

## Ruimtelijke onderbouwing

Verzoek tot planologische vrijstelling voor de nieuwbouw van een landhuis aan de Bergstraat – Bleek , sectie A nr. 4335 Zelhem Dorp gemeente Bronckhorst



Projectnaam : Partiële herziening Bergstraat 20-22 Zelhem

Projectnummer : 2017-1773

Opdrachtgever : de heer A. Straatman

Postadres : Buntlaan 72 3971 JE Driebergen Rijsenburg

Aantal pagina's :

Datum : december 2016

Gewijzigd :

**Bureau voor Bouwadvies & Begeleiding Maarn B.B.&B.M.**

Karel Doormanlaan 7, 3951 CJ Maarn, mob. 06-20969386

Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>blz.</b>
1.1. Aanleiding	
1.2. De vrijstellingsprocedure	3
1.3. Inhoud en leeswijzer	3
<b>2. Beschrijving plangebied</b>	
2.1 Inleiding	4
2.2 Ligging en omvang	4
2.3 Huidige planologische situatie	5-6
<b>3. Beschrijving Project</b>	
3.1. Inleiding	7
3.2. Het plan	7-8
3.3. Afwijking ten opzichte van vigerende planologische situatie	9
<b>4. Motivering</b>	
4.1 Inleiding	9
4.2 Vigerend ruimtelijk beleid	10-13
4.3 Milieu	13
- bodem	13
- externe veiligheid	14-15
- geluid	16
- luchtkwaliteit	16
- bedrijvigheid en milieuzonering	17
4.4 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen	17
4.5 Waterhuishouding	17-18
4.6 Flora en fauna	19
4.7 Cultuurhistorie en archeologie	20
4.8 Functionele aspecten	20
4.9 Ruimtelijke aspecten	20-21
4.10 Verkeer en parkeren	21
4.11 Economische aspecten	21
<b>5. Conclusie</b>	<b>22</b>

Bijlagen

- Situatietekening 1:1000 ( incl. ontsluiting en parkeren)
- Stedenbouwkundig advies Pouderoyen d.d. 09 december 2016

## **1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

De aanleiding tot het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing ligt in het feit dat de heer A. Straatman voornemens is ter plaatse van het plangebied gebruik te maken van de mogelijkheid tot het bouwen van een extra woning. De geprojecteerde woning is buiten het bouwvlak gesitueerd als aangegeven op de plankaart behorende bij het vigerende bestemmingsplan Stedelijk Gebied Bronckhorst, NL.IMRO.1876.BPO 1047-VG01. Voor de realisering hiervan dient, naar aanleiding van de gefaseerde aanvraag omgevingsvergunning, ingediend bij de gemeente Bronckhorst d.d. 14 september 2016, derhalve een projectbesluit procedure gevolgd te worden.

### **1.2 De vrijstellingsprocedure**

Het plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan Stedelijk Gebied Bronckhorst. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd voor woondoeleinden, erf en tuin. De voorschriften in het bestemmingsplan bieden ruimte voor de beoogde ontwikkeling, mits gebouwd wordt binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak. Het bouwplan wijkt hier van af. Om de beoogde ontwikkeling doorgang te kunnen laten vinden is de gemeente gevraagd een projectbesluit te nemen, conform artikel 3.10 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Voorliggende notitie betreft de ruimtelijke onderbouwing in het kader van het projectbesluit.

### **1.3 Inhoud en leeswijzer**

In deze ruimtelijke onderbouwing zal allereerst in hoofdstuk 2 een beschrijving van de ligging en omvang van het plangebied worden gegeven. Tevens wordt de vigerende planologische situatie beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt het voor ogenstaande project beschreven, waarbij zowel de ruimtelijke als functionele aspecten aan de orde komen. Tevens komt in dit hoofdstuk aan de orde welke onderdelen het project afwijkt van het vigerende bestemmingsplan.

In hoofdstuk 4 worden de criteria op een rij gezet die gebruikt worden voor de ruimtelijke onderbouwing en afweging. Bij het vaststellen van deze criteria is het de vraag welke aspecten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie, maar ook van de directe omgeving. De te hanteren criteria zijn samen te vatten tot de hoofdthema's beleid, milieu, water, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, functionele en ruimtelijke aspecten, verkeer en parkeren en de economische uitvoerbaarheid.

In hoofdstuk 5 wordt een integrale afweging gemaakt ten aanzien van de aanvaardbaarheid en wenselijkheid van het project.

## 2 Beschrijving Plangebied

### 2.1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van zowel de fysieke als de planologische situatie ter plaatse van het plangebied en zijn omgeving. Hiervoor is onder andere gebruik gemaakt van de door de gemeente Bronckhorst digitaal verstrekte gegevens van het bestemmingsplan Stedelijk gebied Bronckhorst

### 2.2. Ligging en omvang plangebied

Het plangebied is gelegen in de dorpskern Zelhem van de gemeente Bronckhorst. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Zelhem, sectie N nr. 4335 en heeft een totale oppervlakte van circa 1350 m<sup>2</sup>. Het plangebied verkeert in bouwrijpe toestand.



Figuur 1 situatie plangebied

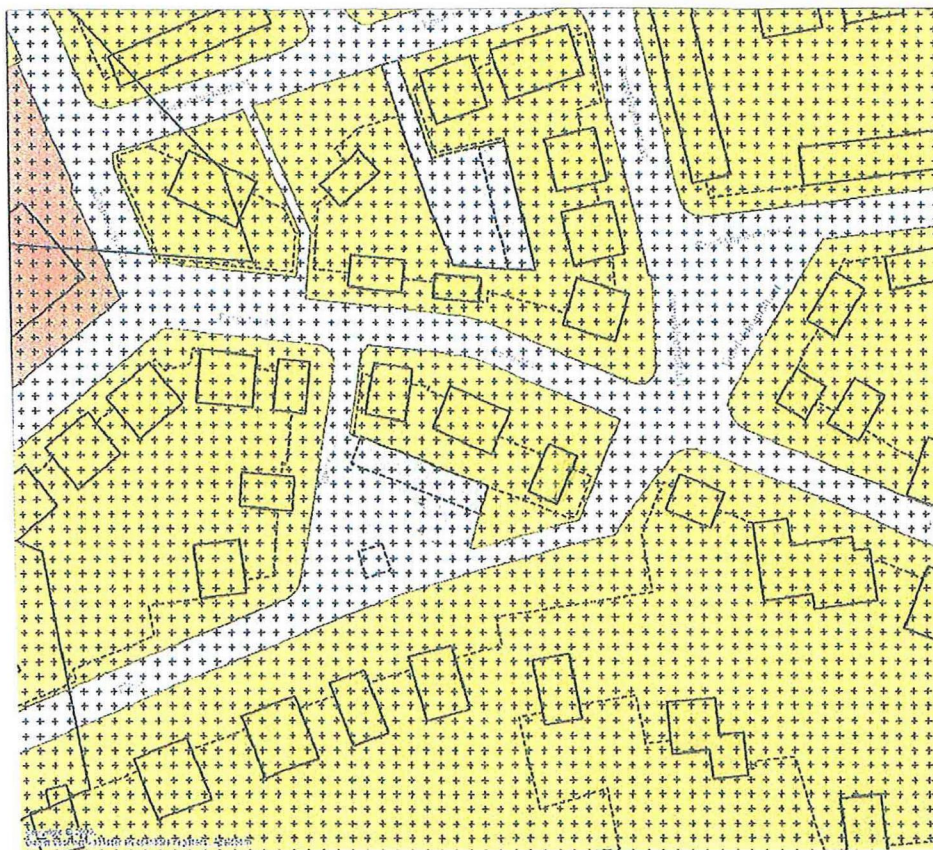
Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Bergstraat en aan de zuidzijde aan de Bleek. Het betreft een historisch plek in het dorp Zelhem waar vanouds een agrarisch dorpsbebouwing heeft bestaan, Langhuisboerderij met bakhuis, erf en hof. De boerderij met bakhuis zijn in 2008 -2009 ingrijpend verbouwd cq naar de karakteristiek van de voormalige boerderij. De oorspronkelijke hof aan de voorzijde van de boerderij is in 2010 opnieuw aangelegd en maakt onderdeel uit van de ensemble waarde van het geheel, en in het bijzonder met het voorhuis van de boerderij.

