

Ruimtelijke onderbouwing Borculo, Steenstraat 16 (2013)

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wet algemene bepaling omgevingsrecht voor
het verbouwen van een woning tot 5 wooneenheden

Inlichtingen:
Gemeente Berkelland
Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling
E.A.M. Bouwhuis-ter Hedde
0545-250 316

Borculo, juli 2013

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag van de heer J.W. Tekelenburg, wonende in Keijenborg, voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van het woon/winkelpand tot 5 wooneenheden op het perceel Steenstraat 16 in Borculo.

Aanleiding voor de omgevingsvergunning

In augustus 2007 heeft de heer Tekelenburg, eigenaar van het pand Steenstraat 16 in Borculo, verzocht om vrijstelling van het bestemmingsplan te willen verlenen ex artikel 19 WRO. Dit voor het verbouwen van het woon/winkelpand Steenstraat 16 in Borculo tot 5 wooneenheden. Desgevraagd heeft de heer Tekelenburg in december 2007 aanvullende gegevens ingediend en in januari 2008 heeft hij nogmaals verzocht om toepassing van artikel 19 lid 2 WRO.

Op 23 september 2008 is door ons geconstateerd dat het pand aan de Steenstraat 16 in Borculo illegaal is verbouwd tot 5 wooneenheden. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. Wij hebben bekeken of deze verbouwing kan worden gelegaliseerd.

Op 16 februari 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om onder voorwaarden mee te willen werken aan de legalisatie van de verbouwing. Naar aanleiding hiervan is op 27 april 2010 de aanvraag om bouwvergunning ingediend. Desgevraagd zijn eind 2010 aanvullende gegevens ingediend. Echter, de bestemmingsplanherzieningsprocedure is niet gestart.

In verband met gewijzigde wetgeving/procedures is de aanvraag om bouwvergunning van 27 april 2010 dit jaar ingetrokken en hiervoor in de plaats is op 4 april 2013 een aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van het woon/winkelpand Steenstraat 16 in Borculo tot 5 woonheden ingediend. Deze aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. Er kan medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), eerste lid, onder a, sub 3°.

Het voorliggende document bevat een ruimtelijke onderbouwing van de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan.

Beschrijving van het projectgebied

Het perceel Steenstraat 16 ligt in de kern Borculo. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Borculo, sectie D, nr. 1318. Onderstaande luchtfoto toont de ligging van het projectgebied.



In de blauwe cirkel bevindt zich de projectlocatie aan de Steenstraat 16 in Borculo.

Het pand aan de Steenstraat 16 in Borculo is een voormalig winkelpand met dubbele bewoning en opslagruimte. Het pand is al jaren niet meer in gebruik als winkel.

Planologisch regiem

Het perceel Steenstraat 16 in Borculo ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Centrum 2011". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Berkelland op 26 juni 2013. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt ter inzage van 7 augustus tot en met 17 september 2013.

Het perceel Steenstraat 16 heeft de bestemming 'Wonen'. Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor het wonen en de waterhuishouding met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden. Binnen deze bestemming zijn tevens tuinen, erven, verhardingen, ontsluitingspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en doeleinden van openbaar nut toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het verbouwen en gebruiken van het woon/winkelpand tot 5 wooneenheden is in strijd met het bestemmingsplan, omdat het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal woningen zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De omgevingsvergunning kan bij strijdigheid met het bestemmingsplan slechts worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1a juncto 3, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Beleidsinventarisatie

Dit onderdeel van de onderbouwing beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid.

Rijksbeleid

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De SVIR vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeenten krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

Provinciaal beleid

- Streekplan Gelderland 2005

Op 20 september 2005 is het Streekplan Gelderland 2004 in werking getreden. In het Streekplan Gelderland 2005 wordt het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' vertaald naar het provinciale niveau 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. Het streekplan kent een selectieve beleidsinzet op die zaken die van provinciaal belang zijn. Daarbij hoort een grotere beleidsvrijheid en eigen verantwoordelijkheid voor gemeenten voor die zaken die van lokaal belang zijn. Het streekplan kent het onderscheid tussen de provinciale hoofdstructuur en het multifunctionele gebied. Voor het multifunctionele gebied geldt in het algemeen dat dit het domein is van de gemeenten en dat dit gebied een beperkte bemoeienis van de provincie kent.

