Eibergen,

Woongebieden 2011,

herziening 2023-4

(Zwilbroekseweg 1a-1b)

Inhoudsopgave

TOELICHTING **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding en doelstelling 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Wat is een bestemmingsplan? 6
1.4 Geldend bestemmingsplan 7
1.5 De bij het plan behorende stukken 7
1.6 Leeswijzer toelichting 8

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied en het plan **9**
2.1 Het plangebied en omgeving 9
2.2 Beschrijving van het plan 10

Hoofdstuk 3 Inventarisatie van het geldend beleid **13**
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 14
3.3 Regionaal beleid 16
3.4 Gemeentelijk beleid 17

Hoofdstuk 4 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten **21**
4.1 Milieuhygiënische en planologische verantwoording 21
4.2 Ecologie 21
4.3 Water 21
4.4 Verkeer en parkeren 24

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet **25**
5.1 Bestemmingsregeling 25
5.2 Verbeelding 25
5.3 Regels 25
5.4 Bestemmingen 26

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid **27**

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **29**
7.1 Inspraak 29
7.2 Vooroverleg 29
7.3 Ontwerp 29

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op 9 februari 2016 heeft de gemeenteraad van Berkelland de Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 vastgesteld. Deze structuurvisie gaf een kader voor toekomstige ontwikkeling van bouwlocaties in de bebouwde kom van Eibergen.

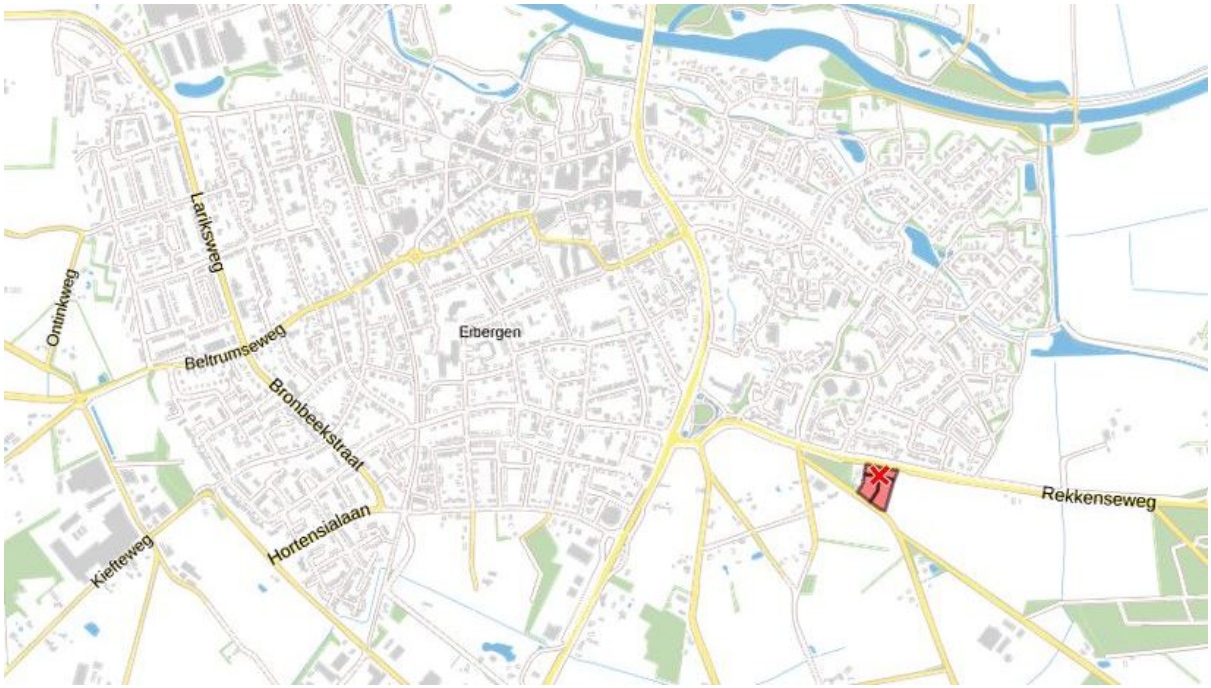
In de structuurvisie zijn 14 locaties opgenomen. Hiervan is per locatie beschreven hoeveel woningen hier nog gebouwd mogen worden. Onder nummer 11 zijn de bouwkavels aan de Zwilbroekseweg opgenomen. Op deze locatie bestaat nog een latente bouwmogelijkheid voor 8 woningen. Inmiddels zijn op deze locatie twee vrijstaande woningen gebouwd. De omgevingsvergunningen hiervoor zijn met een afwijking van het bestemmingsplan verleend. De beide woningen passen derhalve niet (volledig) in het geldende bestemmingsplan. Met deze herziening wordt dit weer passend gemaakt. Ook is het dan niet meer mogelijk om op deze locatie 8 woningen te bouwen.

In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Zwilbroekseweg 1a en 1b in Eibergen. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Eibergen, sectie K, nummers 1603, 1606 en 1607.

Onderstaande afbeelding 1.1 geeft de ligging in de kern Eibergen weer. In afbeelding 1.2 is ingezoomd op het plangebied.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied in groter verband (rode kruisje duidt planlocatie aan).



Afbeelding 1.2: Ligging van het plangebied.

1.3 Wat is een bestemmingsplan?

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt daarom:

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

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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 de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011", dat op 10 april 2012 is vastgesteld door de raad van de gemeente Berkelland. Op 3 juli 2013 is het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht geworden.

Het plangebied heeft in dat bestemmingsplan de bestemmingen 'Wonen' 'Verblijfsgebied' en 'Tuin'. Voor beide bouwvlakken geldt een maximum aantal van 4 woningen. De hoofdgebouwen (lees: woningen) moeten binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte hiervan zijn respectievelijk 4,5 en 9 meter.

Onderstaande afbeelding 1.3 bevat het geldende bestemmingsplan.



Afbeelding 1.3: Fragment van het geldende bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011".

Om de bouwvlakken en het aantal woningen (het inmiddels bestaande aantal van 2) aan te passen aan de actuele situatie, is een planherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-4 (Zwilbroekseweg 1a-1b)" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- regels;
- de verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1859.BPEBG20230017-0010).

Op de verbeelding is de bestemming van de gronden binnen het plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het plan en moeten samen 'gelezen' worden.

Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten. De toelichting maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer toelichting

Deze toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk beschrijft het plan en de bestaande situatie van het plangebied (Hoofdstuk 2). Hoofdstuk 3 geeft een kort overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. Deze toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 5), de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6) en het gevoerde (voor)overleg en de inspraak op het plan (Hoofdstuk 7).

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied en het plan

2.1 Het plangebied en omgeving

Het plangebied ligt tussen de Zwilbroekseweg en de Rekkenseweg in Eibergen. De luchtfoto in afbeelding 2.1 geeft het plangebied in haar directe omgeving weer.



Afbeelding 2.1: Uitsnede uit luchtfoto. In de rode cirkel het plangebied.

De projectlocatie ligt ten zuidoosten van het centrum van Eibergen en ten zuiden van de woonwijk 't Simmelink. Vanuit 't Simmelink ligt de locatie direct aan de overzijde van de Rekkenseweg. De Rekkenseweg is de doorgaande weg van Eibergen naar Rekken, en vervolgens naar Oldenkotte en Vreden (Dld). De Zwilbroekseweg is de weg naar Zwilbroek en de militaire kazerne Kamp Holterhoek. Tot voor kort was het terrein een weiland.



Afbeelding 2.2: Projectgebied, gezien vanaf zuidelijke richting (Zwilbroekseweg).