### 2.3 Huidige planologische situatie

#### Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan Stedelijk gebied Bronckhorst ( vastgesteld door de Raad d.d. 31 maart 2016 en goedgekeurd door GS d.d.

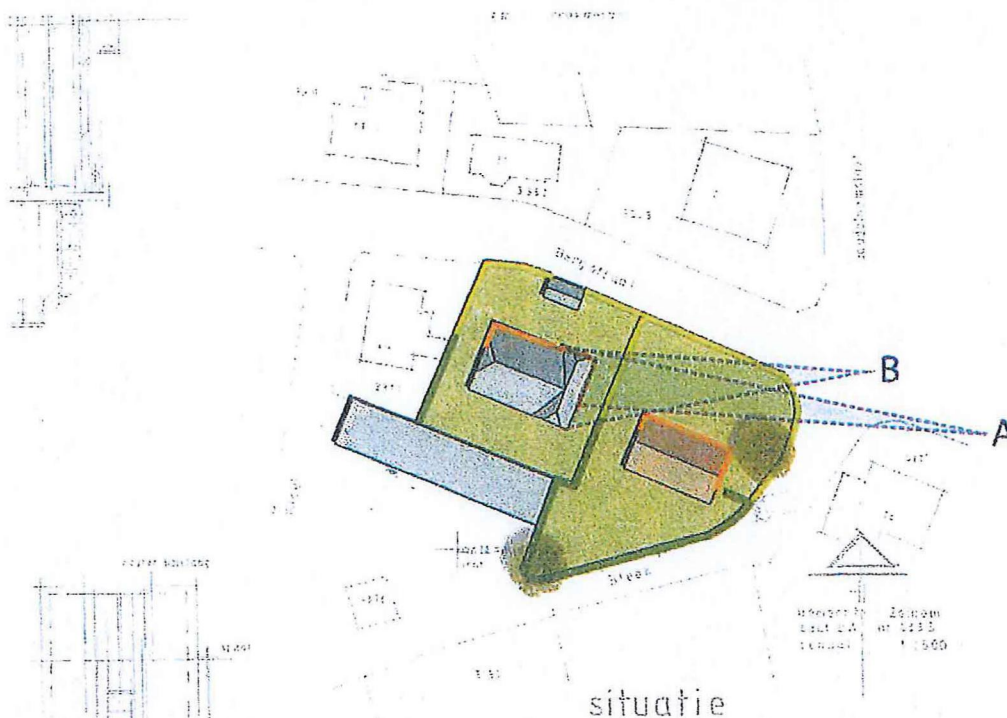
Op onderstaande kaart is de ligging van het plangebied binnen het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 2 kaart bestemmingsplan stedelijk gebied Bronckhorst

Het plangebied is bestemd voor "wonen, tuin en erf". Binnen de bestemming is nieuwbouw van een extra woning mogelijk, echter niet geheel passend op de locatie die door de aanvrager voor ogen staat. De geprojecteerde woning wordt, voor een betere ruimtelijke invulling van het terrein, meer in zuidelijke richting verschoven en valt hiermee gedeeltelijk buiten de bouwvlek. De ensemble waarde van de bestaande- en beoogde bebouwing, alsmede het behoud van de oorspronkelijke zichtlijnen vanuit de dorpskern, vraagt hierom. Op de bijgevoegde stedenbouwkundige verkaveling schets wordt dit nader in beeld gebracht.

Gezien het bijzondere karakter van de Achterhoekse boerderij met bakhuis aan de straatzijde, is het wenselijk om de toe te voegen woning dusdanig te positioneren en oriënteren, dat er voldoende zicht blijft op voornoemd historisch ensemble. De toevoeging van een woning op naastgelegen perceel - op een wijze die passend is binnen de lintbebouwing - hoeft echter niet te betekenen dat de boerderij volledig uit het zicht verdwijnt. Onderstaande schets geeft een impressie van de mogelijkheden.



*Alternatieve invulling: straatgerichte gevels (oranje) en lage hagen aan de straatzijde (geelgroen). Aan de zuidzijde is ruimte voor de achtertuin omzoomd met een hogere haag (donkergroen).*

### 3. Beschrijving van het project.

#### 3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van het voor ogenstaande plan, waarbij zowel de ruimtelijke als functionele aspecten aan de orde komen. Tevens geeft dit hoofdstuk een beschrijving van de onderdelen van het plan welke afwijken van het vigerende bestemmingsplan.

#### 3.2 Het plan

##### Gebiedsbeschrijving

De gronden van het te ontwikkelen perceel zijn gelegen in de dorpskern van Zelhem. Een detailkaart van het kadaster uit 1822 laat zien dat op genoemde locatie een boerderij was gevestigd met omliggend bouwland. De voormalige agrarische bestemming is in de loop der jaren komen te vervallen mede door de verdere urbanisatie van de dorpskern. Echter de locatie kan nog steeds omschreven worden als een voorbeeld van de agrarische geschiedenis op de schrale zandgrond. Van oudsher behoren deze gronden niet tot de welvarendste landbouwgebieden in de provincie Gelderland. De boerderij was klein en eenvoudig van opzet. Een stijlkenmerk van marginale agrarische bedrijvigheid uit het verleden. Naast wat akkerbouw werden er enkele koeien, varkens, een paard en kippen gehouden. De langhuis boerderij is sinds 1966 niet meer in bedrijf en is in 2009 verbouwd tot dubbel woonhuis. Het gerestaureerde bakhuisje wordt gebruikt voor bergingsdoeleinden.

##### Het plangebied

De ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van een groter plangebied maar beperkt zich uitsluitend tot het onderhavige perceel, gemeente Zelhem, sectie N nr. 4335. Op de bijgevoegde situatietekening is het plangebied met daarop de bestaande- en nieuw te bouwen woning weergegeven.