Volgens de beleidskaart ruimtelijke structuur is het projectgebied aangewezen als 'overig bebouwd gebied'.

- Streekplanuitwerking "Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)
Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 12 januari 2010 het nieuwe "Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)" vastgesteld. Het KWP heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningbouw en de bestaande woningvoorraad voor de komende tien jaar.

In de regio Achterhoek hebben de provincie, de participerende gemeenten en de woningcorporaties de afspraak gemaakt dat in de periode 2010-2019 in de regio 5.900 woningen netto worden toegevoegd.

Regionaal beleid

- Regionale Woonvisie Achterhoek

Op basis van de regionale woonvisie voor de Achterhoek kan de gemeente Berkelland in de periode 2010 tot 2020 slechts 635 woningen toevoegen aan de voorraad. Dit betekent een herprogrammering van de circa 1.900 geplande woningen naar 635 woningen.

Gemeentelijk beleid

- Structuurvisie Berkelland 2025

De Structuurvisie Berkelland 2025 is op 26 oktober 2010 vastgesteld en laat in grote lijnen zien hoe Berkelland zich tot het jaar 2025 zal gaan ontwikkelen. Deze visie geeft richting aan integrale visie die geldt voor het grondgebied van de hele gemeente. de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente. Woningbouw wordt vooral geconcentreerd in de vier hoofdkernen en moet zo min mogelijk beslag leggen op ruimte buiten de bebouwde kom, dit betekent dat inbreiden voor uitbreiden gaat.

- Instroom nieuwe woningbouwplannen stoppen

Op 26 oktober 2010 heeft de raad besloten als nieuw beleid te hanteren dat geen medewerking meer wordt verleend aan bouwplannen die niet passen in het bestemmingsplan en die leiden tot extra woningen.

De locatie Steenstraat 16 in Borculo is één van de projecten die op de bestaande gemeentelijke planningslijst voorkomt. Dit is één van de plannen waarvan de aanvraag is ingediend voordat eerdergenoemd beleid van 26 oktober 2010 in werking is getreden. Het plan wordt volgens het 'oude' beleid afgehandeld.

Bodem en archeologie

Bodem

Bodemaspecten

De gemeente beoordeelt in geval van bouwwerken waarvoor de omgevingsvergunningplicht geldt, en waar mensen voortdurend of nagenoeg voortdurend zullen verblijven, of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Deze beoordeling noemt men de bodemtoets o.g.v. de Woningwet. Een bodemtoets bestaat uit een intern ambtelijk advies op basis van een beoordeling van de resultaten van een bodemonderzoek, uitgevoerd op de toekomstige bouwlocatie.

Het primaire doel van de bodemtoets is te voorkomen dat gebouwd wordt op verontreinigde bodem.

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een omgevingsvergunning is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Indien niet aan een of meer van deze voorwaarden wordt voldaan, is een bodemonderzoek niet noodzakelijk of kan ontheffing worden verleend van de verplichting tot het indienen van een bodemonderzoek.

Wanneer er een redelijk vermoeden bestaat dat er op de locatie een ernstige bodemverontreiniging aanwezig is, zal vrijwel altijd een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden (ondanks het soort bouwwerk en het gebruik).

Op de locatie Steenstraat 16 is in het verleden een fotografisch bedrijf gevestigd geweest (winkel met woning). Dit bedrijf is al geruime tijd niet meer aanwezig op de locatie. Het pand werd de laatste jaren al dubbel bewoond.

Steenstraat 16 is gelegen in het centrum van Borculo met winkels, horeca en woningen in de directe omgeving. In het verleden zijn er diverse ambachtelijke bedrijven in de directe omgeving aanwezig geweest. Op de locatie is geen ondergrondse brandstoftank bekend, wel is er ter plekke van de tuin in het verleden een bovengrondse stookolietank aanwezig geweest. In de directe omgeving (< 50 m.) zijn een aantal ondergrondse brandstoftanks bekend, onduidelijk is of deze tanks al gesaneerd zijn.

Op de locatie heeft, voor zover bekend, niet eerder een bodemonderzoek plaatsgevonden. In de directe omgeving hebben verschillende bodemonderzoeken plaatsgevonden waarbij, over het algemeen, lichte verontreiniging in de grond en het grondwater is aangetroffen. Bovenstaande geeft ons geen vermoeden van ernstige bodemverontreiniging op de locatie.