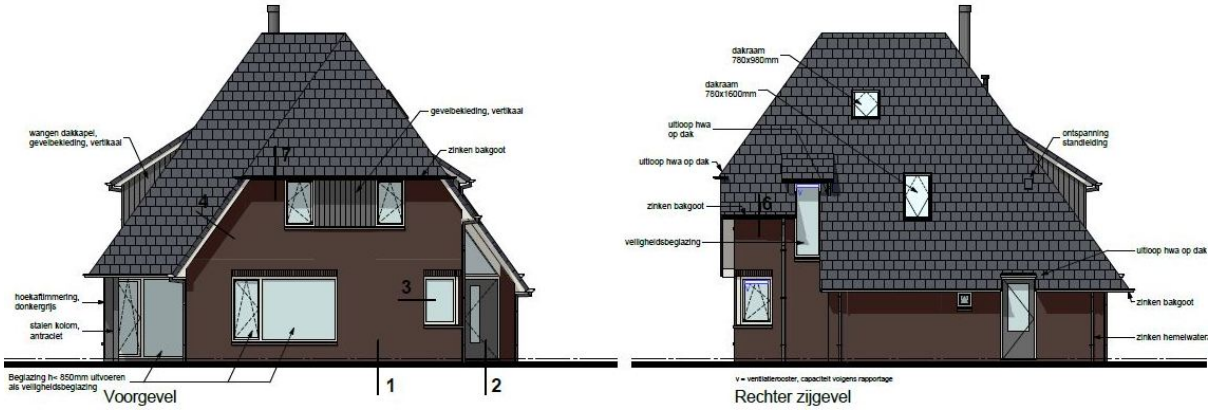
Afbeelding 2.3: Projectlocatie gezien vanaf de Rekkenseweg (zicht uit het noorden).

De woningen aan de Zwilbroekseweg 1a en 1b zijn inmiddels gebouwd. Hiermee is deze locatie volledig ingevuld.

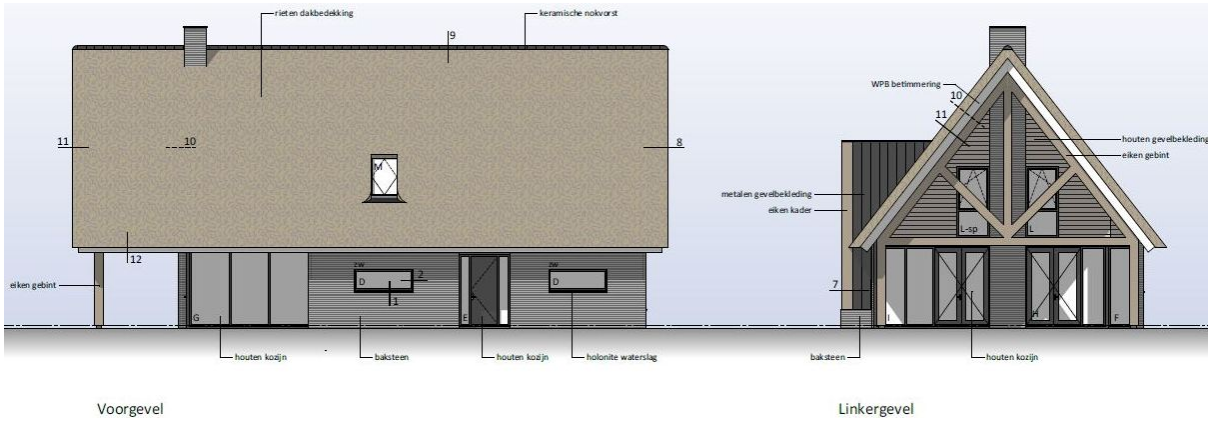
2.2 Beschrijving van het plan

De percelen aan de Rekkenseweg en de Zwilbroekseweg zijn bij de actualisering van de woongebieden van Eibergen bestemd voor de bouw van acht woningen. Twee stroken van elk vier woningen. Deze bouwkavels zijn destijds mede aangelegd om te voorzien in de behoefte aan relatief grote bouwkavels. Het moest ondermeer dienen als vervangend woongebied voor degenen die door de aanleg van de nieuwe N18 hun woning aan Rijkswaterstaat hebben verkocht. Geen van de acht kavels is destijds verkocht. Dit aantal is inmiddels terug gebracht naar maximaal twee kavels. De bouwkavels zijn door grootte en de ruime bebouwingsmogelijkheden uniek in het totale aanbod van bouwlocaties.

Voor beide woningen is bouwvergunning verleend. De woningen zijn inmiddels ook opgeleverd en bewoond.



Afbeelding 2.4: Geveltekening van de woning aan de Zwilbroekseweg 1b (vergunning verleend op 10 januari 2019).



Afbeelding 2.5: Geveltekening van de woning aan de Zwilbroekseweg 1a (vergunning verleend op 5 september 2019).

De percelen worden nu in overeenstemming gebracht met de actuele situatie. Dit betekent, dat de woningen worden opgenomen in een bouwvlak op maat dat 12 meter diep is. Aan de voorzijde van de woningen komt dan de bestemming 'Tuin'. De goot- en bouwhoogte worden respectievelijk maximaal gesteld op 4,5 en 9 meter. Dit zijn de geldende hoogtes voor deze locatie. Ook voor de overige bouwmaten en -mogelijkheden wordt aangesloten bij het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011".

Met deze herziening wordt een actuele bestemmingsregeling opgenomen voor de inmiddels gebouwde twee woningen. De woningen worden gesitueerd binnen een passend bouwvlak, waarbinnen alleen de bestaande woning mogelijk is. Hiermee heeft deze locatie een actuele bestemming gekregen, passend bij het huidige gebruik en de bestaande gebouwen.

De woningen, gebouwd in overeenstemming met de op 10 januari 2019 (OU2018022) en 5 september 2019 (AB2019231) verleende omgevingsvergunningen, passen hiermee volledig binnen de regels van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Inventarisatie van het geldend beleid

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en door vertaald op de verbeelding en in de regels.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Nationale Omgevingsvisie

Voor het Rijksbeleid moeten op gemeentelijk niveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden gewaarborgd. Daaronder is sinds kort de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van toepassing.

De SVIR heeft betrekking op een aantal aspecten van nationaal belang, zoals waterveiligheid, defensie, verkeersinfrastructuur en ecologie alsmede de ontwikkeling van mainports als Rotterdam en Schiphol. In het Barro heeft het Rijk hiervoor nadere regels opgesteld, waarmee de SVIR juridisch is vastgelegd richting provincie en gemeenten. Verder ziet de SVIR toe op duurzame verstedelijking; een zorgvuldige afweging bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk en landelijk gebied. Met name moet worden voorkomen dat stedelijke ontwikkelingen buiten stedelijk gebied plaats vinden terwijl er binnenstedelijk nog ruimte voor is. Eén en ander wordt afgewogen in de "ladder voor duurzame verstedelijking" die per 1 juli 2017 is herzien en meer flexibel kan worden toegepast. De NOVI richt zich op ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen de nationale belangen betreffende de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Bij dit plan zijn geen nationale belangen in het geding. Het bestemmingsplan actualiseert een al bestaande situatie. Met deze herstelactie is rekening gehouden met relevant ruimtelijk beleid en met de kwaliteiten in de omgeving van het plangebied. In dit bestemmingsplan is zorg gedragen voor een zorgvuldige afweging en een transparante besluitvorming.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainport Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan ligt niet binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO) of het Gelders Natuurnetwerk (GNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook andere nationale belangen zijn bij dit project niet van toepassing. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid met het Barro.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Op 1 oktober 2012 is de Ladder in werking getreden als motiveringsvereiste onder artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het vormt daarmee een nadere invulling van artikel 3:2 van de Awb. Het Bro bepaalt dat wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, deze moet worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Voordat de 'ladder' wordt toegepast, moet een afweging plaatsvinden of het 'plan' een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' betreft. De Bro definieert het begrip 'stedelijke ontwikkeling' als volgt: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er dus sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak van de Afdeling Raad van State van 28 juni 2017 (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat bij meer dan 11 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen is daarmee gesteld dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Toetsing

Bij dit plan wordt voor twee (al bestaande) woningen de planologische bestemming geactualiseerd. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder van duurzame verstedelijking hoeft niet worden toegepast.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

Gezond en veilig
Dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Schoon en welvarend
Dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen. Eén daarvan is een dynamisch divers en duurzame woon- en leefomgeving. De visie bevat de strategische ambities van de provincie voor de lange termijn.

Woon- en leefomgeving
Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau

op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, wordt uitgebreid aan de randen van steden of dorpen.

De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Verder stimuleert de provincie innovaties op het gebied van het energieneutraal en klimaatbestendig maken van woningen.

Toetsing

Dit bestemmingsplan kent feitelijk geen uitbreiding van woningbouw. In de geldende situatie konden 8 woningen worden gebouwd. Met deze herziening nog 2. Het is een actualisering, waarbij voor bestaande woningen een 'actuele' bestemmingsregeling is gemaakt.