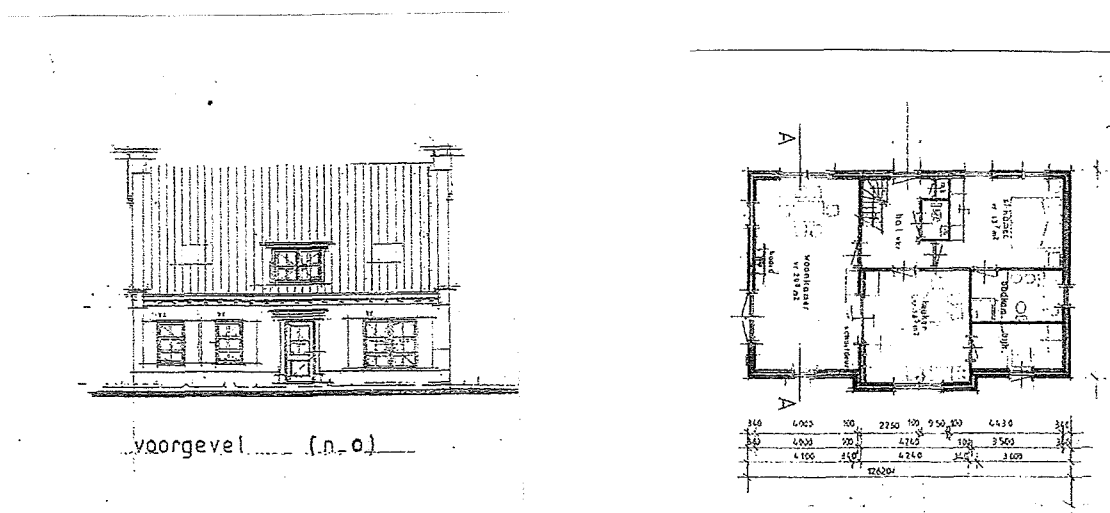
Figuur 3, gewenste situatie

De hoofdonthuizing van het plangebied vindt plaats via de bestaande uitweg op de Bleek. Parkeren vindt geheel plaats op het eigen terrein. Herstel van het groen als onderdeel van de tuin- en erfbestemming maakt onderdeel uit van de totale planvorming. Ten behoeve van het huishoudelijk afvalbeheer zullen hierin klike's opstelplaatsen worden opgenomen.

### Het plan

Het plan voorziet er in, om een extra woning te bouwen. Ofschoon de bestaande boerderij geen monumentale status heeft en evenmin wordt aangemerkt als gemeentelijk monument, is bij het ontwerp zoveel als mogelijk, rekening gehouden met de authentieke stijkenmerken. De nieuw te bouwen woning heeft een inhoud van ongeveer 620 m<sup>3</sup>. De nieuwe situering is dusdanig gekozen dat de historische zichtlijnen van op het voorhuis (voorgevel) van de boerderij en de hof zoveel als mogelijk in tact blijven.

De ontwerpuitgangspunten zijn traditioneel van opzet en worden geacht te passen in de karakteristiek van de dorpskern.



Figuur 4, gevelbeeld ontwerpstudie



## Hoofdmassa

De hoofdmassa is opgebouwd uit 1 bouwlaag met kap met een sterk hellend zadeldak. Ten opzichte van de bestaande boerderij ligt de voorgevel van de nieuw te bouwen woning 5,50 m terug. Tussen de boerderij en de zijgevel van de nieuwe te bouwen woning wordt een ruimte van 10.00 m aangehouden. Deze ruimte wordt nodig geacht om de onderlinge samenhang tussen boerderij en woning geen geweld aan te doen. De helling van het dak ligt tussen de 40-50 graden en de nokrichting is evenwijdig aan de Bergstraat georiënteerd. De goot- respectievelijk nokhoogte bedraagt 3.50 m en 8.70 m De diepte en breedte van de woning zijn respectievelijk 8,30 en 12,62 m'.

## Detailering, materialisatie en kleurstelling

De architectuur van het plan is traditioneel van opzet en sluit aan met de architectuur van de bestaande bebouwing met verwantschap naar het oude boerderijtje. De gevels worden uitgevoerd in traditioneel baksteen met houten kozijnen met standaard detailering. De kleurstelling is eveneens traditioneel, wit, crème en donker groen. Het dak heeft een duidelijk overstek en de goot wordt uitgevoerd als houten bakgoot. Voor de dakbedekking worden keramische dakpannen toegepast. Het plangebied wordt aan de straatzijde begrensd met een afrastering waartegen een beukenhaag geplant. Het perceel is afsluitbaar met een dubbele inrijpoort. Op het bestaande achtererf is ruim voldoende gelegenheid tot het parkeren.

### **3.3 Afwijking plan ten opzichte van vigerende planologische situatie**

Het onderhavige plan wijkt op slechts 1 punt af van de vigerende planologische situatie. Het belangrijkste verschil is een gedeeltelijke situering buiten het bouwvlak zoals op de vigerende plankaart wordt aangegeven. De gewijzigde situatie is mede tot stand gekomen na overleg met de afdeling omgeving van de gemeente en de stedenbouwkundige. Zie hierover het advies van bureau Pouderoyen Compagnons d.d. 09 december 2016.

## **4 Motivering**

### **4.1 Inleiding**

Als eerste wordt in dit hoofdstuk de criteria op een rij gezet, die gebruikt worden voor de ruimtelijke onderbouwing en afweging. Bij het vaststellen van deze criteria is het de vraag welke aspecten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied, maar ook de directe omgeving. De te hanteren criteria zijn samen te vatten tot de volgende hoofdthema's:

- beleid
- milieu
- water

- flora en fauna
- archeologische en cultuurhistorie
- functionele en ruimtelijke aspecten
- verkeer en parkeren
- economische uitvoerbaarheid

## 4.2 Vigerende ruimtelijk beleid

### Beleid ruimtelijke ordening

De Bro bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In het ruimtelijk beleid richt de Rijksoverheid zich op de nationale belangen, zoals:

- Versterking van de economie. Bijvoorbeeld samen met andere overheden te zorgen voor een goed vestigingsklimaat.
- Hoofdnetwerken van wegen, spoor en vaarwegen in standhouden en beter benutten.
- Verbetering van de kwaliteit van water, bodem en lucht.
- Nederland beschermen tegen wateroverlast en overstromingen
- Behoud van unieke cultuur en natuur, zoals de werelderfgoederen.

Bij alle ruimtelijke plannen streeft het Rijk naar zorgvuldige afwegingen en heldere besluitvorming. Dit doet het Rijk via het Besluit ruimtelijke ordening ( Bro).

De nota bevat verder, in overeenstemming met het Hoofdakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland ( RHS) een belangrijke rol zal spelen. Verder richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: borging van de veiligheid, borging en ontwikkeling van ruimtelijke waarden, krachtige steden en een vitaal platteland, versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland.

Het Rijk wil door borging en ontwikkeling van ruimtelijke waarde zoeken naar passende oplossingen om “verrommeling” en versnippering van het landschap tegen te gaan.