Zoals uit bovenstaande blijkt zal voor de legalisatie van de wooneenheden geen bodemonderzoek noodzakelijk zijn omdat het een interne verbouwing betreft en het bestaande gebruik van het pand niet wijzigt in een voor bodemverontreiniging gevoeliger functie.

Archeologieaspecten

De locatie Steenstraat 16 ligt deels in een beekdal en deels op een dekzandwieling in het dekzand- en beekdallandschap. Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Berkelland heeft de locatie een lage archeologische verwachting (zie de blauwe kleur op onderstaande kaart) en een middelmatige archeologische verwachting (zie de bruine kleur op onderstaande kaart).

Bij een middelmatige verwachting is, conform het meest recente beleid van de gemeente Berkelland archeologisch onderzoek nodig bij bodemingrepen dieper dan 30 cm –mv en groter dan 1.000 m² in niet verstoorde grond. Bij een lage verwachting is archeologisch onderzoek nodig bij bodemingrepen dieper dan 30 cm –mv en groter dan 5.000 m² in niet verstoorde grond.

Voor de interne verbouwing van het pand is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk omdat de grond niet verstoord wordt door de bouwactiviteiten. Voor de aanleg van de parkeerplaatsen in het gebied met middelmatige archeologische verwachting, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk omdat de mogelijke grondwerkzaamheden niet over een oppervlakte van meer dan 1.000 m² zullen plaatsvinden. Bovendien is de beoogde plek van de parkeerplaatsen al verhard, zodat de verstoring van de onderliggende grond al heeft plaats gevonden.



Conclusie:

Een bodemonderzoek en archeologisch onderzoek zijn niet noodzakelijk voor de legalisatie van de wooneenheden en realisatie van de parkeerplaatsen.

Watertoets

Bij het maken van afwegingen ten aanzien van het gebruik van de ruimte moeten watersystemen medesturend zijn in de keuze van locaties, inrichting en beheer. Daarbij kan een goede combinatie van water en ruimtegebruik ten goede komen aan de ruimtelijke kwaliteit en wellicht leiden tot nieuwe functiecombinaties. Om aan deze uitgangspunten vorm te geven is de watertoets sinds 1 november 2003 een verplicht onderdeel van ruimtelijke planprocessen.

Op basis van de Standaard Waterparagraaf van het Waterschap Rijn en IJssel is in het kader van de watertoets bepaald welke waterthema's relevant zijn voor het verbouwen van het woon/winkelpand tot 5 wooneenheden op het perceel Steenstraat 16 in Borculo.

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

Thema	Toetsvraag	Relevant ^a
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?	Nee 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?	Nee Nee 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
Grondwater-kwaliteit	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?	Nee
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 Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
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

Wateroverlast

Bestaand verhard oppervlak wordt afgekoppeld door tot op de perceelsgrens hemelwater en vuilwater gescheiden aan te bieden.

Ecologische aspecten

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Habitat- of Vogelrichtlijn. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

Vogelrichtlijngebieden (soortenbescherming)

De op grond van de Europese Vogelrichtlijn aangewezen vogelbeschermingsgebieden IJssel en Sallandse Heuvelrug liggen beiden op ongeveer 15 kilometer van het grondgebied van de gemeente Berkelland. Op grond van deze grote afstand kan worden geconcludeerd dat dit projectbesluit geen invloed heeft op de bescherming van vogels in de genoemde Vogelrichtlijngebieden.

Habitatgebieden (gebiedenbescherming)

Het projectgebied is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied. Het Natura-2000 gebied welke op kortste afstand is gelegen, ligt op een afstand van circa 2,5 kilometer. Dit betreft Natura-2000 gebied "Stelkampsveld". Gelet op de afstand van het projectgebied tot het Natura-2000 gebied, de invulling van het tussengelegen gebied en de aard en omvang van de ingreep wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura-2000 gebied.

