

Bestemmingsplan

Geesteren, Meiweg 19-21 2010

Toelichting

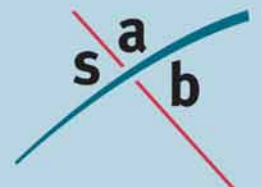
Gemeente Berkelland

Vastgesteld

Datum: 17 mei 2011

Projectnummer: 90189

ID: NL.IMRO.1859.BPGTR20100003-0100



INHOUD

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Inleiding | 3 |
| 1.1 | Aanleiding | 3 |
| 1.2 | Doel | 3 |
| 1.3 | Begrenzing plangebied | 3 |
| 1.4 | Geldend bestemmingsplan | 4 |
| 2 | Beschrijving van het plangebied | 5 |
| 3 | Planbeschrijving | 7 |
| 3.1 | Inleiding | 7 |
| 3.2 | Stedenbouwkundige randvoorwaarden | 7 |
| 3.3 | Het plan | 7 |
| 3.4 | Beeldkwaliteit | 7 |
| 4 | Inventarisatie van het geldend beleid | 9 |
| 4.1 | Rijksbeleid | 9 |
| 4.2 | Provinciaal beleid | 9 |
| 4.3 | Gemeentelijk beleid | 14 |
| 4.4 | Conclusie | 15 |
| 5 | Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten | 16 |
| 5.1 | Milieuaspecten | 16 |
| 5.2 | Ecologie | 24 |
| 5.3 | Water | 25 |
| 5.4 | Archeologie en cultuurhistorie | 29 |
| 5.5 | Verkeer en parkeren | 30 |
| 6 | Juridische planopzet | 31 |
| 6.1 | Algemeen | 31 |
| 6.2 | Dit bestemmingsplan | 33 |
| 7 | Economische uitvoerbaarheid | 35 |
| 8 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 36 |
| 8.1 | Overleg | 36 |
| 8.2 | Inspraak | 37 |
| 8.3 | Ter inzage ontwerpbestemmingsplan | 37 |

Bijlagen (separaat):

- Bijlage 1: Beeldkwaliteitsparagraaf Meiweg, SAB, 4 februari 2010
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek, projectnr. 1.802.059, Van der Poel Consult, maart 2008
- Bijlage 3: Wegverkeerslawaaï locatie Meiweg te Geesteren, gemeente Berkelland, 7 april 2010
- Bijlage 4: Woningen Meiweg te Geesteren; beoordeling geurcontouren, externe veiligheid en luchtkwaliteit, 10 maart 2008
- Bijlage 5: Quick scan flora en fauna, rapportnr. R08.250-JMW-F01, Hamabest, 21 augustus 2008
- Bijlage 6: Bureau- en inventariserend veldonderzoek, nummer 2843, RAAP, augustus 2008
- Bijlage 7: Inspraakreacties
- Bijlage 8: Verslag terinzagelegging Ontwerpbestemmingsplan Geesteren, Meiweg 19-21 2010 van maart 2011

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen aan de Meiweg in Geesteren. De locatie betreft een onbebouwde locatie aan het eind van een lint. De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan, zodat een herziening van het bestemmingsplan nodig is.

1.2 Doel

De locatie maakt deel uit van een ontwikkelingslocatie waar een wegenbouwbedrijf is verplaatst naar het industrieterrein. Dit in ruil voor de bouw van woningen. Door middel van het bestemmingsplan Geesteren-Meiweg, van 1999, zijn er zes woningen gerealiseerd. Aan dit deel van het plangebied is destijds door de Provincie goedkeuring onthouden, omdat de toenmalige gemeente Borculo over onvoldoende planologische ruimte beschikte. Nu heeft de gemeente alsnog de mogelijkheid de twee woningen te realiseren. Daarnaast is in Geesteren behoefte aan meer nultreden woningen. Op onderhavige locatie wordt in deze behoefte voorzien door middel van de realisatie van twee nultreden woningen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridische basis voor de planontwikkeling.

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1500 m² en is kadastraal bekend als gemeente Geesteren, sectie H, nummer 2544 en sectie K, nr. 605 (gedeeltelijk). Het plangebied bestaat uit een onbebouwd perceel en een stuk openbaar groen aan de Meiweg, aan de rand van de kern Geesteren, maar in de bebouwde kom. De Meiweg verbindt de kern Geesteren met de Nettelhorsterweg (N825). Op bijgevoegde afbeeldingen is globaal de ligging van het plangebied aangegeven.



Globale ligging plangebied

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Borculo op d.d. 27 mei 1971 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland bij besluit van 2 oktober 1972.

Op grond van het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming Agrarisch gebied. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische doeleinden. Op deze gronden mogen melkstallen, open kapschuren, schuilgelegenheden en andere bouwwerken worden gebouwd.

De beoogde ontwikkeling, waarbij twee vrijstaande woningen worden gebouwd, past niet binnen deze bestemming. Om het plan mogelijk te maken is een herziening van het geldend bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend plan voorziet hierin.

2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Geesteren op de overgang van stedelijk gebied en het omliggende landschap. De onbebouwde grond was vroeger onderdeel van de eigendommen van straatmakersbedrijf Willems. Het plangebied bestaat in de huidige situatie grotendeels uit grasland. Aan de zijde van de Meiweg ligt een korte watervoerende sloot met daarachter een schouwpad van circa 2 m breed. De sloot is circa 11 m lang en 3 m breed met een talud van 1:1.



De sloot in zuidelijke richting met rechts het plangebied



Het plangebied wordt aan de oostzijde en zuidzijde begrensd door woningen, deels vrijstaande en deels geschakelde woningen. De woningen aan de overzijde bestaan uit 1 tot 1,5 bouwlaag met kap. De zuidelijk gelegen woningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap.

Richting het westen is vrij uitzicht naar de agrarische gronden. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een trottoir van 1 m breed naar een achtergelegen KPN gebouw. Vanaf het trottoir zijn langs de Meiweg in noordelijke richting eikenbomen aanwezig. Direct ten noorden is een groenstrook aanwezig.

De Meiweg is een rustige woonstraat met een snelheidsregime van 30 km/uur, uitgevoerd in klinkerbestrating. Ter hoogte van het plangebied zijn enkele verkeersremmende voorzieningen aanwezig. Langs de Meiweg zijn op diverse plaatsen langspaarkeerplaatsen aanwezig, ook ter hoogte van het plangebied.