Ook in meer landelijke gebieden vraagt een aantal ontwikkelingen om een passend, deels ruimtelijk antwoord. Het aantal agrarische bedrijven neemt af en de leefbaarheid en vitaliteit van verschillende gebieden gaat achteruit. Verder noemt de nota , dat nieuwe functies of

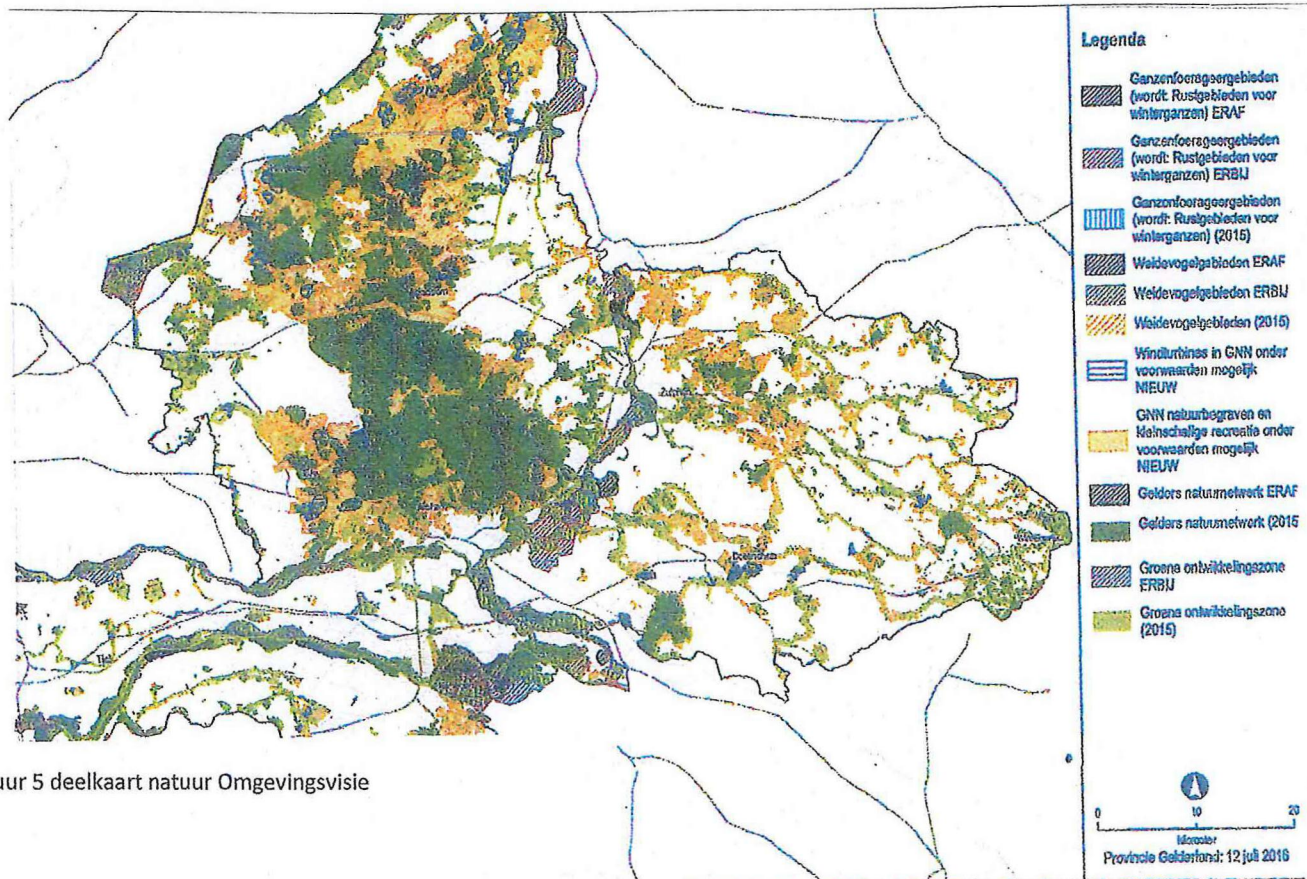
bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing of in nieuwe clusters daarbuiten. Op basis van de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn de vier in dit hoofdstuk genoemde belangen voor het projectgebied van toepassing.

### Afweging Rijksbeleid

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden, dat de nieuw te bouwen woning aan de Bleek ( perceel Bergstraat) in Zelhem niet in strijd zijn met de nationale belangen, zoals verwoord in het Besluit ruimtelijke ordening en de toekomstige Omgevingswet

### Provinciaal beleid

Binnen het vigerende plannen van de Provincie Gelderland is het perceel Bergstraat gelegen binnen de grens van de Rode Contour . Het provinciaal ruimtelijk beleid is er op gericht om de kernkwaliteit van natuur en landschap te versterken. Het is de taak van de provincie om te zorgen voor voldoende groene ruimte in en rondom de dorpen en steden. Verder heeft de Rijksoverheid een ladder ontwikkeld voor duurzame verstedelijking , die gebruikt wordt bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Deze ladder helpt de ruimte zorgvuldig te gebruiken. En alleen ruimte beschikbaar te maken voor ontwikkelingen waar vraag naar is. De Woningbouw binnen de rode contour is een autonome aangelegenheid van de gemeente en wordt derhalve niet strijdig geacht met het provinciaal beleid. In de omgevingsvisie van de provincie staat hoe deze denken dat de omgeving er in de toekomst uit moet zien. Het gaat over verkeer, water natuur, milieu en ruimtelijke ordening. Het plan vervangt 5 oude, afzonderlijke plannen.