3.2.2 Ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro (Ladder voor duurzame verstedelijking, ook wel SER-ladder) trad in werking op 1 oktober 2012 en is gewijzigd op 1 juli 2014. Bij voorgenomen stedelijke ontwikkelingen moet worden ingegaan op de afwegingen rondom de regionale behoefte. Deze duurzaamheidsladder is een processchema om initiatieven voor stedelijke functies te begeleiden naar een optimale locatiekeuze. De Gelderse ladder is een verbijzondering van de Rijksladder voor duurzame verstedelijking (zie ook paragraaf 3.1.3).

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Toetsing

Dit bestemmingsplan kent geen uitbreiding van woningbouw of bedrijventerrein. Bestaande, inmiddels vergunde, gebouwen worden gebruikt. Het plan is van strikt lokale aard.

3.2.3 Omgevingsverordening

De omgevingsverordening wordt ingezet om de doorwerking van het beleid van de omgevingsvisie juridisch te waarborgen. De verordening voorziet niet in nieuw beleid. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt. Het richt zich slechts tot die onderdelen van beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen. Of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De verordening richt zich net zo breed als de visie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland.

Vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de omgevingsverordening. Het gaat dan om regels over ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de omgevingsverordening op termijn alle regels bevat die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Woonlocaties
In artikel 2.2 van de verordening is bepaald dat een bestemmingsplan nieuwe woningen alleen mogelijk maakt als de ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

Toetsing

Met het onderhavig plan worden juist (te bouwen) woningen weggehaald. De bouwcapaciteit gaat van acht naar twee. Het plan voldoet aan de omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonagenda 2022-2030

De afspraken over de groei van de woningvoorraad worden op basis van de provinciale Omgevingsverordening vastgelegd in de 'Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek'. Nieuwe woningen in bestemmingsplannen moeten passen in de door Gedeputeerde Staten goedgekeurde programmering.

Op 7 maart 2023 is de "Regionale Woonagenda Achterhoek 2022-2030: goed wonen in een vitale regio" vastgesteld. In deze agenda is het centrale thema 'goed wonen in een vitale regio'. Hiervoor zijn drie ambities geformuleerd die centraal staan bij de totstandkoming van de regionale doelstellingen:

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

Om deze ambities te verwezenlijken, wordt samengewerkt aan de woonopgaven tussen overheden, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties, de markt en de inwoners. Deze ambities worden gestructureerd langs vier regionale programmalijnen. Elke programmalijn bevat de regionale beleidsdoelen en de aanpak die de regio voor ogen heeft:

1. vergroten woningvoorraad en versnelling productie;
2. investeren in kwaliteit bestaande woningvoorraad;
3. de Achterhoek, een plek voor iedereen;
4. wonen als integrale gebiedsopgave.

Aan de regionale woonagenda is de regionale woondeal gekoppeld. Hierin is per gemeente vastgelegd wat de woningbouwopgave tot en met 2030 is.

Toetsing

Met dit bestemmingsplan wordt een bestaande bouwmogelijkheid voor acht woningen ingeperkt tot twee. Geheel in lijn met de woonagenda. De twee woningen zijn inmiddels vergund en worden opgenomen in een 'actuele' bestemmingsregeling.

3.3.2 Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw

Op 19 september 2019 heeft de gemeenteraad van Berkelland de regionale kwalitatieve toetsingscriteria voor nieuwe woningbouwinitiatieven vastgesteld.

Er zijn drie kwaliteitscriteria waaraan voldaan moet worden, te weten:

- de behoefte moet zijn aangetoond;
- voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed, en:
- inbreiding gaat voor uitbreiding.

Toetsing

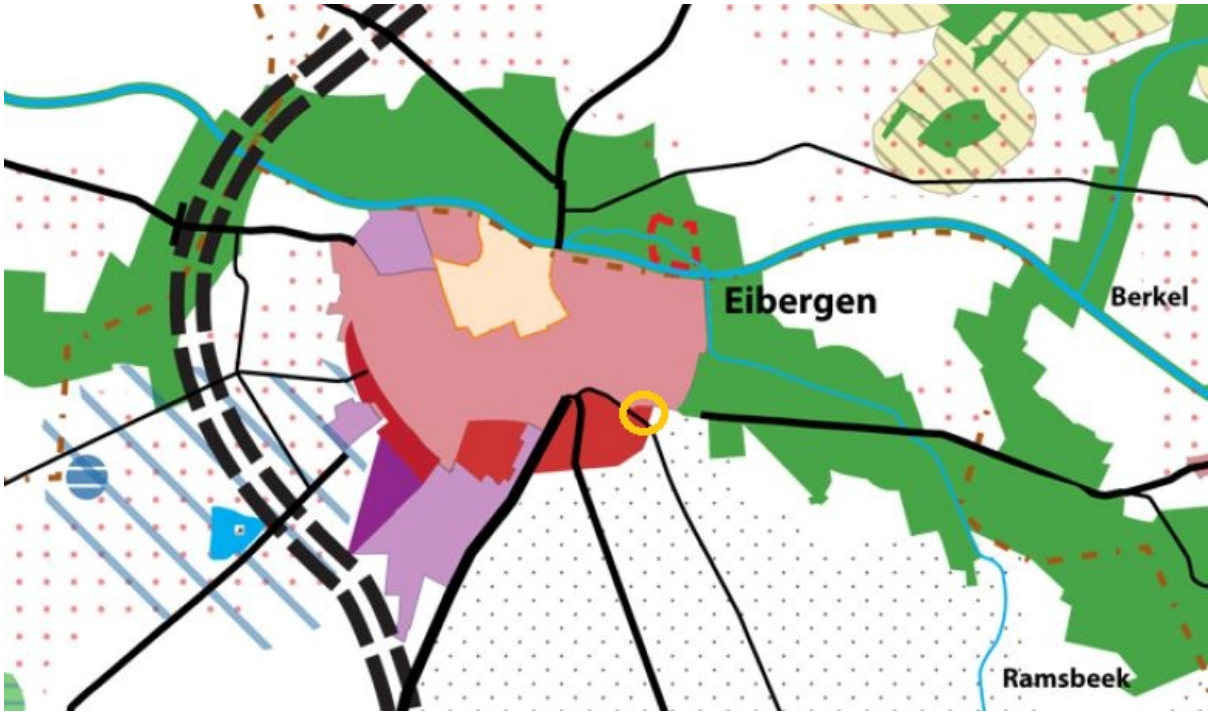
Met dit bestemmingsplan worden aan twee bestaande vrijstaande woningen de planologische regels op maat geactualiseerd. De twee woningen zijn inmiddels vergund en gebouwd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Berkelland 2025

De “Structuurvisie Berkelland 2025” is het kader voor de ontwikkeling van de gemeente Berkelland tot 2025. Deze visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente. Het is een integrale visie die geldt voor het grondgebied van de hele gemeente. Een uitgangspunt is het behouden van de rust, de variatie en de kleinschaligheid van het woningaanbod.

De vier hoofdkernen hebben daarbij ieder hun eigen kwaliteiten. Deze kwaliteiten moeten verder worden versterkt. Berkelland streeft naar leefbare wijken en kernen met een gedifferentieerde woning-voorraad en bevolking. Woningbouw wordt geconcentreerd in de vier hoofdkernen en moet zo min mogelijk beslag leggen op ruimte buiten de bebouwde kom. Dit betekent, dat inbreiden zoveel mogelijk voor uitbreiden gaat. Inbreiden mag echter niet ten koste gaan van de kwaliteit van bestaande wijken.



Afbeelding 3.1: Uitsnede structuurvisie plankaart met plangebied in oranje cirkel.

Op de voorgaande afbeelding is te zien dat het plangebied ligt binnen een gebied dat is aangeduid als zoekzone wonen. De gemeenteraad heeft echter op 17 oktober 2017 besloten om deze zoekzones uit de stuctuurvisie te schrappen.