De Meiweg in noordelijke richting met links het plangebied

3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plan beschreven. Voor het plangebied is een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld, deze worden eerst beschreven. Vervolgens worden de planontwikkelingen beschreven. Om de woningen de gewenste beeldkwaliteit te geven is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Deze is als laatste in dit hoofdstuk opgenomen.

3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het plangebied ligt op de rand van stedelijk naar landelijk gebied. Richting het westen is in de huidige situatie vrij uitzicht op de omliggende agrarische gronden. Voor de planontwikkeling is het uitgangspunt de nodige openheid te behouden. Daarmee is het gewenst twee vrijstaande woningen te realiseren. De woningen aan Meiweg 22 tot en met 26, tegenover het plangebied, bestaan uit 1 tot 1,5 bouwlaag met kap. De geschakelde woningen zuidelijk van het plangebied, Meiweg 15 en 17, bestaan uit 2 bouwlagen met kap. De aanbouw aan de noordzijde van Meiweg 17 is echter verlaagd uitgevoerd. Het uitgangspunt voor de woningen in het plangebied is daarom 1,5 bouwlaag met kap, waarmee de goothoogte van 4,5 m en de bouwhoogte op maximaal 8 m komt te liggen.

3.3 Het plan

Het plan betreft de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen in het plangebied. Het betreffen zogenaamde nultreden woningen. De woningen zijn beschikbaar als levensloopbestendige woningen voor senioren.

Bij de woningen mag een bijgebouw c.q. garage worden gebouwd. Bij de nieuwbouw is voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen terrein per woning.

De aanwezige groenstrook tussen de woningen en de Meiweg blijft behouden. De sloot wordt verlegd in zuidelijke richting en het schouwpad achterlangs wordt vervangen door een trottoir voor de kavels van de woningen langs. De woningen zijn vanaf de Meiweg bereikbaar door middel van twee inritten. Via deze inritten kan het bijgebouw of de achterliggende tuinen bereikt worden. De eiken en de twee parkeerplaatsen langs de Meiweg blijven behouden.

3.4 Beeldkwaliteit

Om een goede inpassing in het landschap en de stedenbouwkundige situatie ter plaatse te garanderen, is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Deze paragraaf is opgenomen als bijlage bij dit plan. In het algemeen zijn de volgende aspecten van belang.

Het is gewenst om de nodige openheid langs de Meiweg naar het open landschap te bewaren. Om de beleving van de es die achter het perceel van nieuwe woningen ligt en de doorkijk naar het landschap, is gekozen voor het bouwen van vrijstaande woningen. De nieuwe woningen dienen bij te dragen aan het landelijke karakter van de straat. In het algemeen dient het plangebied het groene beeld van de Meiweg, met de bestaande eiken en de daar achterliggende groene strook met de sloot, te accentueren en te handhaven.

De nieuwe woningen worden uitgevoerd als nultreden woningen.

De woningen zijn niet identiek aan elkaar. De woning (1) naast de woning Meiweg 17 kan qua architectuur, massa en uitstraling afgestemd worden op de aangrenzende bestaande bebouwing. De noordelijk gelegen nieuwe woning (2) kan afwijken van omliggende bebouwing aan de rand van het dorp. De woning mag een moderne uitstraling krijgen. Bij de woningen worden ruime voortuinen gerealiseerd, in aansluiting op de bestaande woningen in de omgeving. Deze tuinen creëren een geleidelijke overgang naar het open landschap ten noorden van de Meiweg. De woningen dienen zich te oriënteren op de straat en onderdeel te vormen van de straatwand.



Inrichtingsvoorstel

4 Inventarisatie van het geldend beleid

4.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijke beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020 - 2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur.

De centrale doelstellingen van de nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en de borging van veiligheid.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het streven is erop gericht dat veertig procent van het totale uitbreidingsprogramma voor woningen en arbeidsplaatsen daar tot stand komt.

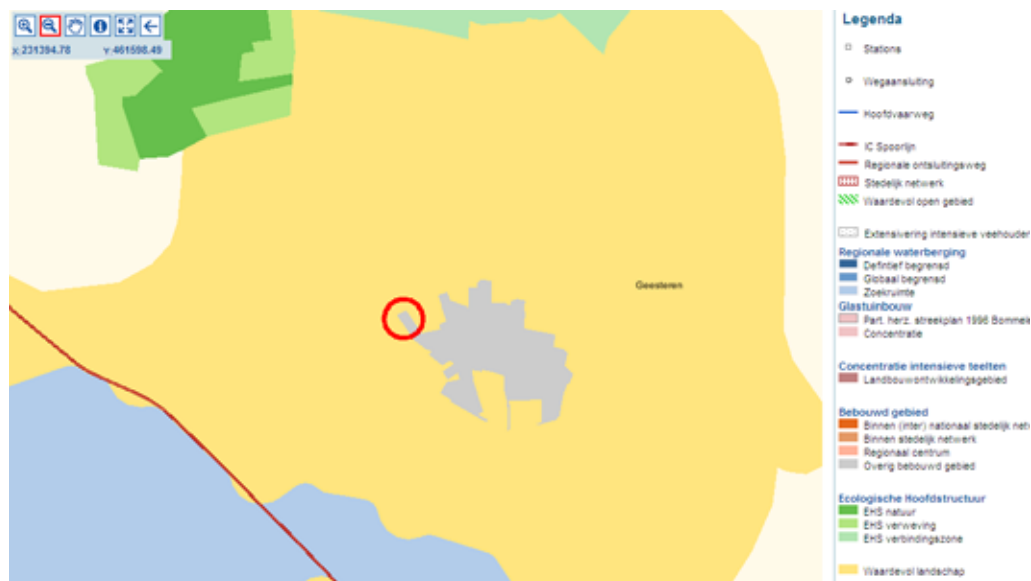
Toets plan

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het ruimtelijk rijksbeleid biedt voor het plangebied geen direct beleidskader. Het plan past in het principe van bundeling.

4.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005 (structuurvisie)

Het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Op de streekplankaart ligt het plangebied in het overige bebouwde gebied in het waardevolle landschap de Graafschap.