Bedrijven en milieuzonering

Beoordelingskader

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Het is niet de bedoeling om de in deze publicatie genoemde richtafstanden zonder meer toe te passen. De afstanden zijn namelijk afhankelijk van de omgevings- en bedrijfskenmerken. Dit leidt tot een gemotiveerd toepassen van de afstanden. De uit de publicatie voortvloeiende afstanden staan hieronder per bedrijf vermeld.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

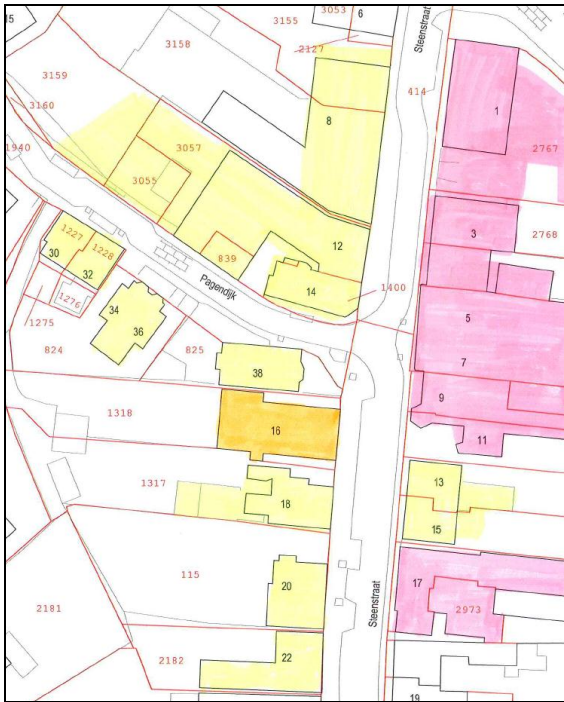
Voor de beoordeling van concrete activiteiten kan concreet en gedetailleerd onderzoek naar de werkelijke milieubelasting zinvol of noodzakelijk zijn. Uit de globale beoordeling aan de richtafstanden kan blijken dat een ontwikkeling niet mogelijk is. Dit hoeft niet te betekenen dat deze hoe dan ook niet door kan gaan. Uit onderzoek naar de daadwerkelijke milieubelasting van bedrijven kunnen namelijk kleinere afstanden dan de richtafstanden volgen. Op dat moment is een afweging aan de orde met betrekking tot de belangen van woningbouw en bedrijvigheid. In die afweging speelt ook de langere termijn visie op de gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein of de bedrijfslocatie een rol.

Voor de omgeving van de locatie Steenstraat 16 geldt in het kader van bedrijven en milieuzonering een bijzondere omstandigheid. Het is namelijk een centrumgebied. Daarbij is sprake van functiemenging tussen wonen en bedrijvigheid. Voor dit gebied geldt een andere categorie-aanduiding dan in een gebied zonder functiemenging. De categorie-indeling in een gebied met functiemenging is als volgt (zie ook bijlage 4 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering):

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aan andere woningen mogen vastzitten. De eisen uit het Bouwbesluit bieden daarbij voldoende garantie voor het tegengaan van overlast;
- categorie B: activiteiten met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies moeten zijn;
- categorie C: activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur nodig is.

Overwegingen

In de omgeving van de aangevraagde ontwikkeling bevinden zich de onderstaande bedrijven.



Steenstraat 1/3 – Cafetaria/eetcafé/feestzaal

Het betreft hier een horecabedrijf. Op grond van de bedrijfsactiviteiten geldt volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 10 meter.

SBI 2008	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Categorie
563	Café's, bars	0	0	10	10	1
561	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons mei eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	10	1

De wooneenheden vallen buiten deze richtafstand. Volgens bijlage 4 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering valt het bedrijf in categorie A, zodat dit bedrijf zelfs nog aan de appartementen vast zou mogen zitten. Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Op grond van het Activiteitenbesluit gelden voor dit bedrijf geen specifieke afstanden. De functies wonen en werken lijken elkaar dus niet in de weg te zitten.

Steenstraat 5 – Slijterij

Het betreft hier een detailhandelsbedrijf. Op grond van de bedrijfsactiviteiten geldt volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 10 meter.

SBI 2008	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Categorie
47	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	1

De wooneenheden vallen buiten deze richtafstand. Volgens bijlage 4 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering valt het bedrijf in categorie A, zodat dit bedrijf zelfs nog aan de appartementen vast zou mogen zitten.

Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Op grond van het Activiteitenbesluit gelden voor dit bedrijf geen specifieke afstanden. De functies wonen en werken lijken elkaar dus niet in de weg te zitten.

Steenstraat 7-9 – Café/restaurant/feestzaal

Het betreft hier een horecabedrijf. Op grond van de bedrijfsactiviteiten geldt volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 10 meter.

<i>SBI 2008</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Geur</i>	<i>Stof</i>	<i>Geluid</i>	<i>Gevaar</i>	<i>Categorie</i>
563	Café's, bars	0	0	10	10	1
561	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons mei eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	10	1

De wooneenheden vallen buiten deze richtafstand. Volgens bijlage 4 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering valt het bedrijf in categorie A, zodat dit bedrijf zelfs nog aan de appartementen vast zou mogen zitten. Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Op grond van het Activiteitenbesluit gelden voor dit bedrijf geen specifieke afstanden. De functies wonen en werken lijken elkaar dus niet in de weg te zitten.

Steenstraat 17 – Winkel in tweedehands kleding en speelgoed

Het betreft hier een detailhandelsbedrijf. Op grond van de bedrijfsactiviteiten geldt volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 10 meter.

<i>SBI 2008</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Geur</i>	<i>Stof</i>	<i>Geluid</i>	<i>Gevaar</i>	<i>Categorie</i>
47	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	1

De wooneenheden vallen buiten deze richtafstand. Volgens bijlage 4 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering valt het bedrijf in categorie A, zodat dit bedrijf zelfs nog aan de appartementen vast zou mogen zitten. Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Op grond van het Activiteitenbesluit gelden voor dit bedrijf geen specifieke afstanden. De functies wonen en werken lijken elkaar dus niet in de weg te zitten.

Conclusie

De wooneenheden liggen op voldoende afstand van omliggende bedrijven. Deze ontwikkeling werkt niet belemmerend voor deze bedrijven. Ook het woon- en leefklimaat op deze locatie is hierbij niet in het geding.

Externe veiligheid

Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (plus de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen);
- Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Berkelland;
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (plus de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Besluit en Regeling externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Berkelland

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

Het ambitieniveau is afgestemd op het profiel van de gemeente Berkelland. Naast ruimte voor functies als landbouw, toerisme en wonen bestaat binnen de gemeente ook ruimte voor industriële bedrijvigheid. In de beleidsvisie is daarom gekozen voor een gebiedsgerichte benadering. Zo staat voor woonwijken veiligheid hoog in het vaandel, terwijl op bedrijventerreinen ruimte blijft voor bedrijfsontwikkeling. Ook daar gelden echter de wettelijke veiligheidsnormen.

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

Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi. Informatie uit risicoatlassen en toepassing van vuistregels wijst uit dat in Berkelland sprake is van een laag risiconiveau. Alleen bij ontwikkelingen in de omgeving van de N18 binnen de bebouwde kom van Eibergen is momenteel nog een nadere beoordeling van het groepsrisico nodig. Uit de Trajectnota/MER voor de nieuwe N18 komt naar voren dat bij het nieuwe tracé geen sprake is van een extern veiligheidsprobleem. Na ingebruikname van dit nieuwe tracé is ook binnen de kern Eibergen geen verdere beoordeling meer nodig van de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Het vrachtverkeer rijdt straks om de kern Eibergen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg blijft dan beperkt tot bestemmingsverkeer en lokaal verkeer. Bij deze aantallen zijn de externe veiligheidsrisico's verwaarloosbaar klein.

Besluit en Regeling externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening staan net als bij het Bevi in een regeling (Revb).

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (voorheen VROM) adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig.

Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ("hogedruk aardgastransportleidingen") is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

Overwegingen

In de omgeving van de locatie Steenstraat 16 bevinden zich geen Bevi-bedrijven. De locatie valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar. De locatie valt bovendien buiten het invloedsgebied van het groepsrisico. Ook vanuit het Activiteitenbesluit en het Vuurwerkbesluit krijgt deze locatie niet te maken met veiligheidsafstanden.

Bij deze ontwikkeling is geen sprake van vervoersbewegingen die vallen onder het vervoer van gevaarlijke stoffen. 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 geen ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van aardgas onder hoge druk of vloeibare brandstoffen aanwezig.