Toetsing

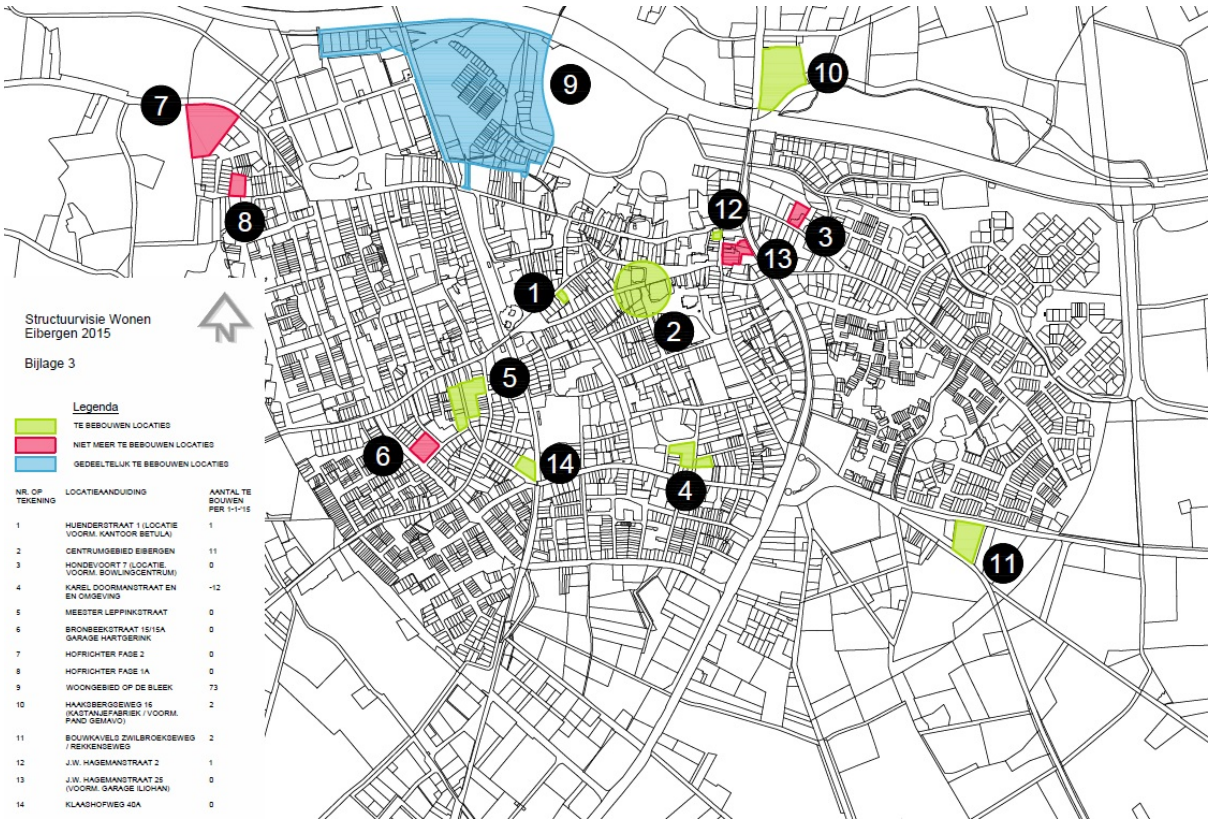
Het plangebied ligt binnen een gebied dat was aangegeven als zoekzone wonen. Deze

zoekzone geldt niet meer. Juist het terugbrengen van acht naar twee woningen past in het besluit om deze zones te verwijderen.

3.4.2 Structuurvisie Wonen Eibergen 2015

Naast de in 2010 vastgestelde Structuurvisie Berkelland 2025 (zie 3.4.1) was, mede vanwege demografische ontwikkelingen een nadere visie op het onderdeel wonen noodzakelijk. Per hoofdkern is daarom een Structuurvisie Wonen opgesteld.

De Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 is het kader van de gemeente Berkelland voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties in de kom van Eibergen. De visie geeft/gaf richting aan het ruimtelijk handelen van de gemeente voor de woningbouwlocaties die er in zijn opgenomen. Het aspect volkshuisvesting is een belangrijke reden voor deze structuurvisie.



Afbeelding 3.2 Kaart met locaties uit de Structuurvisie Wonen Eibergen 2015.

Op basis van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2025 was er nog beperkte ruimte om de komende jaren woningen toe te voegen. Het toenmalig aantal bouwplannen overschreed dit aantal nog fors. De woningbouwplannen zijn daarom destijds naar beneden bijgesteld. De visie geeft voor woningbouwplannen aan of deze al dan niet voor uitvoering in aanmerking komen.

In de structuurvisie zijn 14 locaties opgenomen. Per locatie is een omschrijving gegeven van het aantal woningen dat volgens deze structuurvisie, rekening houdend met de demografische ontwikkelingen, per 2015 nog gebouwd kan worden. Ook is aangegeven op grond van welke criteria de afwegingen zijn gemaakt. Het plan wordt inhoudelijk toegelicht en er wordt informatie over het geldende bestemmingsplan aangehaald.

De locatie aan de Zwilbroekseweg is beschreven onder nummer 11. Het volgende staat hierover in de structuurvisie:

Nog te bouwen	**2 woningen**
Toetsing aan criteria	Hier is sprake van het terugbrengen van de plancapaciteit aan de rand van een woongebied tot een minimum omvang. Bebouwing is ten behoeve van een bijzondere doelgroep.
Toelichting	Deze bouwkavels zijn mede aangelegd om te voorzien in de behoefte aan relatief grote bouwkavels, waaronder als vervangend woongebied voor degenen die door de aanleg van de nieuwe N18 hun woning aan Rijkswaterstaat hebben verkocht. Tot dusver is geen van de 8 kavels verkocht. Bedoeling is nu dit aantal terug te brengen naar maximaal twee kavels. Deze bouwkavels zijn door de ruime bebouwingsmogelijkheden uniek in het totale aanbod van bouwlocaties.
Bestemmingsplan	Bp. Eibergen, Woongebieden 2011. De bestemming luidt "Wonen". Het bestemmingsplan zal worden gewijzigd in de zin, dat het maximum van 8 woningen wordt verlaagd naar 2 woningen. Dit gaat de gemeente Berkelland doorvoeren.

Toetsing

De Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 is de aanleiding voor deze herziening. Het spreekt vanzelf dat het volledig in overeenstemming is met deze herziening. Met dit bestemmingsplan wordt planologisch-juridisch dan ook de uitgangspunten van de structuurvisie bekrachtigd.

3.4.3 Plan van aanpak doorvertaling Structuurvisies Wonen

De Structuurvisies Wonen hebben ook het doel om partijen die bij een bouwlocatie zijn betrokken duidelijkheid te geven over de nieuwe status van hun bouwlocatie. Het begrip voorzienbaarheid is hierbij van belang.

Het schrappen van woonbestemmingen en het mogelijk intrekken van onbenutte omgevingsvergunningen, gebeurt niet met onmiddellijke ingang. Hiervoor is een periode van voorzienbaarheid van minimaal ruim één jaar aangehouden. Gedurende deze periode konden bestaande rechten nog worden benut.

Op 13 november 2018 is door de gemeenteraad het "Plan van aanpak doorvertaling Structuurvisies Wonen" vastgesteld. Hierin is het vervolgtraject beschreven van de vastgestelde structuurvisies Wonen. Per locatie is de recente stand van zaken beschreven, of er een planologische maatregel nodig is, en zo ja, welke, een stedenbouwkundige afweging en een voorstel voor een beoogde bestemming.

Dit bestemmingsplan is vooral een administratieve correctie met een actualisering naar de bestaande situatie.

3.4.4 Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025

De gemeenteraad van de gemeente Berkelland heeft op 26 mei 2020 de 'Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025' vastgesteld. In de Woonvisie 2020-2025 wordt ingezet op wendbaar en flexibel woonbeleid. De visie is niet in beton gegoten, maar geeft aan wat er de komende jaren nodig is, met de kennis van nu. De gemeente richt zich daarbij op drie ambities:

1. Toekomstgerichte woningen en wijken
De gemeente wil aantrekkelijke woningen, zowel voor huidige als toekomstige inwoners. Er ligt een opgave in het moderniseren, verbeteren van de uitstraling, verduurzamen, levensloopgeschikter en asbestvrij maken van de bestaande woningen en wijken. Daarbij moet rekening worden gehouden met een steeds weer veranderende vraag.