Uitsnede streekplankaart

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreidingen. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor is onder andere een intensivering van het stedelijk grondgebruik noodzakelijk, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldige omgang met open ruimten daarbinnen. Tevens acht de provincie een optimalisering van het gebruik van bestaand bebouwd gebied noodzakelijk: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

De provincie wil voorzien in voldoende ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies, zoals wonen, werken, winkels, sportvelden en accommodaties, sociaal-culturele voorzieningen, scholen, kerken en dergelijke. Ten aanzien van wonen is de ambitie om de woningbouwopgave af te stemmen op de woonwensen vanuit de regio. In algemene zin geldt dat bij de uitbreiding of herstructurering/transformatie van stedelijk gebied gekeken moet worden naar de consequenties voor de sociale en culturele kwaliteit van de leefomgeving. Om zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en stedelijke vernieuwing te stimuleren geldt als uitgangspunt dat de regio's een aanzienlijk deel van het bouwprogramma voor wonen en werken accommoderen in bestaand bebouwd gebied. De regio's geven zelf aan welk aandeel van de uitbreiding van de woningvoorraad zij willen realiseren in bestaand bebouwd gebied (intensiveringspercentage).

Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De "ensemble"-waarden van deze gebieden is groot, dat wil zeggen dat de samenhang tussen de verschillende landschapsaspecten groot is. Grondgebonden landbouw speelt een belangrijke rol bij het in stand houden van de landschapskwaliteiten.

Voor de waardevolle landschappen als geheel geldt binnen de algemene voorwaarde dat de kernkwaliteiten worden versterkt, en bij inachtneming van het beleid voor functieverandering in het buitengebied een 'ja mits'-benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen. Voor zover de waardevolle landschappen deel uitmaken van het multifunctioneel gebied is de voorwaarde dat de nieuwe bebouwing past binnen de door de regio vast te stellen of reeds bepaalde zoekzones voor stedelijke functies of zoekzones landschappelijke versterking en dat recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen. Deze zoekzones zijn in de streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' vastgelegd.

Grootschalige verstedelijkingslocaties en andere grootschalige bouwvolumes op nieuwe bouwlocaties tasten de kernkwaliteiten onevenredig aan. Een beheerste ruimtedruk op het buitengebied als gevolg van stedelijke uitbreidingen draagt bij aan het behoud van de kernkwaliteiten. Daarom zal de provincie de ligging en omvang van zoekzones voor uitbreidingslocaties stedelijke functie beoordelen in relatie tot de intensiveringsmogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied in de regio en de aanwezige kernkwaliteiten van het waardevol landschap. Daarbij zullen de mogelijkheden van functieverandering van vrijgekomen bebouwing in het buitengebied worden betrokken.

Deze beleidsbenadering geeft gedifferentieerd richting aan de ontwikkeling. In de waardevolle landschappen is lokale en regionale ontwikkeling mogelijk. Aard, omvang en vormgeving in samenhang met de kernkwaliteiten zijn bepalend. Ruimtelijke ontwikkeling kan bijdragen aan de versterking van het landschap; bij de ruimtelijke afweging van een nieuwe functie(combinatie) speelt het bijbehorende landschapontwerp een belangrijke rol om de bijdrage van de ruimtelijke ingreep aan versterking van de kernkwaliteiten te bepalen.

Toets plan

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Geesteren. De locatie wordt getransformeerd naar een woningbouwlocatie. De ontwikkeling past door de kleinschaligheid binnen de 'ja mits'-benadering voor waardevolle landschappen en tast de kernkwaliteiten van het landschap niet aan. Bestaande (agrarische) bedrijven worden door voorliggend plan niet in hun ontwikkeling belemmerd. In de streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' is Geesteren een zoekgebied kleine kernen. Voorliggend plan past daarmee binnen de uitgangspunten van het streekplan.

Streekplanuitwerking kernkwaliteiten waardevolle landschappen

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Geesteren, omringd door een gebied dat door de provincie in het streekplan is aangewezen als 'waardevol landschap'. In de streekplanuitwerking geeft de provincie concreet per landschap aan welke landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten aanwezig zijn.

Voor de (delen van) waardevolle landschappen die niet in de EHS en/of waardevolle open gebieden liggen, geldt het 'ja, mits'-regime: activiteiten zijn toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Dat betekent dat ontwikkelingen van allerlei aard mogelijk zijn, waarbij overigens wel geldt dat deze landschappen zich niet lenen voor grootschalige verstedelijking.

Wanneer een van de in het geding zijnde kernkwaliteiten wordt aangetast, maar andere kernkwaliteiten worden versterkt, en er over het geheel genomen sprake is van versterking van de kernkwaliteiten, kan dit acceptabel zijn. Bij toepassing van deze benadering kan het nodig zijn om het plangebied te vergroten om tot een acceptabele uitkomst te kunnen komen. Dat is niet het geval bij aantasting van onvervangbare en/of zeldzame kernkwaliteiten als karakteristieke openheid of sommige verkavelingspatronen. Algemene regels zijn hiervoor niet te geven: het is maatwerk dat van geval tot geval door de provincie zal worden beoordeeld.

Het landschap van de Achterhoek bestaat uit een complex van kleinschalige landschappen, grootschalige ontginnings- en ruilverkavelingslandschappen, stuwwallen, verspreid liggende dorpen en een verstedelijkte zone langs de Oude IJssel. Vanouds zijn de dekzandruggen in dit landschap als akkers in gebruik door boeren die zich op de rand van zo'n rug vestigden. Dat leverde 'ensembles' op van glooiend land met op de rand van zo'n glooiing een boerderij met erfbeplanting en lager gelegen weiden langs beken. De oude bouwlanden (es-complexen en essen) zijn op veel plaatsen nog goed herkenbaar.

Het plangebied ligt binnen het waardevol landschap de Graafschap. Het waardevol landschap de Graafschap kenmerkt zich door de volgende kernkwaliteiten:

- talrijke landgoederen als samenhangende ruimtelijke eenheden bestaande uit een statig huis, (oprij)lanen, historische tuin, bos en landerijen;
- oost-west stromende gekanaliseerde beken in halfgesloten landschap;
- halfgesloten landschap met mozaïek van bossen, weilanden en grote boerderijen, parkachtige uitstraling;
- samenhangende eenheid van hooggelegen beboste en besloten stuwwalkern van Lochemerberg met karakteristieke krans van open essen;
- karakteristieke, ook cultuurhistorisch waardevolle open essen en esdorpen Gelselaar en Geesteren, microreliëf.