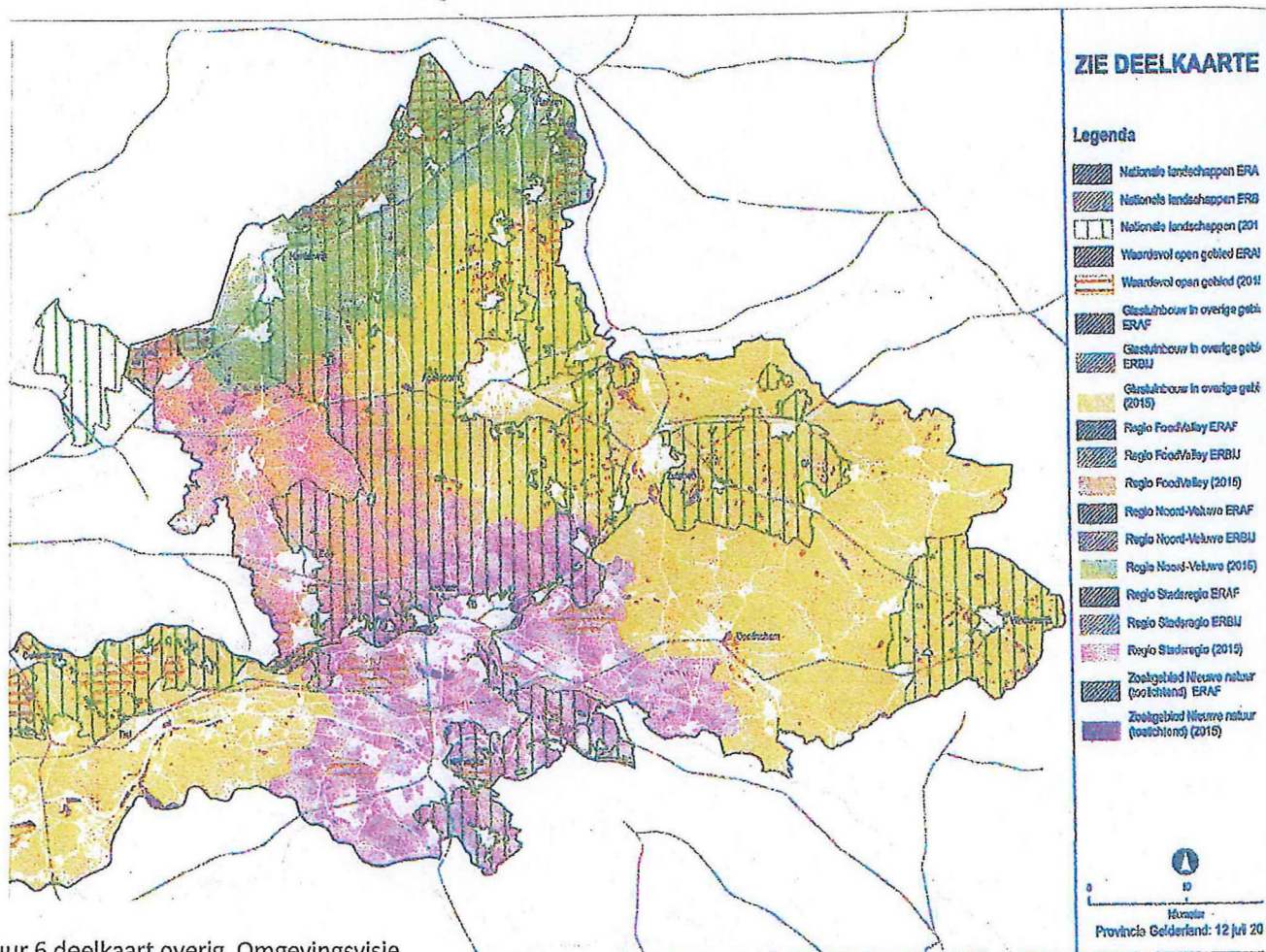


Figuur 5 deelkaart natuur Omgevingsvisie

## Gemeentelijk beleid

In het vigerende bestemmingsplan "Stedelijk gebied Bronckhorst" wordt aan het perceel aan woonbestemming toegekend. Op deze tot "wonen" bestemde gronden kan, binnen de bouwvlek zoals op de plankaart wordt aangegeven, een vrijstaande woning worden gebouwd. Het benutten van de bouwmogelijkheid heeft om moverende redenen niet eerder plaats gevonden. Hierover heeft diverse correspondentie tussen de aanvrager en de gemeente plaats gevonden. Het huidige beleid van de gemeente er op gericht is om onbenutte ruimte als bouwcontingent elders in de gemeente in te zetten. In de door de gemeenteraad in januari 2011 vastgestelde Woonvisie wordt, ingevolge de afnemende bevolkingsgroei en demografische ontwikkelingen in de Achterhoek, nader uiteengezet. Tegen dit voorgenomen beleid is door de belanghebbende eigenaar bij de Gemeenteraad d.d. 18 november 2016 een zienswijze ingediend.

Een geringe verschuiving van het bouwvlak, wordt in relatie tot de bestaande bebouwing en om de historisch zichtlijnen te behouden, uit stedenbouwkundig oogpunt alleszins aanvaardbaar geacht. Een visuele afscherming van de garageboxen aan de Bleek, wordt door de gewijzigde situatie als een bijkomstig positief ruimtelijk effect gezien. Zie ook het advies van stedenbouwkundigbureau Pouderoyen.



Figuur 6 deelkaart overig Omgevingsvisie

### **Toekomstig beleid**

De planlocatie behoort tot het deelgebied van de historische stads- en dorpsgebieden van de gemeente Bronckhorst. Deze gebieden met een hoge belevingswaarde, en dragers van de streekkenmerken die iets vertellen over de geschiedenis en cultuur. Het zijn derhalve de gebiedsdelen waardoor de kernen zich van elkaar onderscheiden en als zodanig ook gewaardeerd worden. Het beleid van de gemeente is er op gericht om deze ruimtelijke kwaliteitsaspecten te behouden en te verstrekken ten einden nu, en naar de toekomst toe, een aantrekkelijk en levendig woondorp te zijn.

Het beleidsplan is er op gericht niet af te wachten wat anderen doen, maar samen met de inwoners zo'n realistisch en nastrevenswaardig toekomstbeeld te gaan zoeken.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van het gemeentelijk grondgebied wordt op hoofdlijnen het provinciale beleid gevolgd. Een beleid met een consoliderend karakter. Kleinschalige ontwikkelingen binnen de grenzen van de rode contour, met als nadere uitwerking het behoud van de ruimtelijke kwaliteit naar de karakteristiek van het gebied.

### **Conclusie beleid.**

Op basis van het voorgaande kan worden gesteld dat het voorgenomen initiatief, met uitzondering van de positionering buiten de bouwvlek, verder wel past binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten van het vigerend bestemmingsplan d.d. maart 2016, en derhalve geacht wordt te passen binnen het overige bestaande ruimtelijk beleid.

### **4.3 Milieu**

Bij de planvorming tot herstel en vernieuwen van de boerderij in 2008-2009 heeft vooronderzoek en diverse visuele inspecties plaatsgevonden met betrekking, flora- en fauna, asbest, bodem en samenstelling grondstructuur. Deze vooronderzoeken hebben er niet toegeleid dat de bouwwerkzaamheden met haar bestemming negatieve gevolgen zouden hebben met betrekking tot het milieu en de volksgezondheid.

Bij het opnieuw inrichten van de buitenruimte ( Hof) in 2010 is de bestaande grond tot een 1.00 m onder maaiveld, tot aan het witte zand, afgegraven en voorzien van schone teelaarde. Tijdens het afgraven zijn geen sporen gevonden van vervuiling en/of zaken van archeologische betekenis. Hieruit is gebleken dat zich op het terrein geen schadelijke stoffen zijn gevonden die de gezondheid van bewoners in gevaar kan brengen. Indien er aanleiding toe bestaat zal een nieuw verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zullen, voordat met de realisatie wordt begonnen, separaat worden toegezonden. Het vooronderzoek zal uitgevoerd conform NVM 5725. Vanwege het historisch gebruik van de locatie werden geen verontreinigingen in de bodem verwacht.

De bodem van het perceel is onverdacht ten aanzien van de aanwezigheid van asbest in de grond. Op basis van een verkennend vooronderzoek is het perceel aan te merken als een onverdachte locatie, als bedoeld in NEN 5740.

#### **Conclusie**

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de bodem vanuit milieu hygiënisch oogpunt vooralsnog geschikt is voor de voorgenomen bestemmingswijziging voor de bouwlocatie.