Conclusie

De wooneenheden bevinden zich op voldoende afstand van:

- bedrijven die werken met gevaarlijke stoffen;
- wegen waarop vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- ondergrondse buisleidingen waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

De risicocontouren van opslag, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen vormen geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling. Ook het woon- en leefklimaat is hierbij niet in het geding.

Luchtkwaliteit

Beoordelingskader

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

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

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

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

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

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling nibm kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

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

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

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

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

Overwegingen

De Regeling nibm is van toepassing omdat de ruimtelijke procedure voorziet in de realisatie van 5 wooneenheden. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

De ruimtelijke procedure voorziet niet in de ontwikkeling van een gevoelige bestemming. De locatie ligt bovendien op een afstand van:

- meer dan 300 meter van een rijksweg;
- meer dan 50 meter van een provinciale weg.

Ook om die reden is aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit niet nodig.

Conclusie:

De ruimtelijke ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is niet sprake van een gevoelige bestemming. De locatie ligt bovendien op voldoende afstand van rijks- en provinciale wegen. Er is daarom geen aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig.

Geluid, verkeerslawaai

Verkeerslawaai

In de Wet geluidhinder staat dat er om wegen een zone ligt waarbinnen je onderzoek moet doen naar de geluidbelasting op de gevel. Als deze belasting boven de 48 dB uitkomt moeten er hogere grenswaarden aangevraagd worden en zijn er maatregelen nodig. Isolatiemaatregelen aan de woninggevels die er voor zorgen dat de binnenwaarde niet hoger is dan 33 dB. De binnenwaarde is het geluidniveau dat doordringt in de woning. Hoe beter de woning geïsoleerd wordt hoe lager het binnen niveau.

Wegen waar een maximumsnelheid van 30 km geldt zijn buiten het hogere grenswaarden traject gelaten. Daar geldt dan geen zone en zijn geen hogere grenswaarden nodig.

Voor het Bouwbesluit worden deze wegen wel bekeken omdat dit besluit eisen stelt aan de maximum binnenwaarde. Dus ook als er geen hogere grenswaarden nodig zijn dan kan de geluidbelasting op de gevel wel om maatregelen vragen.

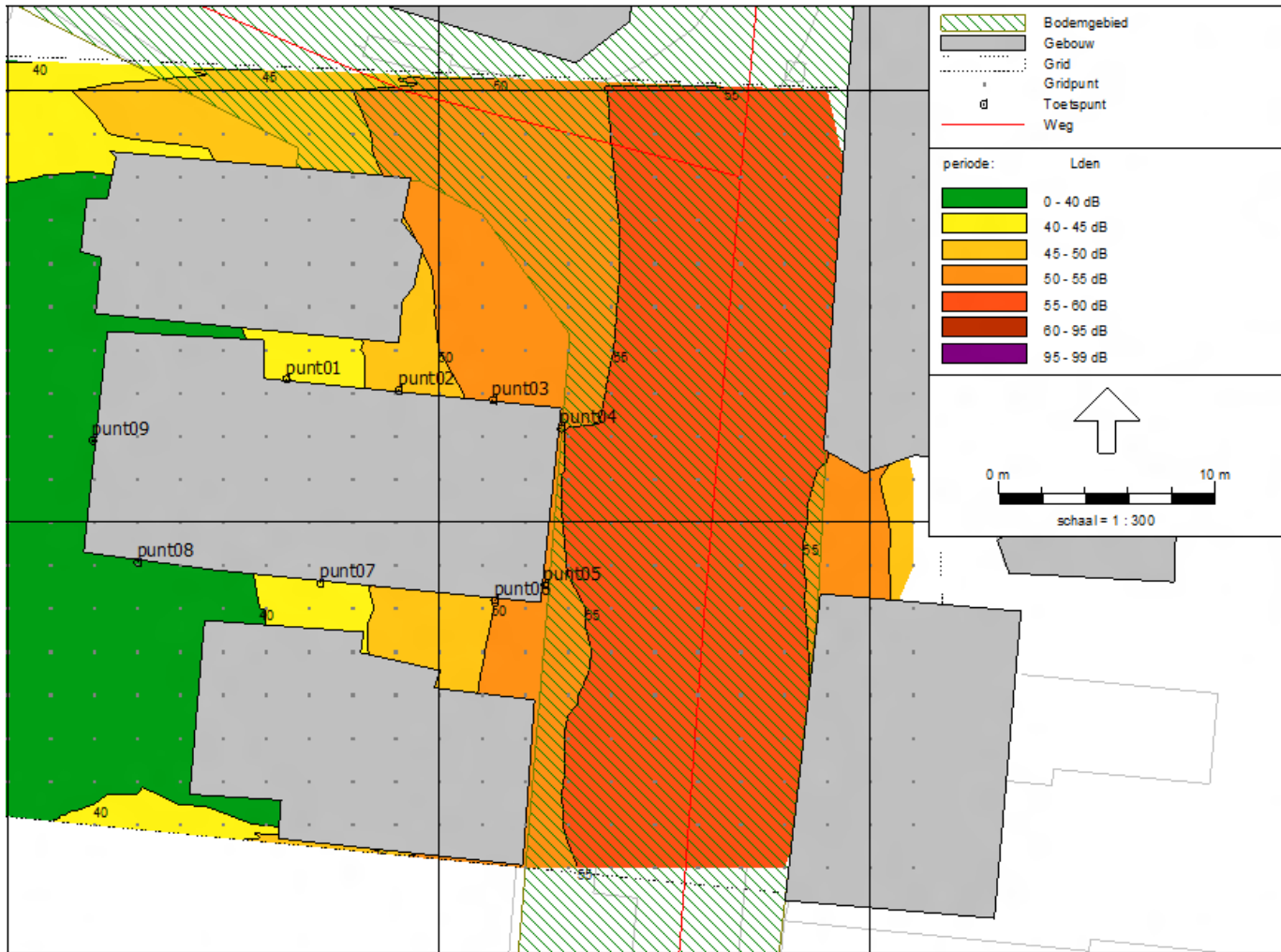
Voor de hogere grenswaarden wordt gewerkt met een groepsreductie. Deze reductie is snelheidsafhankelijk:

2 dB bij een > 70 km weg en 5 dB voor een < 70 km weg. Dit is een correctie om het steeds stiller worden van de voertuigen mee te nemen in de beoordeling.

De Steenstraat en de Pagendijk zijn de wegen die een belasting geven op de gevel van het pand Steenstraat 16. Dit zijn 30 km wegen met klinkerverharding.

Omdat het 30 km wegen zijn is er geen hogere grenswaarde van toepassing. De 30 km wegen zijn uitgezonderd in de wet. Wel blijft de toetsing voor het Bouwbesluit, voor de omgevingsvergunning van toepassing.

Er is een model gemaakt in Geomilieu, een geluidberekeningsprogramma. In figuur 1 zijn de contouren van het wegverkeerslawaai vanaf de Steenstraat en de Pagendijk weergegeven. Hieruit blijkt, dat de belasting niet over de 53 dB heen gaat en er geen akoestische maatregelen nodig zijn om het geluid in de woning niet te ver op te laten lopen.



Figuur 2 Geluidcontouren totaal verkeerslawaai omgeving Steenstraat 16.

Ook zijn er een aantal ontvangerpunten op de gevel van Steenstraat 16 geplaatst in het model. Deze zijn doorgerekend en de uitkomsten van de verkeerslawaai-belasting staan in tabel 1.

Hieruit blijkt dat de belasting op de gevel geen aandachtspunt is voor de omgevingsvergunning onderdeel bouwen.