Toets plan

Het plangebied ligt in het deelgebied 'oud boerenland', waar vooral de tweede en vijfde kernkwaliteit van toepassing zijn. De ontwikkeling past door de kleinschaligheid binnen de 'ja mits'-benadering voor waardevolle landschappen. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing wordt de nodige openheid bewaard. Hierdoor worden de kernkwaliteiten niet aangetast. Voorliggend plan past daarmee binnen het beleid zoals vermeld in de streekplanuitwerking.

Streekplanuitwerking zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;

- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Het is denkbaar dat er voor het accommoderen van de regionale behoefte aan landelijk wonen in het multifunctionele gebied 'zoekzones landschappelijke versterking' worden toegepast voor het toevoegen van een beperkt aantal woningen of kleinschalige woon-/werkcombinaties in lage dichtheden, passend in de landschappelijke structuur en bijdragend aan landschappelijke versterking. Aan de planologische uitwerking van dergelijke zoekzones moet een door de provincie te accorderen gebiedsplan ten grondslag liggen, waarin op basis van een landschapsarchitectonische gebiedsanalyse en gerelateerd aan landschappelijke kernkwaliteiten en aan gebiedsdoelen (groen in en om de stad, groene wiggen, waardevolle landschappen, ecologische verbindingzones) is uitgewerkt hoe met het 'nieuwe rood' wordt bijgedragen aan versterking van de kwaliteiten van dat gebied.

Toets plan

Geesteren is aangewezen als een zoekgebied kleine kernen.

Door de provincie is op 31 juli 2007 aangegeven dat het geen probleem is dat onderhavige ontwikkeling op deze locatie wordt gerealiseerd. Het plan voegt zogenaamde nultreden woningen toe die geschikt zijn als levensloopbestendige woningen voor senioren, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de provinciale beleidsdoelstellingen.

Woonvisie Gelderland, deel c: Gelders kwalitatief woonprogramma 3

Het Gelders kwalitatief woonprogramma (KWP3) is als streekplanuitwerking vastgesteld. Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Het KWP3 geeft aan dat er sprake is van een verandering van woningbehoefte. Dit betekent dat er minder woningen gebouwd behoeven te worden dan op basis van KWP2. Uitgangspunt op basis van KWP3 is een woningtekort van 0% in 2020. Dit betekent, ondanks een afname van de behoefte aan groei van de woningvoorraad, dat de gemeenten de komende jaren nog door moeten gaan met de ontwikkeling van plannen. Op korte termijn is er in alle regio's nog sprake van een woningtekort.

Voor de Achterhoek betekent dit tot 2020 nog een toevoeging van 5.900 woningen. Het KWP3 zet voor de Achterhoek zwaar (80%) in op de realisatie van nultredenwoningen.

Toets plan

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. Het plan voegt zogenaamde nultredenwoningen toe die geschikt zijn als levensloopbestendige woningen voor senioren, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de provinciale beleidsdoelstellingen.

4.3 Gemeentelijk beleid

Welstandsnota

Bouwplannen kunnen in principe pas worden uitgevoerd als daarover een positief welstandsadvies is gegeven. In artikel 12a van de Woningwet is bepaald dat beleidsregels voor het beoordelen van bouwwerken aan de redelijke eisen van welstand moeten worden vastgelegd in een welstandsnota. De voormalige gemeenten Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo hebben aan deze verplichting inhoud gegeven door voor hun grondgebied een welstandsnota vast te stellen. Daarin is vastgelegd op welke wijze en in welke mate nieuwe gebouwen, bouwwerken en gebouwde objecten dienen te worden ingepast in de bestaande omgeving. Voor de verschillende delen van de gemeente gelden verschillende niveaus van toetsing.

Beeldkwaliteitsparagraaf

Voor de twee nieuw te bouwen woningen aan de Meiweg is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Deze beeldkwaliteitsparagraaf is een verdere uitwerking van de welstandscriteria die zijn opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota. De beeldkwaliteitsparagraaf legt de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten vast, die niet of onvoldoende in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden. De beeldkwaliteitsparagraaf is het toetsingskader voor de welstandsc commissie bij de beoordeling van de bouwplannen. Daarnaast is de beeldkwaliteitsparagraaf een inspiratiedocument voor de architecten en voor de gemeente voor de inrichting en uitstraling van het plangebied. De beeldkwaliteitsparagraaf wordt na vaststelling door de gemeenteraad onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota.

Toets plan

De beeldkwaliteitsparagraaf Meiweg van 4 februari 2010 wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan "Geesteren, Meiweg 19-21 2010" vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt de beeldkwaliteitsparagraaf onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota. De twee nieuw te bouwen woningen worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. De beeldkwaliteitsparagraaf is het toetsingskader voor de welstandsc commissie. Resultaten van deze toets worden opgenomen in het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning.

Woonvisie Berkelland (2007-2020)

De gemeenteraad van Berkelland heeft op 15 april 2008 de woonvisie Berkelland vastgesteld. De woonvisie is het beleidskader voor het wonen met accenten voor de kernen en wijken van Berkelland en fungeert als richtsnoer voor corporaties en ontwikkelaars bij het ontwikkelen van hun woningbouwplannen.

Het beleid in de woonvisie richt zich op:

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

In de woonvisie is op basis van de behoefte een woningbouwprogramma van 1.450 woningen tot 2020 bepaald. Naast groei bestaat een gedeelte hiervan uit sloop en nieuwbouw. Tevens is een deel hiervan bestemd om tegemoet te komen aan de behoefte tot extramuralisering. De verhouding koop/huur legt de gemeente op 70% / 30%. De samenstelling van de woningvoorraad wordt verschoven naar meer grondgebonden woningen (koop en huur) ten opzichte van appartementen. Verder wil de gemeente zo veel mogelijk woningen gelijkvloers laten realiseren (nultreden).