#### **4.3.2 Externe veiligheid**

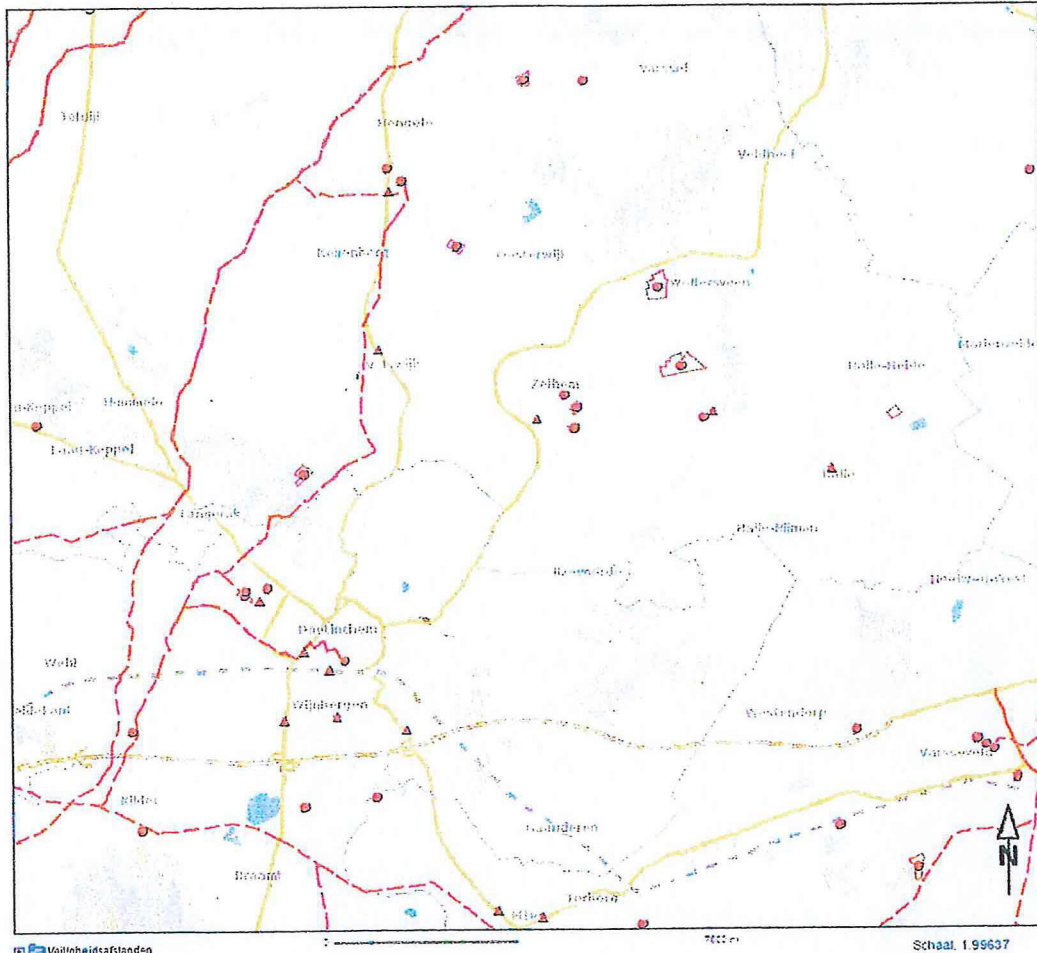
Bij externe veiligheid gaat het om gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Bij het bepalen van risico's van transport van gevaarlijke stoffen wordt onderscheid gemaakt tussen individuele risico en het groepsrisico. De provincie Gelderland heeft invulling gegeven aan het beheersen van risico's middels het opstellen van een risicokaart. Het doel van de risicokaart is om burgers te informeren over de risico's in de woonomgeving. Daarnaast kan de risicokaart ook door hulpdiensten en het openbaar bestuur worden gebruikt voor bijvoorbeeld bij rampenbestrijding of het opstellen van ruimtelijke plannen en visies. De risicokaart voor Zelhem is in figuur 7 nader weergegeven.

Volgens de risicokaart liggen in de buurt van de planlocatie geen transportroutes van gevaarlijke stoffen, die een risico zouden kunnen opleveren als er dingen misgaan tijdens het transport. De provinciale wegen N 315 en 330, liggen dusdanig ver verwijderd van de bouwlocatie, dat geen sprake is van risicovolle transportroutes. Een nadere toetsing aan de richtlijnen in de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen ( RNVGS ) wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

#### **Conclusie**

Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat er in de omgeving van het plangebied geen belastende bedrijven aanwezig zijn, en evenmin ligt binnen het onderzoeksgebied van risico's die verbonden zijn aan vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, weg en/of buisleidingen. Toetsing aan de veiligheidszone gemeten vanaf het midden van de weg, zoals vermeld in de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, wijst uit dat voor wat betreft dit aspect geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemmingswijziging van het plangebied.

### Risicokaart Sub titel



- Veiligheidsafstanden
- Ongevallen gevaarlijke stoffen
  - Inrichtingen
    - LPG
    - Opslag
    - Ammoniak
    - Emplacement
    - Vervoer
    - Vuurwaak
    - Nucleair
    - Defensie
    - Overig
    - ERZO
    - Terreingrens
  - Transport
    - Incident regionale weg
    - Basisnet weg
    - Basisnet spoor
    - Basisnet water
    - Bussteking
- Ongevallen verkeer en vervoer
- Natuurrampen
- Paniekverstoring

Schaal: 1.99637

Afdruk: 23-12-2016 13:00

Figuur 7 risicokaart Provincie Gelderland

### 4.3.3 Geluid

Weg- en railverkeerslawaai

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij ruimtelijke ontwikkelingen, ter waarborg van een akoestisch goed- woon- en leefklimaat, rekening worden gehouden met het aspect weg- en railverkeer . De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer is gesteld op 48 dB en voor railverkeer op 55 dB. Ofschoon hier geen berekeningen aan ten grondslag liggen, kan aangenomen worden, dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het verkeer op de Bergstraat en Bleek ( 30 km/uur-wegen) , niet worden overschreden. De voorkeursgrenswaarde van het railverkeer is niet aan de orde.

#### Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd , dat met het nemen van bouwkundig akoestische maatregelen, het milieuaspect geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingswijziging van het plangebied.

### 4.3.4 Luchtkwaliteit

Op 11 oktober 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer ( luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide ( NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). Nieuw zijn het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in betekenende maten bijdragen ( luchtkwaliteitseisen)". Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdrage" zijn categorieën van gevallen genoemd die in ieder geval als "niet in betekenende mate" worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zondermeer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van een ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 woningen omvat, dan wel, in geval twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 100 woningen omvat'. Het initiatief betreft de realisering van slechts 1 woning. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

#### Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het milieuaspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingswijziging van het plangebied.