Resultatentabel						
Alle toetspunten		Details				
Weergave		Rekenpunten	Naam	Omschrijving	Hoogte	Lden
<input checked="" type="radio"/> LAeq			punt01_A	gevelbelasting	1,50	40
<input type="radio"/> LAeq per oktaaf			punt01_B	gevelbelasting	4,50	40
<input checked="" type="checkbox"/> Gebruik groepen			punt01_C	gevelbelasting	7,50	42
<input type="checkbox"/> Inclusief groepsreducties			punt02_A	gevelbelasting	1,50	46
Aantal rijen:	0		punt02_B	gevelbelasting	4,50	46
Aantal decimalen:	1		punt02_C	gevelbelasting	7,50	46
Kolommen			punt03_A	gevelbelasting	1,50	49
<input checked="" type="checkbox"/> Naam			punt03_B	gevelbelasting	4,50	49
<input checked="" type="checkbox"/> Omschrijving			punt03_C	gevelbelasting	7,50	49
<input checked="" type="checkbox"/> Hoogte			punt04_A	gevelbelasting	1,50	53
<input type="checkbox"/> Dag			punt04_B	gevelbelasting	4,50	53
<input type="checkbox"/> Avond			punt04_C	gevelbelasting	7,50	52
<input type="checkbox"/> Nacht			punt05_A	gevelbelasting	1,50	53
<input checked="" type="checkbox"/> Lden			punt05_B	gevelbelasting	4,50	53
			punt05_C	gevelbelasting	7,50	52
			punt06_A	gevelbelasting	1,50	48
			punt06_B	gevelbelasting	4,50	48
			punt06_C	gevelbelasting	7,50	47
			punt07_A	gevelbelasting	1,50	41
			punt07_B	gevelbelasting	4,50	42
			punt07_C	gevelbelasting	7,50	42
			punt08_A	gevelbelasting	1,50	34
			punt08_B	gevelbelasting	4,50	35
			punt08_C	gevelbelasting	7,50	37
			punt09_A	gevelbelasting	1,50	29
			punt09_B	gevelbelasting	4,50	30
			punt09_C	gevelbelasting	7,50	29

Tabel 1. Uitkomsten ontvangerpunten op de gevel Steenstraat 16.

Aangezien de gevelbelasting maximaal 53 dB is zijn er geen maatregelen nodig voor de binnenwaarde om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit.

Conclusie:

Er is geen hogere grenswaarde of onderzoek nodig omdat er sprake is van 30 km wegen. Aangezien de gevelbelasting maximaal 53 dB is zijn er geen maatregelen nodig voor de binnenwaarde om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit.

Verkeer

Volgens de 'oude' bouwvergunning is er sprake van twee wooneenheden en een klein winkel-tje aan de linkervoorzijde. Voor wat betreft het parkeren wordt er een vergelijk gemaakt tussen de oude en de nieuwe situatie. In de oude situatie was er een parkeervraag van 2 x 1,3 (de twee wooneenheden gerekend als appartementen) = afgerond 3 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie is er sprake van 5 wooneenheden, dus 5 x 1,3 = 7 parkeerplaatsen. Dit betekent, dat er 4 extra parkeerplaatsen extra gecreëerd moeten worden. Daar is wel plaats voor op het achterterrein. Overigens is de ruimte om te manoeuvreren wel krap.

Juridische aspecten

Het verzoek van de heer Tekelenburg moet worden beschouwd als een aanvraag om afwijking van het bestemmingsplan. De gemeente zal de te verlenen omgevingsvergunning voor een afwijking van het bestemmingsplan bij de eerst mogelijke herziening in het bestemmingsplan opnemen.

Verder heeft de gemeenteraad van Berkelland op 14 september 2010 'categorieën gevallen' aangewezen waarin het college van burgemeester en wethouders afwijkingen van het bestemmingsplan kunnen toestaan. In de aangewezen 'categorieën gevallen' is daarvoor geen afzonderlijke 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist.

Het plan van de heer Tekelenburg voldoet aan de voorwaarden waarop de gemeenteraad deze bevoegdheid heeft gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. Daarmee is het college bevoegd om te beslissen op het plan van de heer Tekelenburg.

Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente aangezien de kosten worden gedragen door de initiatiefnemer.

Verder sluit de gemeente met de initiatiefnemer een overeenkomst over het verhalen van eventueel uit te keren tegemoetkomingen in schade (vroeger 'planschade'). De financiële haalbaarheid van het plan wordt daarmee voldoende gewaarborgd.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

De aanvraag is in het kader van artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening aan een inspraakprocedure onderworpen. Volgens de gemeentelijke Inspraakverordening krijgt iedereen zes weken de tijd om schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen tegen het plan. Dit wordt bekendgemaakt via een kennisgeving op de gemeentelijke website en in het "Berkelbericht", de gemeentelijke katern bij het huis-aan-huisblad "Achterhoek Nieuws" van 23 juli 2013. Tijdens de inspraakprocedure zijn **wel/geen** mondelinge of schriftelijke zienswijzen ingediend.

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat deze verplichting ook geldt bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het plan wordt toegestuurd aan de betreffende instanties.