In de woonvisie is de volgende koers voor Geesteren bepaald:

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

De uitkomsten van het KWP3 betekenen voor de gemeente een bijstelling van het woningbouwprogramma in benedenwaartse richting. De behoefte aan woningen is nu voor de periode tot 2020 berekend op 635 woningen. In die zin heeft de woonvisie ook een nuancering.

Het vorenstaande betekent evenwel ook dat de bouw van twee nultredenwoningen in de kern Geesteren nog steeds past binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

Toets plan

Het plan past binnen de uitgangspunten van de woonvisie van Berkelland. Het beleid van de woonvisie richt zich namelijk onder andere op het realiseren van nultreden woningen voor ouderen. Beide woningen in het plangebied zijn nultreden woningen.

4.4 Conclusie

Op grond van het voorgaande sluit het plan goed aan bij het ruimtelijk beleid op zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de bebouwde kom van Geesteren. Daarnaast zijn de beoogde woningen geschikt voor senioren, een belangrijke doelgroep binnen de provincie Gelderland en de gemeente Berkelland.

5 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Door Van der Poel Consult is een verkennend bodemonderzoek conform NVN 5725 en NEN 5740 uitgevoerd¹. Het doel van een verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit.

Op basis van de waarnemingen tijdens het plaatsen van de grondboringen, is het onderzoek uitgevoerd volgens de strategie voor een onverdachte locatie.

In het plangebied zijn acht boringen geplaatst. In totaal zijn twee grondmonsters en één grondwaterpakket geanalyseerd. Uit de analyses blijkt dat in de boven- en ondergrond geen gehalten zijn aangetoond die de streefwaarde, zoals opgenomen in de Wet bodembescherming overschrijden.

Analytisch is aangetoond dat het grondwater licht verontreinigd is met chroom (3,5 µg/l). De aangetroffen concentratie chroom komt vrijwel overeen met de daarvoor vastgestelde achtergrondwaarden voor chroom (3,03 µg/l) verbonden aan de bodemkwaliteitskaart van Berkelland. Er is hierdoor sprake van een natuurlijke achtergrondwaarde; de verhoogde concentratie heeft geen antropogene oorzaak.

Tijdens de veldwerkzaamheden is visueel zowel op het maaiveld als in de boringen geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Er is daarom geen grond- en materiaalmonster aangeboden bij een daarvoor erkend laboratorium voor een asbestanalyse.

Op grond van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat de hypothese 'onverdachte locatie' niet aanvaard kan worden. Dit gezien de lichte verontreiniging van het grondwater met chroom.

Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten gehalten beduidend kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarden. Er bestaan geen actuele risico's voor de volksgezondheid bij de beoogde gebruiksfunctie.

Op basis van het bodemonderzoek is de bodemkwaliteit voldoende in beeld gebracht en zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de nieuwbouw van de woningen.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van voorliggend plan.

¹ Verkennend bodemonderzoek, projectnr. 1.802.059, Van der Poel Consult, maart 2008

5.1.2 Geluid

Binnen ruimtelijke procedures is het van belang om mogelijke hinder of overlast voor mensen voor het aspect geluid te beoordelen. Voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen is de Wet geluidhinder (Wgh) het wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wgh voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai.

Naast de wettelijke kaders ter voorkoming van geluidhinder die in acht moeten worden genomen bij ruimtelijke planvorming (zoals de Wgh) moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' ook gezorgd worden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het kan daarom belangrijk zijn om in het kader van een ruimtelijke procedure ook objecten akoestisch te beschouwen die volgens de Wgh als niet-geluidgevoelig worden bestempeld.

Bij een nieuwe woning aan een bestaande weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hogere waarden in het buitengebied zijn mogelijk tot ten hoogste 53 dB. De berekenende resultaten mogen gecorrigeerd worden voor het stiller worden van het wegverkeer. Conform artikel 110 g van de Wgh bedraagt deze correctie 5 dB wanneer de maximum snelheid lager is dan 70 km per uur en 2 dB wanneer de maximum snelheid 70 km per uur of hoger is.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied zijn geen op grond van de Wgh gezoneerde industrieterreinen gelegen.

Wegverkeerslawaai

Door de gemeente zijn de openveld contouren berekend van de Meiweg en de Molenweg². De uitgangspunten weergegeven in de tabel hieronder zijn gehanteerd voor de berekeningen.

| Weg | Wegdek | Vmax | Zichtjaar 2020 | Uurintensiteit (%) | | Verdeling voertuigen (%) | | |
|----------|-------------|--------|-------------------|-----------------------|------|-----------------------------|--------|-------|
| | | | | | | licht | middel | zwaar |
| | | km/uur | mvt/etmaal* | | | | | |
| | | | | Dag | 6,87 | | | |
| Meiweg | Klinkers | 30 | 500** | Avond | 3,18 | 97,9 | 1,0 | 1,1 |
| | | | | Nacht | 0,62 | | | |
| | | | | Dag | 6,87 | | | |
| Molenweg | DAB 0/11 | 30 | 2.033 | Avond | 3,18 | 97,9 | 1,0 | 1,1 |
| | | | | Nacht | 0,62 | | | |

*mvt = motorvoertuigbewegingen

** aanname van de verkeersgegevens

² Wegverkeerslawaai locatie Meiweg te Geesteren, gemeente Berkelland, 7 april 2010

Op beide wegen geldt ter hoogte van het plangebied een maximum snelheid van 30 km per uur. In het kader van de Wgh zijn deze wegen niet gezoneerd. De berekeningen zijn uitgevoerd in het kader van goede ruimtelijke ontwikkeling. Als referentiekader is de Wgh gehanteerd.

De berekeningen zijn uitgevoerd met het rekenmodel Geomilieu 1.40. De geluidcontour is bepaald op 5 meter hoogte en staat weergegeven in de afbeelding hieronder. De weergave is inclusief correctie voor het stiller worden van het wegverkeer van 5 dB.



Contour geluidbelasting

Uit de berekeningen blijkt dat vlak langs de Meiweg de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De woningen worden echter in het groene gebied gerealiseerd waar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Aanvullend onderzoek is daarom niet nodig.

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van voorliggend plan.

5.1.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Uit een memo van de gemeente Berkelland³ blijkt dat voorliggend plan volgens de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het plangebied ligt buiten de onderzoekszones van rijks- en provinciale wegen. Op grond van de Wet luchtkwaliteit is er daarom geen onderzoeksplicht.

