe omgeving en binnen de invloedssfeer niet zijn uit te sluiten. Dit dient door een ecooloog te worden beoordeeld.

Herpetofauna en vissen

Er zijn geen beschermde vissen, amfibieën en reptielen binnen het plangebied te verwachten. Hierdoor is voor deze soortgroepen geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste rust- of verblijfplaatsen van soorten uit deze groep aanwezig. Doordat vaste verblijfplaatsen ontbreken en er geen negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde soorten, is geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk.

Vleermuizen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Hierdoor zijn geen negatieve effecten te verwachten zijn op soorten uit deze soortgroep en is geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk.

Ongewervelden

Voor de groep ongewervelden zijn geen nadere maatregelen noodzakelijk.

5.7.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

Op basis van het geldende planologische regime is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 1’. Met deze dubbelbestemming worden gebieden met een bepaalde archeologische verwachtingswaarde beschermd. Op basis van de dubbelbestemming moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd bij nieuwe bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 30 m² en die dieper gaan dan 30 centimeter.

De locatie binnen het plangebied is door de huidige inrichting van de bebouwing al verstoord. In voorliggend geval is geen sprake van nieuwe bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 30 m². Een archeologisch onderzoek kan achterwege blijven, tenzij gebieden die in het verleden niet zijn geroerd alsnog worden verstoord, dan is wel nader onderzoek nodig. In het huidige bouwplan is daar geen sprake van. De dubbelbestemming wordt overigens wel overgenomen in dit bestemmingsplan om de archeologische waarden ook in de toekomst te beschermen.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied kent cultuurhistorische waarden. Deze zijn beschermd middels de aanduiding ‘karakteristiek’ op het woongebouw en de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’ op het hele perceel verankerd.

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.

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de hoofdvorm van de gebouwen, bepaald door de oppervlakte van het grondvlak, de gevelbreedte, de goot- en bouwhoogte, de dakhelling en de nokrichting, zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan gehandhaafd moet worden. De planregels geven de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van de goothoogte. Deze afwijkingsmogelijkheid wordt uiteindelijk beoordeeld in de aan te vragen omgevingsvergunning. Het afwegingskader is hiervoor als volgt, de vergunning kan slechts worden verleend:

- voor zover de gebouwen voldoen aan de regels van de basisbestemming;
- het beschermde dorpsgezicht niet onevenredig wordt aangetast;
- nadat een onafhankelijke, deskundige instantie daar omtrent is gehoord.

Het plan voldoet aan de regels van de basisbestemming. Belangrijk doel van dit plan is om een ontwikkeling mogelijk te maken die goed past in het beschermd dorpsgezicht Gelselaar. De boerderij wordt daarom in oorspronkelijke stijl en vorm weer opgebouwd. Van de bestaande bebouwing blijft niks meer van over. De goothoogte van de oorspronkelijke westelijke gevel (die opnieuw wordt opgebouwd) wordt verhoogd. Dit is om te kunnen voldoen aan wettelijke bouwkundige eisen. Ook de nokhoogte wordt daarom met een halve meter verhoogd. Het bouwplan is op deze punten getoetst door welstand. Het advies is positief. Overigens wordt zowel de aanduiding als de dubbelbestemming overgenomen in dit bestemmingsplan om de karakteristieke hoofdvorm en de cultuurhistorische waarden ook in de toekomst te beschermen.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

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

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

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

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op circa 6,2 kilometer afstand. Gelet op de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling, het feit dat het met voorliggend bestemmingsplan uitsluitend toegestaan wordt om in het plangebied te wonen en de afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden is er geen sprake van een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden.

Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 2.7, lid 1 van de Wet natuurbescherming.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de “aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen” genoemd. Als geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van drie woningen. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet (onevenredig) toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Geldend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationaal waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijkswaarwegen. De belangrijkste ambities richten zich op een veilig en klimaatbestendige delta, een concurrerende, duurzame en circulaire delta en een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

6.1.3 Provinciaal beleid

Op 19 december 2018 is door Provinciale Staten de meest recente versie van de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld.

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

6.1.4 Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap zorgt voor het water in deze omgeving. Vanuit het leidend principe ‘Water en mens in hun element’ draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken.

Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave om zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het waterschap zijn doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's.

- **Klimaatrobuust gebied:** Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig in te vullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.
- **Veilig gebied:** Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat het waterschap

daarbij wendbaar kan inspelen op ontwikkelingen. Het waterschap voert zijn beheer op een duurzame wijze uit en werkt aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

- **Circulaire Economie en Energietransitie:** Het waterschap wil in het uitvoeren van zijn primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij is de ambitie om in 2050 onderdeel te zijn van een 100% circulaire economie waarin we onze taken klimaatneutraal uitvoeren.
- **Gezonde leefomgeving:** Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Zij streven ernaar dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met de partners (zoals gemeenten en provincies), inwoners en bedrijven. Om de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, gebruikt het waterschap de (digitale) watertoets.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsprocedure

Het waterschap Rijn en IJssel is in voorliggend geval geïnformeerd met de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Rijn en IJssel geeft een positief wateradvies. Voor het volledige watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting. Hierna wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten.