#### **4.3.5 Bedrijvigheid en milieuzonering**

Het projectgebied wordt ontwikkeld voor een milieugevoelige functie ( wonen). Er moet worden gekeken naar eventuele hinder die de functie ondervindt van de verschillende belemmeringen in de nabijheid van het projectgebied. Elk bedrijf kent een bepaalde milieuzonering voor de aspecten, geur, stof, geluid en gevaar. Aan de hand van deze zonering kan de grootste afstand van het bedrijf worden bepaald, en op die manier de hindercirkel worden bepaald. Binnen deze cirkel is het niet wenselijk om gevoelige functies te plaatsen. In de nabijheid van het projectgebied zijn geen bedrijven gevonden, waarvan de hindercirkels deels over het plangebied ligt .

##### **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat de milieuzonering niet van toepassing is en derhalve geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.4. Kabel, leidingen en nutsvoorzieningen**

Planologische relevante straalpaden, aanvliegroutes en dergelijke komen voor zover bekend in het plangebied niet voor. Een KLIC-melding In 2008 heeft uitgewezen dat op het perceel geen kabels en leidingen van nutsbedrijven zijn gelegen. Sindsdien heeft zich hierin geen verandering voorgedaan. Voor de realisering van het project worden alle benodigde nutsvoorzieningen voor het perceel opnieuw aangevraagd . Een gescheiden aansluiting op het openbaar riool wordt noodzakelijk geacht. Hemelwater wordt door middel van een infiltratieve op eigen terrein verwerkt.

##### **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat de aanwezige kabels en leidingen en nutsvoorzieningen geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

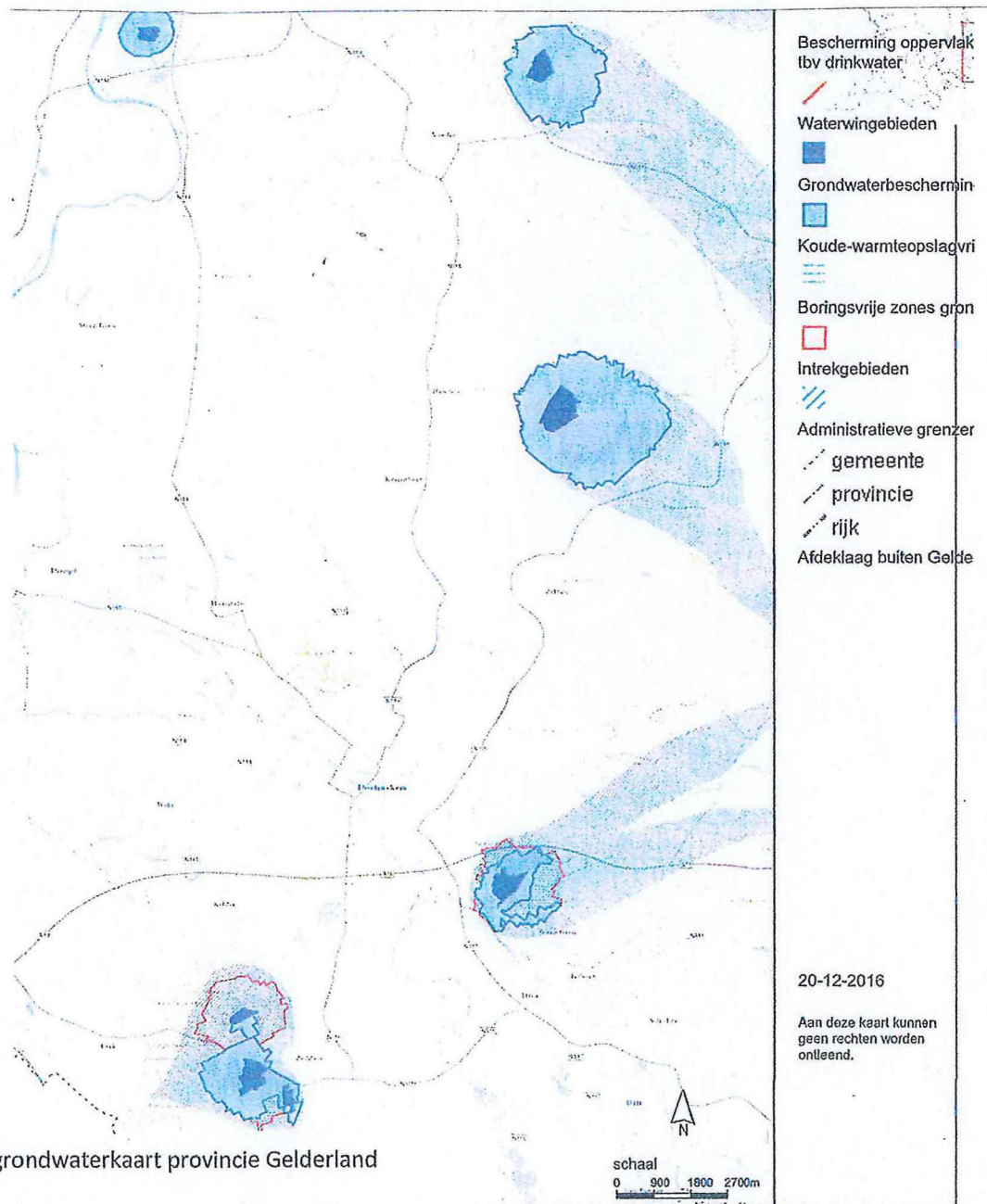
#### **4.5. Waterhuishouding**

Het uitvoeren van een water toetst en het opnemen van een waterparagraaf in ruimtelijke plannen is ingegeven vanuit het "Waterbeleid voor de 21 e eeuw(WB21) en het daaruit voortvloeiende Nationaal Bestuursakkoord Water. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening en verplicht tot het nemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan waterhuishouding. Het perceel ligt in het gebied beschreven in de Vierde Nota Waterhuishoudingsplan Gelderland van de Provincie Gelderland en het Beheersplan Waterschap Rijn en IJssel. In het kort schrijven al deze plannen de trits vasthouden, bergen, afvoeren voor en voorkomen van afwentelen van problemen in ruimte en tijd ( duurzaamheidsbeginsel). De trits betekent ,dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar dat valt.

Ten Noordwesten en westen van het dorp Zelhem liggen waterwingebieden, die voor het drinkwater kwetsbaar kunnen zijn voor vervuiling met stoffen die vrijkomen bij bovengrondse activiteiten. Het ontwikkelingsgebied zelf buiten het waterwingebied en grondbeschermingsgebied drinkwaterwinning . Maar dat onverlet , dat ten alle tijden moet worden voorkomen, dat emissie in het grondwater ten gevolge van grondgebruikscategorie, waaronder organische stoffen, hierin terechtkomt.

### Conclusie

Met betrekking tot de grondwatervisie van de Provincie Gelderland kan gesteld worden dat zich bij het bouwplan geen ontwikkelingen voordoen die belastend zijn voor de kwaliteit van het grondwater. Er wordt bij het bouwplan geen water( bronbemaling, koeling etc. ) aan de bodem onttrokken.



Figuur 8 grondwaterkaart provincie Gelderland

Watergangen, putten en drainageleidingen zijn niet aanwezig en zullen in het werk ook niet worden aangelegd. Het bouwplan zal worden aangesloten op de gemeenteriolering. Hemelwater ( H.W.A.) van gebouwen en terreinverharding vindt plaats d.m.v. infiltratie in de bodem.