Naast de toetsing van het aspect luchtkwaliteit in het kader van de Wet luchtkwaliteit moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden getoetst of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar is voor de beoogde functie. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Geesteren. In de omge-

³ Woningen Meiweg te Geesteren; beoordeling geurcontouren, externe veiligheid en luchtkwaliteit, 10 maart 2008

ving van het plangebied liggen geen wegen die van negatieve invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Daarnaast blijkt uit de jaarrapportage luchtkwaliteit 2007 van de Gemeente Berkelland en de nadien verschenen landelijke rapportages dat de grenswaarden voor luchtvervuilende stoffen in de omgeving van het plangebied niet worden overschreden. De blootstelling aan luchtverontreiniging is beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar.

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

5.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij.

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

De gemeente Berkelland is gelegen binnen een concentratiegebied als bedoeld in de Meststoffenwet. Binnen dergelijke gebieden moet de berekende geurbelasting op grond van de Wgv worden getoetst aan twee standaardnormen:

- 3 odour units per m³ lucht voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom;
- 14 odour units per m³ lucht voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

Voor dieren die niet zijn te herleiden tot odour units gelden daarnaast de volgende minimale afstanden:

- 100 meter voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom;
- 50 meter voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

Bij verordening mogen gemeenten binnen bepaalde grenzen van de normen in de Wgv afwijken. Deze afwijkende normen gelden dan vervolgens binnen een bepaald gebied. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde gebiedsvisie. Daarbij moet een relatie worden gelegd met de bestaande en de te verwachten achtergrondbelasting aan geur in het gebied. Op deze wijze is het mogelijk maatwerk te leveren per gebied, zodat een balans kan worden gevonden tussen de gewenste ruimte voor veehouderijbedrijven enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

Bij raadsbesluit van 9 december 2008 is de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Berkelland vastgesteld. Daarbij is een motie ingediend en aangenomen dat de verordening uiterlijk op 1 juli 2009 in werking treedt. Dit is inmiddels een feit. De kern Geesteren is aangewezen als gedeelte van het gemeentelijk grondgebied waarvoor een andere waarde en afstand van toepassing is dan de genoemde waarde en afstand in respectievelijk artikel 3 en artikel 4 van de Wgv.

Met inachtneming van het gestelde in artikel 6 lid 1 Wgv bedraagt binnen de kern Geesteren de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij 6 odour units per m³ lucht. Met inachtneming van het gestelde in artikel 6 lid 3 Wgv bedraagt binnen de kern Geesteren de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object minimaal 75 meter.

Voor bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer wordt bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de ruimtelijke ontwikkelingen ook aangesloten bij de in dat besluit genoemde afstanden:

- 100 meter voor woningen binnen de bebouwde kom;
- 50 meter voor woningen buiten de bebouwde kom.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal veehouderijen. Door de gemeente Berkelland is voorliggend plan getoetst aan de geurnormen en afstanden van die bedrijven. De toetsing is opgenomen in een memo⁴.

Meiweg 30

Vanwege dieren die niet zijn te herleiden tot odour units geldt een minimale afstand van 75 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

Morsweg 30

Uitgaande van de normwaarde van 6 odour units per m³ lucht wordt ter plaatse van onderhavig plangebied de normwaarde niet overschreden.

Morsweg 34-36

Vanwege de geringe geuremissie en relatief grote afstand (ruim 500 meter) tot het plangebied is voor dit bedrijf geen berekening uitgevoerd. Er kan worden gesteld dat ter plaatse van onderhavig plangebied de normwaarde niet overschreden wordt.

Slaapweg 4

Uitgaande van de normwaarde van 6 odour units per m³ lucht wordt ter plaatse van onderhavig plangebied de normwaarde niet overschreden.

Stoffersweg 2-4

Vanwege de geringe geuremissie en relatief grote afstand (ruim 500 meter) tot het plangebied is voor dit bedrijf geen berekening uitgevoerd. Er kan worden gesteld

⁴ Woningen Meiweg te Geesteren; beoordeling geurcontouren, externe veiligheid en luchtkwaliteit, 10 maart 2008

dat ter plaatse van onderhavig plangebied de normwaarde niet overschreden wordt.

Pasmanweg 1

Deze veehouderij valt onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. Vanuit deze AMvB geldt standaard een aan te houden afstand van 100 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten in de bebouwde kom. Aan deze afstand wordt voldaan.

Op basis van de gemeentelijke memo kan worden geconcludeerd dat onderhavig plangebied buiten de geurcontouren en afstanden van omliggende bedrijven valt. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt. Het plan voorziet in gevoelige functies in de vorm van woningen. In de directe nabijheid van het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'⁵ worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel. Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustige woonwijk'.

Door de gemeente Berkelland is geconstateerd dat alleen de geurcontouren van een zestal agrarische bedrijven bepalend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied. In voorgaande paragraaf is reeds het onderwerp geur behandeld. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen niet-agrarische bedrijven.

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijvigheid geen belemmeringen aanwezig zijn voor wat betreft de beoogde ontwikkeling en dat de beoogde ontwikkeling geen bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

⁵ Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009

5.1.6 Externe veiligheid

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

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

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

In de omgeving van het plangebied zijn geen relevante inrichtingen aanwezig. Het perceel valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar en ligt niet in enig invloedsgebied van het groepsrisico.

In voorliggend plan wordt niet voorzien in verkeersbewegingen die onder de noemer 'vervoer gevaarlijke stoffen' vallen. Op wegen in de omgeving is het aantal transporten met gevaarlijke stoffen bovendien zodanig gering, dat de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar binnen de rijbaan liggen en het groepsrisico verwaarloosbaar klein is.

In de omgeving zijn bovendien geen ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van aardgas onder hoge druk of vloeibare brandstoffen aanwezig.

Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft externe veiligheid geen problemen worden verwacht gezien het ontbreken van stationaire risicobronnen in de nabije om-

geving van het plangebied en de geringe transporten van gevaarlijke stoffen op de omliggende wegen.

5.2 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Het plangebied ligt buiten de EHS en niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Op ongeveer 900 meter van het plangebied ligt de ecologische verbindingszone 'De Horstgoot' die deel uitmaakt van de EHS.