2. Aantrekkelijke nieuwe woningen
De gemeente biedt ruimte voor goede, innovatieve woningbouwplannen. Er wordt ingezet op woningen die niet of onvoldoende voor handen zijn in de gemeente. Nieuwbouw moet bijdragen aan een samenleving waarin iedereen kan meedoen en nieuwe energie geeft aan oude wijken, kernen en het buitengebied.

3. Wonen, welzijn en zorg
De gemeente wil meer diversiteit in huisvesting voor mensen met een zorgvraag en een divers en samenhangend aanbod van wonen, ontmoeten, voorzieningen en zorg.

Toetsing

Met dit bestemmingsplan worden aan twee bestaande vrijstaande woningen de planologische regels op maat geactualiseerd. De twee woningen zijn inmiddels vergund en gebouwd.

Hoofdstuk 4 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om te beoordelen in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling gevolgen kan hebben op de aspecten: milieu, ecologie, water, archeologie en cultuurhistorie. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn deze aspecten niet (opnieuw) onderzocht. Het betreft immers een beperkte actualisering van het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011". In dat plan is reeds voldoende aandacht besteed aan deze aspecten. Bovendien brengt dit bestemmingsplan de inmiddels gebouwde en bewoonde woningen weer in overeenstemming met een actuele bestemmingsregeling.

Hieronder is beschreven wat de gevolgen van dit plan kunnen zijn op die aspecten en is een planologische verantwoording gegeven. Ook is er een watertoets opgenomen.

4.1 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-4 (Zwilbroekseweg 1a-1b)" is een juridisch-planologische actualisering, waarbij het geldende bestemmingsplan wordt geactualiseerd naar de bestaande situatie. De recent gebouwde woningen passen met deze herziening weer volledig binnen de geldende bestemmingsregels. Ook vervalt de nog latent aanwezige mogelijkheid voor (nog eens) zes extra woningen. Dit is in lijn met het gemeentelijke beleid om bestaande woning(bouw)mogelijkheden te beperken.

Het betreft hier een juridische actualisering van een al bestaand ruimtelijk gegeven, waarmee dit geen enkele nieuwe ruimtelijke impact op de omgeving heeft. De aanpassing heeft geen effecten op de milieuhygiënische aspecten. Ook geeft het geen (extra) hinder voor de omgeving. Er veranderd fysiek immers niet veel.

4.2 Ecologie

Bij ruimtelijke plannen moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. In de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Dit gebeurt sinds 1 januari 2017 via de Wet natuurbescherming.

Overwegingen

Het betreft hier het actualiseren van een al aanwezige bestemming "Wonen". De woningen zijn een bestaand gegeven, waarvoor in 2019 omgevingsvergunningen zijn verleend. Dit bestemmingsplan is slechts een planologische maatregel om het gebruik van de woningen formeel aan te passen aan de gerealiseerde situatie. Er spelen geen ecologische aspecten.

4.3 Water

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

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

4.3.1 Toekomstgericht waterbeheer

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water, omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik, bijvoorbeeld door de landbouw, natuur of recreatie, hebben gevolgen voor het waterbeheer. Het waterschap wil vroegtijdig meedenken over plannen en ontwikkelingen om samen met de gemeente en andere partners te zoeken naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Europees beleid
De Europese Kaderrichtlijn Water is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Voornamelijk de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

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

Provinciaalbeleid
Op 19 december 2018 is door Provinciale Staten de meest recente versie van de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Zie ook paragraaf 3.2.1. In de Omgevingsvisie wordt ook de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

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

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

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

- **Klimaatrobuust gebied:** Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig in te vullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.
- **Veilig gebied:** Zorgen voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en daarbij wendbaar inspelen op ontwikkelingen. Het beheer op een duurzame wijze uitvoeren en werken aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.
- **Circulaire Economie en Energietransitie:** In het uitvoeren van de primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij is de ambitie om in 2050 onderdeel te zijn van een 100% circulaire economie waarin de taken klimaatneutraal worden uitgevoerd.
- **Gezonde leefomgeving:** Zorgen voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. En ernaar streven dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico• fs oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

Het waterschap werkt met de gemeente samen aan een goede ruimtelijke ordening via het proces van de Watertoets.

4.3.2 Watertoets

In de watertoetstabel (zie hierna) zijn de taakgebieden van het waterschap nader uitgewerkt. Voor de in dit bestemmingsplan gewenste ruimtelijke ontwikkeling worden de effecten van die ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en worden vervolgens nader toegelicht.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m^3/uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m^2?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m^2?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Bovenstaande watertoetstabel geeft aan dat er geen waterthema's van toepassing zijn, dan wel relevant, op deze ontwikkeling. Bij de afweging op de verschillende punten is steeds de vergelijking gemaakt met het geldende bestemmingsplan, wat dat toe liet, en de nieuwe situatie. Vooroverleg met het waterschap is op basis hiervan niet noodzakelijk.

4.4 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

Het betreft hier het actualiseren van al aanwezige woningen. Dit is slechts een planologische maatregel om de bouw- en het gebruik van de woning weer binnen de juridische regels van het bestemmingsplan te plaatsen. Bovendien mochten in de oorspronkelijke bestemmings-regeling nog acht woningen op deze plek aanwezig zijn. Feitelijk zijn er dus straks zes woningen minder mogelijk. Parkeeroverlast zal hierdoor zeker niet ontstaan. Bovendien hebben beide woningen voldoende parkeerruimte op het eigen terrein.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. Beide plan onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

5.1 Bestemmingsregeling

Dit bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011" (moederplan). De regels van dat plan worden toegepast op deze herziening. Ook zijn de beschrijving en de onderzoeksresultaten in de plantoelichting van dat bestemmingsplan nog steeds van toepassing.

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 wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen en de uitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

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

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels '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.

5.3 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 regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen

5.4 Bestemmingen

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven. Voor de bestemmingen is overeenstemming gezocht met het moederplan. Dit bestemmingsplan kent, via de verbeelding, 3 bestemmingen en 2 dubbelbestemmingen. Deze bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

Wonen

Het grootste deel van het plangebied is bestemd voor 'Wonen'. Deze bestemming heeft betrekking op de twee woningen, al dan niet in combinatie met vrije beroepen, die bij recht mogelijk zijn. Voorts zijn bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogelijk, als burgemeester en wethouders besluiten om hiervoor bij een omgevingsvergunning af te wijken van het plan. Bedrijfsmatige activiteiten aan huis betreffen dus activiteiten die niet onder de vrije beroepen worden geschaard, maar waaraan toch onder voorwaarden medewerking kan worden verleend als aan de opgenomen criteria hiervoor wordt voldaan.

Tuin

Deze gronden behoren bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen. Ook mogen er erkers worden gebouwd ten dienste van die aangrenzende bestemming 'Wonen'.

Groen

Deze bestemming is mede bedoeld om de karakteristieke groene ruimten in het plangebied vast te leggen.

Waarde - Archeologische verwachting 1 en 3

De gronden met deze dubbelbestemmingen gericht op de archeologie zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is het actualiseren van oorspronkelijke bouwvlakken. De gemeente wil met dit plan weer een actuele bestemmingsregeling vaststellen voor een bestaande situatie. Er is derhalve dan ook geen sprake van het verhalen van kosten. Het bestemmingsplan wordt op eigen initiatief en beheer opgesteld en procedureel begeleid.

Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden als verhaal van kosten anderszins is verzekerd, of zoals nu niet van toepassing is. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7.1 Inspraak

In dit specifieke geval is sprake van een al geldende bestemming "Wonen" (weliswaar met extra bouwmogelijkheden) en het actualiseren van een bestaande situatie. Mede vanwege deze beperkte herziening van het bestemmingsplan is ervoor gekozen om de inspraak van twee weken over te slaan en direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

7.2 Vooroverleg

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

Dit bestemmingsplan is niet voorgelegd aan betrokken partijen, omdat sprake is van een kleine herstelactie. Bovendien heeft de provincie ons laten weten dat zij dergelijke (kleine) bestemmingsplanherzieningen niet meer toegestuurd hoeven te krijgen. Ook spelen voor deze herziening, met een beperkte oppervlakte, slechts lokale aspecten. Tenslotte wijzigen ook de wateraspecten niet. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande leidingen en afvoeren.