Algemeen

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Gelselaar. De locatie bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings-, intrek- of waterwingebied.

Grondwater

Binnen het plangebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

Oppervlaktewater

In het plan is geen sprake van oppervlaktewater. Het plan zorgt niet voor nadelige gevolgen voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van de woningen worden aangesloten op het bestaande afvalwaterriool.

Hemelwater

Het hemelwater wordt aangesloten op het IT-riool. Dit vanwege de situering in het plangebied en de bekende

waterproblematiek in de omgeving. In overleg is met de rioolspecialist van de gemeente gekozen voor deze oplossing.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

- Nadere eisen: burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval toegestaan dan wel strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen gebruiksregels.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, als een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (artikel 8)*
In dit artikel wordt beschreven dat bestaande afstanden en maten die rehtens tot stand zijn gekomen respectievelijk zijn toegestaan.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Hierin worden de beperkingen aangegeven waaraan het gebruik van de gronden en bouwwerken zijn gebonden.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene procedureregels (Artikel 11)*
In dit artikel zijn de algemene regels ten aanzien van de te doorlopen procedure gegevens voor een besluit tot het stellen van een nadere eis of het toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

Tuin (Artikel 3)

De voortuin van de woningen is bestemd als ‘Tuin’. Deze gronden zijn bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gelegen gebouwen en erkers ten dienste van de aangrenzende bestemming ‘Wonen’. Daarnaast zijn de parkeerplaatsen aan de voorzijde toegestaan binnen de tuinbestemming.

Wonen (Artikel 4)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Binnen de woonbestemming is een bouwvlak opgenomen. Een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd en het aantal woningen in dit bouwvlak mag niet meer bedragen dan vier woningen. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 6 en 10 meter.

Waarde – Archeologische Verwachting 1 (Artikel 5)

De voor 'Waarde – Archeologische Verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Voor deze gronden geldt dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 30 m² en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 meter moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld.

Waarde – Cultuurhistorie (Artikel 6)

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.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van dit plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening en een anterieure overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst (mede realisatiebijeenkomst en bijbehorend addendum) wordt tevens vastgelegd dat mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk.

HOOFDSTUK 9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

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

9.1 Inspraak

In dit specifieke geval is sprake van een al geldende bestemming "Wonen" (zonder mogelijkheid om een woning toe te voegen) en een minimale logische invulling van een open ruimte in een bestaand bebouwingslint. Mede vanwege deze beperkte herziening van het bestemmingsplan wordt direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

De initiatiefnemer heeft de plannen aan de buurt voorgelegd. Het gaat om de burens en een afvaardiging van de kerk. Met alle directe burens en de kerk heeft de initiatiefnemer uitgebreid de tekeningen besproken, hier zijn enkele vragen op voortgekomen,

9.2 Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening moet het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Dit bestemmingsplan is niet voorgelegd aan betrokken partijen, omdat sprake is van een kleine herziening van de (al) geldende bestemmingen. Bovendien heeft de provincie ons laten weten dat zij dergelijke (kleine) bestemmingsplanherzieningen niet meer toegestuurd hoeven te krijgen. Daarbij spelen voor deze herziening, met een beperkte oppervlakte, slechts lokale aspecten. Tenslotte wijzigen ook de wateraspecten nauwelijks. Er is een digitale watertoets uitgevoerd, waarvoor het waterschap een positief wateradvies heeft afgegeven. Ook wordt gebruik gemaakt van de bestaande leidingen en afvoeren.

9.3 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de periode van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Deze terinzagelegging is op 20 december 2023 bekendgemaakt via een publicatie in het "Berkelbericht", gemeentelijk katern bij het huis- aan-huisblad "Achterhoek Nieuws" en het "Gemeentebled". Binnen de termijn van terinzagelegging zijn vijf schriftelijke zienswijzen ingediend.

De gemeente Berkelland heeft een zienswijzennota opgesteld. De zienswijzennota is als bijlage 7 bij het bestemmingsplan bijgevoegd.

De zienswijzen hebben geleid tot enkele kleinschalige aanpassingen binnen het plangebied.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Bezonningsstudie

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 AERIUS-berekening

Bijlage 4 Quikscan Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 5 Notitie aanvulling quickscan

Bijlage 6 Watertoetsresultaat