Door Hamabest is een quick scan uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet⁶. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat er in het kilometerhok waarin het plangebied ligt een vaatplant van de Rode lijst, een strikt beschermde broedvogel en strikt beschermde amfibiesoorten voorkomen.

Tijdens het veldbezoek zijn er geen beschermde plant- of boomsoorten aangetroffen. Er zijn enkel algemeen voorkomende vogelsoorten waargenomen. Nesten zijn niet aangetroffen. Er zijn sporen gevonden van muizen en mollen. Dit zijn soorten waarvoor een algemene vrijstelling geldt. Eekhoornnesten zijn niet gevonden. Doordat de bosschage in het plangebied onaangetast blijft zijn er geen nadelige effecten te verwachten voor deze soort. Amfibieën zijn niet aangetroffen. Op ongeveer 900 meter van het plangebied komen boomkikkers, poelkikkers en kamsalamanders voor. Vooral de eerste is een soort van struwelen en bosranden. Doordat de bosschage in het plangebied onaangetast blijft zijn er geen nadelige effecten te verwachten voor deze soort.

Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er geen procedurele gevolgen zijn voor het plangebied.

Verder is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

- In het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zouden kunnen verstoren.

⁶ Quick scan flora en fauna, rapportnr. R08.250-JMW-F01, Hamabest, 21 augustus 2008

- Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen, zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.3 Water

5.3.1 Beleid

Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het plangebied ligt in stedelijk gebied in de zone 'Hoog Nederland'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

Toenemende welvaart, economische en demografische ontwikkelingen leiden tot een verdergaande verstedelijking in en rondom bestaand stedelijk gebied. Hierdoor neemt de geïnvesteerde waarde in het stedelijk gebied toe en daarmee ook de potentiële schade bij overstroming. Als gevolg van klimaatverandering zal (bij een gelijkblijvende inrichting van het stedelijk gebied) de kans op wateroverlast en droogteschade toenemen, de leefbaarheid van het stedelijk gebied afnemen door te veel of te weinig water, hogere temperaturen en een slechte waterkwaliteit. De behoefte aan recreatie in en nabij het stedelijk gebied zal daarentegen toenemen.

Waterplan Gelderland 2010-2015

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

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

Het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie stedelijk gebied. Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden. Hierbij wordt het water in de stad met het omringende watersysteem als één geheel beschouwd. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

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

Waterbeheerplan 2010-2015

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, welke deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

5.3.2 De waterparagraaf

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

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

| Thema | Toetsvraag | Relevant |
|----------------------------------|---|--------------------------|
| HOOFDTHEMA'S | | |
| Veiligheid | 1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade? | Nee Nee |
| Riolering en Afvalwaterketen | 1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap? | Ja Nee Nee |
| Wateroverlast (oppervlaktewater) | 1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes? | Ja Ja Nee |
| Grondwateroverlast | 1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren? | Nee Nee Nee Nee |
| Oppervlakte-waterkwaliteit | 1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied? | Nee Nee Nee |
| Grondwaterkwaliteit | 1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking? | Nee |
| Volksgesondheid | 1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)? | Nee Nee |
| Verdroging | 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur? | Ja |
| Natte natuur | 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur? | Nee Ja |
| Inrichting en beheer | 1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel? | Nee Nee |
| AANDACHTSTHEMA'S | | |
| Recreatie | 1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt? | Nee |
| Cultuurhistorie | 1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig? | Nee |

5.3.3 Situatie plangebied

Vinden er in een plangebied ruimtelijke ontwikkelingen plaats, waarbij het verhard oppervlak toeneemt en/of het waterbergend vermogen afneemt, dan moeten er maatregelen genomen worden om de negatieve effecten van deze ruimtelijke ontwikkelingen op de waterhuishouding te voorkomen. Uitgangspunt is dat deze maatregelen in het plangebied zelf plaatsvinden.

Riolering en afvalwaterketen

Het afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijk vuilwaterriool. Regenwater wordt afgevoerd via het regenwaterriool naar een nog aan te leggen infiltratievijver aan de Meiweg.

Wateroverlast

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met de oppervlakte van de woningen en de bestrating die daarbij hoort. Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het vuilwaterrioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld. Regenwater wordt afgevoerd via het regenwaterriool naar een nog aan te leggen infiltratievijver aan de Meiweg. Om te voorkomen dat de bodem en het grondwater als gevolg van de infiltratie verontreinigd raken, wordt er duurzaam gebouwd. Er mogen geen materialen worden gebruikt die gevoelig zijn voor uitloging.

Verdroging/natte natuur

Het plangebied bevindt zich nabij een beschermingszone voor natte natuur. De beoogde ontwikkelingen hebben geen negatieve invloed op de waterkwantiteit en -kwaliteit in relatie tot de natte natuurgebieden. De inrichting en functies in hydrologische beïnvloedingszones rond natuurgebieden zijn afgestemd op deze natuur. In de beschermingszones van natte natuur bevinden zich geen functies die de aanvoer van water richting het natuurgebied negatief beïnvloeden.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

5.4.1 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Door RAAP is een bureauonderzoek en inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd⁷.

Uit het bureauonderzoek is naar voren gekomen dat het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft voor vindplaatsen uit alle archeologische perioden. Dit gezien het feit dat het plangebied ligt op een dekzandrug (gordeldekzandruggen en welvingen). Deze hoge gronden waren ideaal voor vroegere bewoning. Deze bevindingen komen overeen met de archeologische landschap- en beleidskaart van de gemeente Berkelland.

⁷ Bureau- en inventariserend veldonderzoek, nummer 2843, RAAP, augustus 2008

Tijdens het karterend veldonderzoek zijn in geen van de boringen archeologische resten of indicatoren aangetroffen. Geconcludeerd is dat de kans op het aantreffen van een archeologische vindplaats uiterst klein is. Het plangebied kan daarom vrijgegeven worden en aanvullend onderzoek is niet nodig.

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

5.4.2 Cultuurhistorie

Het plangebied herbergt zelf geen cultuurhistorische waarden die van invloed kunnen zijn op de planontwikkeling en de realisatie van de beoogde ontwikkeling. Het ligt wel op de rand van stedelijk naar waardevol landelijk gebied. Richting het westen is in de huidige situatie vrij uitzicht op de omliggende agrarische gronden. Voor de planontwikkeling is het uitgangspunt de nodige openheid te behouden.