7.3 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-4 (Zwilbroelkseweg 1a-1b)" ligt van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 voor iedereen ter inzage. Dit is bekend gemaakt via een kennisgeving in "BerkelBericht" en het Gemeenteblad (overheid.nl) van 20 december 2023, en op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl).

Gedurende voornoemde termijn kan iedereen zienswijzen indienen.

Na de ter inzage van het ontwerp beoordeelt de gemeente de eventuele zienswijzen. De gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) vast.

Inhoudsopgave

REGELS		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**17**
Artikel 3	Groen	17
Artikel 4	Tuin	18
Artikel 5	Wonen	19
Artikel 6	Waarde - Archeologische Verwachting 1	23
Artikel 7	Waarde - Archeologische Verwachting 3	26
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**29**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 9	Algemene bouwregels	30
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	31
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	34
Artikel 13	Algemene procedureregels	35
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**37**
Artikel 14	Overgangsrecht	37
Artikel 15	Slotregel	38
Bijlagen		**39**
Bijlage 1	Parkeernormen gemeente Berkelland	40

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan **Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-4 (Zwilbroekseweg 1a-1b)** met identificatienummer NL.IMRO.1859.BPEBG20230017-0010 van de gemeente **Berkelland;**

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPEBG20230017-0010.gml met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 verbeelding:

a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan **Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-4 (Zwilbroekseweg 1a-1b)** bestaande uit de kaart met tekeningnummer NL.IMRO.1859.BPEBG20230017-0010;
b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan **Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-4 (Zwilbroekseweg 1a-1b)**;

1.4 aan- of uitbouw:

een aan het (hoofd)gebouw aanwezig gebouw dat in ruimtelijk en/of architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat (hoofd)gebouw;

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aanduidingsvlak:

een geometrisch vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

1.8 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.9 afwijken van de bouwregels en/of de gebruiksregels:

een afwijking zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.10 ander-werk:

een werk, geen gebouw zijnde, of een werkzaamheid;

1.11 archeologisch deskundige:

de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.12 archeologisch onderzoek:

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een certificerende instelling beschikkend over een certificaat op grond van artikel 5.2 van de Erfgoedwet;

1.13 archeologische verwachting:

een gebied met een daaraan toegekende hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.14 archeologische waarde:

een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.15 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.16 bebouwingsgebied:

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

1.17 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de maximaal bebouwde oppervlakte binnen het bouwvlak of het bestemmingsvlak aangeeft;

1.18 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen;

1.19 bedrijfsmatige activiteiten aan huis:

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten met een kleinschalig karakter, niet zijnde de vrije beroepen, die in een gedeelte van de woning en/of de daarbij behorende (bij)gebouwen worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.20 bedrijfsruimte:

een ruimte die onderdeel is van een gebouw en die dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.21 bestaand:

a. bij gebruik: het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald;
b. bij bouwwerken: de legaal aanwezige bebouwing die op het moment van de inwerkingtreding van het plan bestaat, wordt gebouwd, of mag worden gebouwd

krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning;

1.22 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.23 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.25 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw dat door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in ruimtelijk en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.26 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.27 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.28 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, dit met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.29 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.30 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.31 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.32 bouwvlakgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.33 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

alle overige bouwwerken die geen gebouw zijn;

1.34 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.35 carport:

een bouwwerk dat, voorzien van een dak en ten hoogste twee wanden, door zijn plaatsing, indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor het stallen van motorvoertuigen;

1.36 coffeeshop:

een horecabedrijf, dat tot doel heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid, en van verdovende en/of hallucinogene stoffen als bedoeld in artikel 3 (lijst II) van de Opiumwet;

1.37 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.38 daknok:

hoogste punt van een schuin dak;

1.39 dakvoet:

laagste punt van een schuin dak;

1.40 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder volumineuze (grootschalige) detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

1.41 doeleinden van openbaar nut:

nutsvoorzieningen zoals stroom-, gas-, water- en/of telecommunicatievoorzieningen;

1.42 eerste bouwlaag:

een bouwlaag op de begane grond, boven peil;

1.43 eerste verdieping:

de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

1.44 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.45 erfgrens:

de grens van een erf;

1.46 erker:

een ondergeschikte uitbouw van het hoofdgebouw met een beperkte omvang (breedte, hoogte, diepte) en transparante verschijningsvorm, waardoor het stedenbouwkundig aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;

1.47 evenement:

elke voor publiek buiten de daarvoor ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen, en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

1.48 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.49 gebruiken:

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.50 geschakeld hoofdgebouw:

een hoofdgebouw dat door middel van een bijgebouw met een ander hoofdgebouw is verbonden en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens mag worden gebouwd;

1.51 groenvoorziening:

een voor het publiek toegankelijk park of plantsoen of bij de gemeente in onderhoud zijnde groenstroken, grasperken of bloembakken;

1.52 halfvrijstaande woning:

een woning van het type twee-aaneen gebouwd, waarbij sprake is van twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen;

1.53 handel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen en/of bedrijven die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending al dan niet in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.54 hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.55 huishouden:

een huishouden bestaat uit één of meer personen die alleen of samen in een woonruimte wonen en zelf in hun dagelijkse behoeften voorzien;

1.56 huisvesting in verband met mantelzorg:

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;

1.57 internethandel:

handel zonder showroom, waarvan de handel voornamelijk via internet loopt. Er is hier geen sprake van het ter plaatse afhalen van een product dat via internet is besteld (en betaald). Het product wordt via de post aan de koper verzonden;

1.58 kap:

een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak;

1.59 logiesverstrekkend bedrijf:

een bedrijf waar, als toeristisch-recreatieve voorziening, tegen vergoeding, logies wordt verstrekt, waarbij de bed- en ontbijteenheden alleen zijn ingericht voor nachtverblijf;

1.60 maaiveld:

het oppervlak (of de gemiddelde hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.61 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.62 nadere eis:

een nadere eis zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.63 normaal agrarisch gebruik:

het zaai- en oogstklaar maken van de bodem evenals het oogsten;

1.64 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving van de bestemming;

1.65 omgevingsvergunning:

een vergunning zoals bedoeld in artikel 1.1, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.66 onderbouw:

een bouwlaag, afgedekt door een vloer, die geheel of gedeeltelijk is gelegen beneden peil;

1.67 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer ligt op ten minste 1,75 meter beneden peil;

1.68 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.69 openbare ruimte:

zie: openbaar toegankelijk gebied;

1.70 overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en met niet meer dan één wand is uitgevoerd en/of gebruik makend van bestaande wanden, waaronder begrepen een carport;

1.71 parkeervoorziening:

voorzieningen voor het parkeren, zoals parkeerplaatsen en in- en uitritten;

1.72 peil:

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. als in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.73 perceel:

een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik;

1.74 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;

1.75 rijwoning:

een woning die in een rij staat en van beide kanten wordt ingesloten door een andere, meestal identieke woning;

1.76 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.77 slopen:

het al dan niet geheel afbreken van gebouwen en andere bouwwerken;

1.78 speelvoorzieningen:

attributen voor sport en spel, vooral op en rond kinderspeelplaatsen en trapveldjes;

1.79 supermarkt:

een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak met een minimale v.v.o. van 600 m²;

1.80 twee-onder-één-kapwoning:

zie: halfvrijstaande woning;

1.81 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

1.82 volumineuze (grootschalige) detailhandel:

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, in de vorm van de verkoop van auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en naar de aard daarmee gelijk te stellen artikelen;

1.83 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.84 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, als een gebouw met meer dan één zijde naar de weg is gekeerd, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(s);

1.85 voorgevelrooilijn:

de voorgevelrooilijn is:

a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:
    1. de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
    1. bij een wegbreedte van meer dan 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
    2. bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

1.86 vrij beroep:

een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied;

1.87 vrijstaande woning:

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

1.88 waterhuishoudkundige voorziening:

voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.89 wijzigingsbevoegdheid:

de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan te wijzigen zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.90 wonen:

het leven in een permanent dag- en nachtverblijf alwaar een huishouden wordt gevoerd;

1.91 woning (wooneenheid):

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.92 wooneenheid:

zie: woning;

1.93 zijerf:

gedeelte van het erf dat aan de zijkant en achter het verlengde van de voorgevel van het gebouw is gelegen;

1.94 zijgevel:

de naar de zijkant(en) van het erf toegekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:

Vanaf de buitenwerkse gevelvlakken - dan wel, als sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 meter, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 meter, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek - neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

2.1.2 De bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.3 De breedte van een gebouw:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.4 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 De goothoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.6 De hoogte van een windturbine of een windmolen:

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van een windturbine of windmolen.