#### **4.6. Flora en fauna**

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen worden gedaan waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op onoverkomelijke bezwaren stuiten door negatieve effecten op beschermende natuurgebieden of op streng beschermende planten en dieren.

In ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, is in het kader van de uitvoerbaarheid inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten. Met andere woorden, in het ruimtelijke ordeningstraject dient te worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. In verband met de vrijstellingsprocedure is voor het project een beknopt natuuronderzoek uitgevoerd.

Naast de bestaande boerderij is een bakhuisje en houten berging aanwezig . De gronden achter het boerderijtje zijn voor een gedeelte voorzien van klinkerbestrating en half open verharding. De overige niet bebouwde gronden zijn als tuin aangelegd. Aan de linkerzijde van het boerderijtje staat een oude walnotenboom. De overige beplanting , aan bomen en struiken, waaronder beukenhaag , hoogstam fruitbomen, zijn geplant bij de nieuwe aanleg van de Hof in 2010 .

Bij onderzoek naar de verblijfplaatsen van vleermuizen, steenmarters, zomerzwaluwen en andere beschermde diersoorten , zijn zowel in 2008-2009 bij de verbouwing van de boerderij als in de huidige situatie, geen sporen aangetroffen die kunnen leiden tot verstoring cq negatieve effecten op de leef- en natuurgebieden van deze beschermde soorten. Evenmin op de vegetatie op het perceel. Er zijn geen beschermde planten en diersoorten aangetroffen die in de Flora en Faunawet staan vermeld. In de bomen en struiken alsmede haagbeplanting zijn tijdens het onderzoek een aantal algemene vogelsoorten waargenomen, zoals Heggenmus, Houtduif, Huisemus, Kauw, Merel, Pimpelmees, en Vink.

#### **Conclusie**

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er voor wat dit aspect betreft geen belemmeringen zijn voor de wijziging van de bestemming van het plangebied. Wel geldt dat onnodige verstoring of vernietiging niet is toegestaan.

#### **4.7 Cultuurhistorie en archeologie**

Op 24 september 2009 heeft de gemeente Bronckhorst de archeologische waarden- en verwachtingskaart en de cultuurhistorische waarde kaart, inclusief het hieraan gekoppelde archeologisch beleidskader, vastgesteld. Voor het betreffende gebied gelden de paraplubepalingen archeologie zoals vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 14 oktober 2013.

In het afwegingskader is gekozen voor drie beknopte hoofdlijnen of schakels, die als het ware getrechterd vorm geven aan het onderzoeks-en selectieproces:

Schakel 1: een gemotiveerd voorstel voor ( gewijzigde ) ondergrenzen voor archeologische onderzoek

Schakel 2: een normblad met richtlijnen voor archeologisch vooronderzoek

Schakel 3 : een standaard sjabloon voor een Programma van Eisen voor inventarisatie zoek- of proefsleufonderzoeken IVO-P

Uit visueel vooronderzoek tijdens de renovatie en nieuwbouw van de boerderij in de periode 2008-2009 en de aanleg van een nieuwe tuin ( Hof) in 2010, waarbij de gronden tot een diepte van 1.00 m zijn afgegraven, zijn geen sporen van de archeologische waarden aangetroffen. De verwachtingswaarde van genoemd perceel moet dan ook als nihil worden aangemerkt. Op grond van het afwegingskader archeologiebeleid Achterhoek en het vastgestelde beleid door de gemeente Bronckhorst, en gezien de lage archeologische waarde ( AWW 9) van het gebied, ligt een vrijstelling van het verbod in de reden.

#### **Conclusie**

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er voor wat dit aspect betreft geen belemmeringen zijn voor de wijziging van de bestemming van het plangebied.

#### **4.8 Functionele aspecten**

Ten opzichte van de vigerende planologische situatie blijft de huidige bestemming van "Wonen en tuin en erf" gelijk. In functionaliteit wordt er derhalve niets veranderd . Gesteld kan worden dat vanuit ruimtelijk/stedenbouwkundige overwegingen ter plaatse van het plangebied er geen verandering in functie zal plaats vinden. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de onderhavige wijziging de functionele kwaliteit van het plangebied en zijn omgeving ten goede komt.

#### **4.9 Ruimtelijke aspecten**

Zoals reeds eerder vermeld zijn de huidige gronden bebouwd met een langhuisboerderij met bakhuisje en berging. Met de realisering van de nieuwbouw wordt een afronding gemaakt op het voormalig agrarisch perceel dat sinds vele generaties in familiebezit is. Als afronding van het geheel en kan gesproken worden van een verbetering van de ruimtelijke structuur van het gebied.

Het bouwplan gaat uit van de nieuwbouw van een woning. Bij het ontwerp is aansluiting gezocht met de bestaande karakteristiek. Traditioneel van opzet met een klassieke kleur en materiaal toepassing. Ofschoon een beoordeling op vormgeving nog moet plaats vinden, wordt verwacht dat het ontwerp zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving, voldoende in zich heeft om tot een positief advies te komen. redelijke eisen van welstand.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat de onderhavige functie wijziging de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van het plangebied en zijn omgeving ten goede komt.

#### **4.10 Verkeer en parkeren**

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Bergstraat en Bleek, de doorgaande weg van de kern Zelhem. De Bergstraat en Bleek wordt aangemerkt als een 30 km/uur-weg. Bij de ontsluiting van het perceel wordt gebruik gemaakt van de bestaande inritconstructie op deze wegen.

Parkeren en het stallen van fietsen vindt op eigen terrein plaats. Een inrichtingsplan maakt onderdeel uit van de planvorming, waarbij de groenstructuur van het "voorerv" gebied gehandhaafd blijft.

Uit het gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP) blijkt dat voor het onderhavige 1,8 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Deze zijn ruimschoots op eigen terrein voorhanden.

#### **4.11 Economische uitvoerbaarheid**

Het bouwplan betreft een particulier initiatief. De eigenaar van het perceel is derhalve risicodragend in deze ontwikkeling. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bouwplan door de initiatiefnemer gegarandeerd. Het uitvoeren van het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

## **5 Conclusie**

Het onderhavige plan is op hoofdlijnen in overstemming met de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid en het bestemmingsplan Stedelijk gebied Bronckhorst zoals door de gemeenteraad d.d. 31 maart 2016 is vastgesteld. Ofschoon de ondergeschikte wijziging in de situering van de bouwkevel, uit historisch oogpunt als een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gezien, kan de beoogde ontwikkeling alleen doorgang vinden door een partiële herziening van het bestemmingsplan ex. artikel 3.8 van de Wro in gang te zetten. Voorliggende notie betreft de ruimtelijke onderbouwing in het kader van deze te volgen procedure.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het provinciale en gemeentelijk beleid. Algemeen kan gesteld worden dat voorgestelde ontwikkeling ter plaatse van de Bergstraat versus Bleek in relatie tot de bovengenoemde en beschreven aspecten verantwoord is.