5.5 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten op de Meiweg. Het ontsluitingsverkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Meiweg.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. De twee nieuwe woningen betekenen een uitbreiding van de parkeerbehoefte waarin het plan in voldoende mate moet voorzien.

In het plangebied worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Hiervoor handelt de gemeente een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning. Dat betekent dat er in totaal, naast een eventuele garage, vier parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Bij de nieuwbouw is voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen terrein per woning. De bestaande twee parkeerplaatsen aan de Meiweg blijven gehandhaafd. Daarmee neemt de parkeerdruk in de omgeving als gevolg van dit plan niet toe. De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

6.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

ven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

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

6.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

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

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

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

6.2 Dit bestemmingsplan

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

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

6.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Groen, Tuin, Verkeer - Verblijfsgebied en Wonen.

Groen (artikel 3)

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, en verhardingen.

Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd. De bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en speelvoorzieningen bedraagt maximaal 6 m, de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 m.

Tuin (artikel 4)

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers ten dienste van de directe uitbreiding van de woning worden gebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1 m.

De gronden zijn tevens bestemd voor de realisatie van minimaal twee parkeerplaatsen per woning, met dien verstande dat het aantal parkeerplaatsen binnen de bestemming Wonen meetelt voor dit aantal.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 5)

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, voet- en fietspaden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 8 m. De bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 6 m.

Wonen (artikel 6)

De gronden binnen de bestemming Wonen zijn bestemd voor het op de verbeelding aangegeven aantal woningen, vrije beroepen, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

De gronden zijn tevens bestemd voor de realisatie van minimaal twee parkeerplaatsen per woning, met dien verstande dat het aantal parkeerplaatsen binnen de bestemming Tuin meetelt voor dit aantal.

Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m en de bouwhoogte maximaal 8 m. Tevens zijn aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

Binnen de bestemming bestaat een afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

6.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

7 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Het kostenverhaal is overigens geregeld in de realiseringsovereenkomst van juni 2009. Er kan door de gevraagde herziening van het bestemmingsplan schade ontstaan als bedoeld in artikelen 6.1 tot en met 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de bestemmingsplanherziening is een overeenkomst tegemoetkoming in schade getekend. Hierin verklaart de initiatiefnemer de uit de planologische maatregel voortvloeiende en voor vergoeding in aanmerking komende tegemoetkoming in schade, volledig aan de gemeente te compenseren. Er is geen aanleiding om aan de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan te twijfelen.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan wordt in voorkomend geval overleg gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die dienst 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.

Op 12 april 2010 heeft de gemeente de volgende instanties verzocht om een schriftelijke reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan "Geesteren, Meiweg 19-21 2010":

- 1 Provincie Gelderland, Afdeling TALO;
- 2 VROM-Inspectie, Regio Oost;
- 3 Waterschap Rijn en IJssel;
- 4 Waterbedrijf Vitens;
- 5 Gasunie / Gastransport Services (District Noord);
- 6 KPN Telecom;
- 7 NUON.

Ook heeft de gemeente het voorontwerpbestemmingsplan "Geesteren, Meiweg 19-21 2010" ter kennisname aan Geesterens Belang toegestuurd.

De gemeente heeft de volgende schriftelijke reacties ontvangen:

1. Provincie Gelderland; gedateerd 18 mei 2010 (ingekomen 19 mei 2010)

De provincie is van oordeel dat dit een plan van lokale aard is. Zij zien daarom geen reden om hierover advies uit te brengen.

2. VROM-Inspectie; gedateerd 18 juni 2010 (ingekomen 18 juni 2010)

De VROM-Inspectie schrijft dat het voorontwerpbestemmingsplan "Geesteren, Meiweg 19-21 2010" geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

3. Waterschap Rijn en IJssel; gedateerd 21 april 2010 (ingekomen 22 april 2010)

Het waterschap heeft het voorontwerpbestemmingsplan beoordeeld. Zij hebben geen op- en/of aanmerkingen op het plan en de hierin opgenomen waterparagraaf. De watertoetstabel is volledig opgenomen en de relevante waterthema's zijn voldoende uitgewerkt.

4. Waterbedrijf Vitens; gedateerd 3 mei 2010 (ingekomen 10 mei 2010)

Vitens heeft geen op- of aanmerkingen over dit plan.

5. N.V. Nederlandse Gasunie; gedateerd 16 april 2010 (ingekomen 19 april 2010)

De Gasunie schrijft dat zij het voorontwerpplan hebben getoetst aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwach-

ting in 2011 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. Op grond van deze toetsing komt men tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van hun leidingen valt. Daarmee staat vast dat de leidingen geen invloed hebben op de verdere planontwikkeling.

6. KPN Telecom; gedateerd 20 april 2010 (ingekomen 21 april 2010)

Gevraagd wordt om betrokken te worden bij de nadere uitwerking van het plan. Ook gezien het feit dat de locatie grenst aan de telefooncentrale van KPN.

Reactie gemeente:

Zoals bij de uitwerking van elk (ontwikkelings)plan waarbij belangen van derden betrokken zijn, waaronder de KPN, wordt rekening gehouden met deze belangen. Een inventarisatie van kabels en leidingen in en nabij het plangebied maakt onderdeel uit van de planuitvoering.

Tot op heden geen schriftelijke reactie ontvangen van:

7. NUON.

De gemeente gaat er vanuit dat zij instemmen met het aan hen verzonden voorontwerpbestemmingsplan.

8.2 Inspraak

In het kader van de in de gemeente Berkelland gebruikelijke inspraakprocedure is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 14 april 2010 tot en met 25 mei 2010 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn schriftelijke inspraakreacties ingediend. Deze inspraakreacties zijn beoordeeld en toegevoegd in bijlage 7.

8.3 Ter inzage ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 januari tot en met 22 februari 2011, gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon iedereen schriftelijke of mondelinge zienswijzen indienen. Een uitgebreid verslag van deze ter inzage legging is beschreven in het "Verslag terinzagelegging Ontwerpbestemmingsplan Geesteren, Meiweg 19-21 2010" van maart 2011.

Op basis van de ingediende zienswijzen zijn geen wijzigingen aangebracht.