2.1.7 De inhoud van een bouwwerk:

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.8 De oppervlakte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als:

a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en aan- of uitbouwen met een oppervlakte van 2 m² of kleiner;
b. overstekende daken;
c. luifels als geïntegreerd onderdeel van een gebouw of een uitbouw;

buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,75 meter ten opzichte van de bouwgrens of bestemmingsgrens bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

a. voor lengten in meters (m);
b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
d. voor verhoudingen in procenten (%);
e. voor hoeken/hellingen in graden (º).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot en/of vanuit het hart van de lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Groen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. kleinschalig gebruik voor agrarische doeleinden;

met daarbij behorende:

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
e. verblijfsgebied;
f. paden en verhardingen;
g. parkeervoorzieningen;
h. speelvoorzieningen;
i. water;
j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. doeleinden van openbaar nut.

3.2 Bouwregels

Op de voor '**Groen**' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van:

a. verlichtingsarmaturen waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
b. speelvoorzieningen waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
c. erfafscheidingen, deze zijn niet toegestaan.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Tuin**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
b. erkers ten dienste van de aangrenzende bestemming en alleen voor zover het een (bedrijfs)woning betreft;

met daarbij behorende:

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. voorzieningen, zoals wegen, paden en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de voor '**Tuin**' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

a. alleen toegestaan zijn erkers en wel ten dienste van de directe uitbreiding van de woning;
b. de erker mag alleen worden gebouwd aan de voorgevel van de woning;
c. de diepte van de erker mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van de erker mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde mag de bouwhoogte maximaal 1 meter bedragen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. de waterhuishouding;

met daarbij behorende:

c. gebouwen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
f. tuinen;
g. erven;
h. verhardingen;
i. ontsluitingspaden;
j. parkeervoorzieningen;
k. groenvoorzieningen;
l. speelvoorzieningen;
m. water;
n. doeleinden van openbaar nut.

5.2 Bouwregels

Op de voor '**Wonen**' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
c. de afstand van een vrijstaande woning en van de zijde van een twee-onder-een-kapwoning tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat dit niet geldt bij een geschakeld hoofdgebouw;
d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter, de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter, tenzij ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**' anders is aangegeven;
e. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

5.2.2 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 0,50 meter achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfgrens;
b. overkappingen mogen maximaal 0,50 meter voor de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfgrens;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de

overkappingen bij een woning mag niet meer bedragen dan 100 m² en 60% van de oppervlakte van het erf;
d. in afwijking van het bepaalde in 5.2.2, onder a tot en met c, mag één erker voor de voorgevel van de woning worden gebouwd, waarbij de diepte van de erker maximaal 1,50 meter mag bedragen. De bouwhoogte van de erker mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
f. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat zij minimaal 1 meter onder de hoogte van het hoofdgebouw blijft en zij voor plat afgedekte aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen maximaal 4 meter mag bedragen;
g. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die gebouwd worden binnen het bouwvlak moeten voldoen aan de bouwregels zoals gesteld onder 5.2.1, onder c tot en met e;
h. het in 5.2.2, onder g gestelde is niet van toepassing voor de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die op minder dan 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden. De bepalingen zoals gesteld onder 5.2.2, onder a tot en met f en i tot en met j blijven dan onverkort van kracht;
i. de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die gebouwd worden binnen het bouwvlak worden niet meegerekend bij de berekening van de oppervlakte en het bebouwingspercentage als bedoeld in 5.2.2, onder c;
j. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. als het bouwwerk voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde hiervan wordt opgericht, mag de bouwhoogte maximaal 1 meter bedragen;
b. in overige gevallen mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

5.2.4 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

a. ondergronds bouwen mag alleen binnen het bouwvlak dan wel onder aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat minimaal 1 meter uit de perceelsgrens gebouwd moet worden;
b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 3,50 meter beneden peil bedragen.

5.2.5 Vrije beroepen

Voor de vrije beroepen gelden de volgende regels:

a. het gebruik blijft beperkt tot een oppervlakte van ten hoogste 30% van de voor de woonfunctie bestemde gebouwen met een maximum van 50 m² per woning;
b. aan het woonkarakter van de voor de woonfunctie bestemde gebouwen wordt geen afbreuk gedaan.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie (in de omgeving);
c. de parkeersituatie;
d. de milieusituatie;
e. de verkeersveiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
g. de sociale veiligheid;
h. de externe veiligheid.

5.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in 13.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2, onder a en toestaan dat een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd.

5.4.2 Afwegingskader

Een in 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie (in de omgeving);
c. de parkeersituatie;
d. de milieusituatie;
e. de verkeersveiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
g. de sociale veiligheid;
h. de externe veiligheid.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. de bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
b. het gebruik van gronden en opstallen voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Afwijken bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 en 5.5.1 onder b voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de woonfunctie van de gebouwen blijft gehandhaafd;

b. het gebruik blijft beperkt tot een oppervlakte van ten hoogste 30% van de voor de woonfunctie bestemde gebouwen met een maximum van 50 m² per woning;
c. er mag geen sprake zijn van detailhandel en/of horeca;
d. er wordt geen afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving, met dien verstande dat:
    1. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid;
    2. geen onevenredige toename van de parkeerdruk en normale afwikkeling van verkeer in de omgeving optreedt;
e. de aard en visuele aspecten moeten in overeenstemming zijn met het woonkarakter, met dien verstande dat:
    1. de activiteiten binnen de gebouwen plaats moeten vinden;
    2. buitenopslag verboden is;
f. de bedrijfsuitoefening gebeurt door degene die op het perceel woont.

5.6.2 Afwijken mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.5.1 onder a en toestaan dat ook een vrijstaand bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

a. een dergelijke bewoning nodig is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
b. het gebruik als afhankelijke woonruimte alleen plaatsvindt in één of in meer bij de bestaande woning aanwezige bijgebouwen en zij hier één geheel mee (blijven) vormen;
c. de oppervlakte die wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte niet meer bedraagt dan de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 100 m²;
d. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

5.6.3 Afwegingskader

Een in 5.6.1 en 5.6.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie (in de omgeving);
c. de parkeersituatie;
d. de milieusituatie;
e. de verkeersveiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
g. de sociale veiligheid;
h. de externe veiligheid.

Artikel 6 Waarde - Archeologische Verwachting 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 meter moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
b. als uit in 6.2.1, onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in 6.2.1, onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

6.2.2 Advies archeoloog

Voordat het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 6.2.1, onder a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

6.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 6.2.1, onder a geldt niet als:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 250 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of

c. gebouwen maximaal 2,50 meter uit de bestaande fundering worden vergroot.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

6.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in 13.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 6.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,50 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
e. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

6.4.3 Beoordelingscriteria

Voor de onder 6.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het rapport daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

6.4.4 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

a. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
    3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

Artikel 7 Waarde - Archeologische Verwachting 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologische Verwachting 3**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 5.000 m² en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 meter moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
b. als uit in 7.2.1, onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in 7.2.1, onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

7.2.2 Advies archeoloog

Voordat het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 7.2.1, onder a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

7.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 7.2.1, onder a geldt niet als:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 5.000 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of

c. gebouwen maximaal 2,50 meter uit de bestaande fundering worden vergroot.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

7.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in 13.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5.000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 7.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,50 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
e. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

7.4.3 Beoordelingscriteria

Voor de onder 7.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.4.1 moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het rapport daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

7.4.4 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

a. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
    3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is gekomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande afstanden en maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

10.1.1 Verboden gebruik

a. Het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming en de daarbij behorende regels.
b. Onder een verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:
    1. bijgebouwen ten behoeve van bewoning
    2. gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten;
    3. gronden gebruiken als verkooppunt motorbrandstoffen;
    4. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
    5. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een coffeeshop.

10.1.2 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan:

a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden voor kortstondige evenementen, festiviteiten en manifestaties, als en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
b. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen voor de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
    1. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
    2. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
    3. hoogspanningsleidingen;
    4. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer.

10.2 Parkeernormen

10.2.1 Parkeernormen

De inrichting van de gronden moet zodanig plaatsvinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in de bijlage 'Parkeernormen gemeente Berkelland' die bij deze regels is gevoegd.

10.2.2 Bestaande inrichting van gronden

Het bepaalde in 10.2.1 is niet van toepassing op de bestaande inrichting van gronden voor zover de bestaande inrichting van de gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan niet voldoet aan de in de bijlage 'Parkeernormen gemeente Berkelland' opgenomen normen.

10.2.3 Afwijken van de parkeernormen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de in het plan voorgeschreven parkeernormen, als:

a. de noodzakelijke parkeervoorzieningen in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd

en op een andere passende wijze in de parkeerruimte wordt voorzien;

b. de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundige beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingsbevoegdheid

11.1.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten ten aanzien van hoogten en afstanden tot maximaal 10% van die maten;
b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daarvoor aanleiding geven;
c. het bepaalde in het plan met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
d. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, als een meetverschil daarvoor aanleiding geeft;
e. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes voor het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes voor de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt, met een maximale hoogte van 3 meter;
f. het bepaalde in het plan en toestaan dat de grenzen van het bouwperceel worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
    2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
    3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;

    mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden;
g. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwwerken geen gebouw zijnde tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter worden gebouwd;
h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen wordt vergroot voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

11.1.2 Afwegingskader

Een in 11.1.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie (in de omgeving);
c. de parkeersituatie;
d. de milieusituatie;
e. de verkeersveiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
g. de sociale veiligheid;
h. de externe veiligheid.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Wijzigingsbevoegdheid

12.1.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen te wijzigen, ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk als de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

12.1.2 Procedure

Voor een wijziging van het bestemmingsplan geldt de in 13.2 genoemde voorbereidingsprocedure.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Nadere eisen

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

a. het voornemen ligt, met bijbehorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
c. de bekendmaking meldt de mogelijkheid voor belanghebbenden om schriftelijk en/of mondeling hun zienswijze over het voornemen bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken gedurende de onder a genoemde termijn;
d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

13.2 Wijzigingen

Burgemeester en wethouders geven in geval van wijziging van het bestemmingsplan toepassing aan de procedureregels van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan door een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

14.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 14.1.1 met maximaal 10%.

14.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 14.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande gebruik.

14.2.2 Strijdig gebruik

a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 14.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
b. Als het gebruik, bedoeld in 14.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.2.3 Uitzondering

Het bepaalde in 14.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels **bestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-4 (Zwilbroekseweg 1a-1b)**.

Het bestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-4 (Zwilbroekseweg 1a-1b) heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 in ontwerp ter inzage gelegen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Berkelland, gehouden op [PM]

, voorzitter.

, griffier.

Bijlagen

Bijlage 1 Parkeernormen gemeente Berkelland

Parkeernormen gemeente Berkelland

Parkeernorm rest bebouwde kom			
functie	**parkeer-norm**	**bezoekers-aandeel**	**eenheid**
appartement	**1,5**	0,3	woning
woning sociale sector/rijtjeswoning	**1,5**	0,3	woning
woning middeldure sector	**1,8**	0,3	woning
woning dure sector	**2,0**	0,3	woning
serviceflat/aanleunwoning	**0,6**	0,3	woning
kamerverhuur	**0,6**	0,2	kamer
kantoren (zonder balie)	**1,6**	5%	100 m² bvo
kantoren (met balie)	**2,4**	20%	100 m² bvo
detailhandel	**3,5**	85%	100 m² bvo
grootschalige detailhandel	**7,5**		100 m² bvo
Tuincentra	**7,5**		100 m² bvo
arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (loods,opslag,groothandel/transportbedrijf)	**0,7**	5%	100 m² bvo
arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven (industrie,garagebedrijf,werkplaats,transportbedrijf)	**2,0**	5%	100 m² bvo
arbeidsextensieve/bezoekersintensieve bedrijven (showroom/toonzaal)	**1,3**	35%	100 m² bvo
bedrijfsverzamelgebouw	**1,5**	10%	100 m² bvo
café/bar/discotheek/cafetaria	**6,0**	90%	100 m² bvo
restaurant	**11,0**	80%	100 m² bvo
museum/bibliotheek	**0,6**	95%	100 m² bvo
bioscoop/theater/schouwburg	**0,3**		zitplaats
sporthal	**2,5**	95%	100 m² bvo
sportveld (buiten)	**20,0**	95%	ha. netto terrein
dansstudio/sportschool	**3,5**	95%	100 m² bvo
squashbanen	**1,5**	90%	baan
tennisbanen	**2,5**	90%	baan
golfbaan	**7,0**	95%	hole
bowlingbaan	**2,0**	95%	baan
biljartzaal	**2,0**	95%	tafel
evenementenhal	**6,0**	99%	100 m² bvo
zwembad	**10,0**	90%	100 m² opp.bassin
cultureel centrum/wijkgebouw	**3,0**	90%	100 m² bvo
verpleeg/verzorgingshuis	**0,6**	60%	wooneenheid
arts/kruisgebouw/therapeut	**1,8**	65%	behandelkamer
dagonderwijs (HBO/MBO	**6,0**		leslokaal
middelbaar onderwijs (VWO/HAVO/Vmbo)	**1,0**		leslokaal
avondonderwijs	**0,8**		student
basisonderwijs	**0,8**		leslokaal
crèche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf	**0,7**		arbeidsplaats
hotel	**1,0**		kamer
religiegebouw	**0,2**		zitplaats
begraafplaatsen	**20,0**		gelijktijdige begrafenis

Parkeerplaatsen eigen terrein woningen

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekeningsaantal	opmerkingen
enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit minimaal 5 meter diep
lange oprit zonder garage	2	1,0	
dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit minimaal 4,5 meter breed
garage zonder oprit	1	0,4	
garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
garage met enkele oprit	2	1,0	oprit minimaal 5 meter diep
garage met lange oprit	3	1,3	
garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit minimaal 4,5 meter breed

Aanwezigheidspercentages

	werkdag			koop-avond	zaterdag		zondag-middag
	overdag	middag	avond		middag	avond	
woningen	50	60	100	90	60	60	70
detailhandel	30	70	20	100	100	0	0
kantoren	100	100	5	10	5	0	0
bedrijven	100	100	5	10	5	0	0
sociaal cultureel	10	40	100	100	60	90	25
sociaal medisch	100	100	30	15	15	5	5
dagonderwijs	100	100	0	0	0	0	0
avondonderwijs	0	0	100	0*	0	0	0
bibliotheek	30	70	100	75	75	0	0
museum	20	45	0	100	100	0	90
restaurant	30	40	90	70	70	100	40
café	30	40	90	75	75	100	45
bioscoop/theater	15	30	90	60	60	100	60
sport	30	50	100	100	100	90	85

* indien koopavond op donderdag 100 %



PLANGEBIED

plangebied

BESTEMMINGEN

G Groen

T Tuin

W Wonen

DUBBELBESTEMMINGEN

WR-AV1 Waarde - Archeologische verwachting 1

WR-AV3 Waarde - Archeologische verwachting 3

AANDUIDINGEN

bouwvlak

bouwvlak

maatvoering

4,5 / 9 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

VERKLARING

ondergrond

Verbeelding

Bestemmingsplan:

Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-4

zaaknummer:	843385	datum:	18 december 2023
formaat:	A3	voorontwerp:	n.v.t.
schaal:	1: 1.000	ontwerp:	18 december 2023
getekend:	CN	vastgesteld:	
ondergrond:	o_NL.IMRO.1895.BPEBG20230017.dwg	datum ondergrond:	1 december 2023

ID plan: NL.IMRO.1895.BPEBG20230017-0010

gemeente Berkelland

Postbus 200 7270 HA Borculo / bezoekadres: Marktstraat 1 / www.gemeenteberkelland.nl / 0545 250 250

S:\Tekeningen\bestemmingsplan\Eibergen\Zwilbroekseweg 1a-1b\2023 12 15 VBD OWBP EBG-WG Herziening 2023-4.dwg