Bestemmingsplan

Eibergen, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Grotestraat 37)

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam:	**Eibergen, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Grotestraat 37)**
Plantype:	**bestemmingsplan**
IMRO:	**NL.IMRO.1859.BPEBG20210006-0010**
Status:	**ontwerp**

Datum: 22 maart 2022

Projectnummer: 21AF079

Opdrachtgever:

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Stationsstraat 37
7622 LW BORNE
T) 074 – 255 7020
E) info@ad-fontem.nl

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Eibergen, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Grotestraat 37)

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 De bij het plan behorende stukken 7
1.5 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Het plan **8**
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 9

Hoofdstuk 3 Beleid **11**
3.1 Rijksbeleid 11
3.2 Provinciaal beleid 12
3.3 Gemeentelijk beleid 14

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **21**
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 21
4.2 Milieuzonering 22
4.3 Bodem 23
4.4 Geluid 24
4.5 Luchtkwaliteit 25
4.6 Externe veiligheid 26
4.7 Water 27
4.8 Ecologie 29
4.9 Archeologie en Cultuurhistorie 32
4.10 Verkeer en parkeren 33

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting **35**
5.1 Planopzet en systematiek 35
5.2 Toelichting op de regels 35

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid **38**

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **39**
7.1 Vooroverleg 39
7.2 Inspraak 39
7.3 Ontwerp 39

Bijlagen bij de toelichting **41**

Bijlage 1 Watertoets **42**

Regels **45**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **46**
Artikel 1 Begrippen 46
Artikel 2 Wijze van meten 53

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **55**
Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied 55
Artikel 4 Wonen - Gestapeld 56
Artikel 5 Waarde - Archeologie 1 58

Hoofdstuk 3 Algemene regels **61**
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 61
Artikel 7 Algemene bouwregels 62
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 63
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 64
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels 65

Artikel 11 Algemene procedureregels 66

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 67
Artikel 12 Overgangsrecht 67
Artikel 13 Slotregel 68

Bijlagen bij de regels 69

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten 70

Bijlage 2 Parkeernormen 78

Bijlage 3 Sloopopgave 83

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het perceel aan de Grotestraat 37 is een plan ontwikkeld voor de realisatie van enkele appartementen in het multifunctionele winkel-/kantoorgebouw. De initiatiefnemer heeft het perceel aangekocht en is voornemens om het gebouw te verbouwen waarbij vier appartementen gerealiseerd worden.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de realisatie van vier appartementen niet mogelijk, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

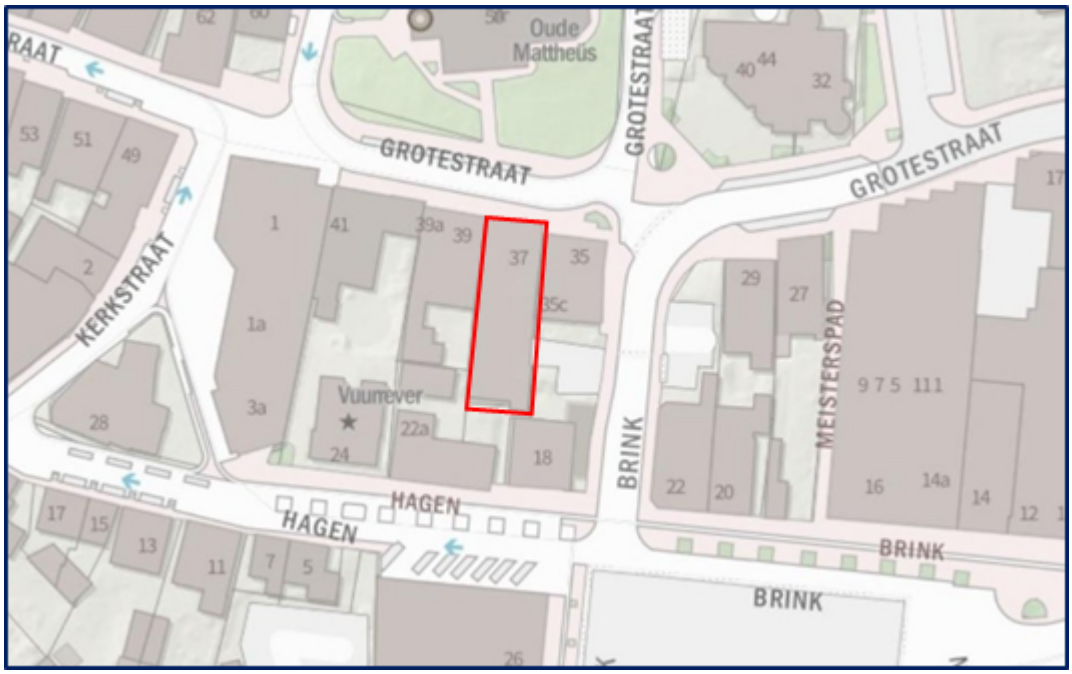
Het plangebied is gelegen aan de Grotestraat 37 te Eibergen. Het plangebied is gelegen in het centrum van Eibergen en staat kadastraal bekend als gemeente Eibergen, sectie D, nummer 9740. Het plangebied heeft een oppervlakte van 465 m^2. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in het centrum van Eibergen weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: Esri Nederland)

Begrenzing

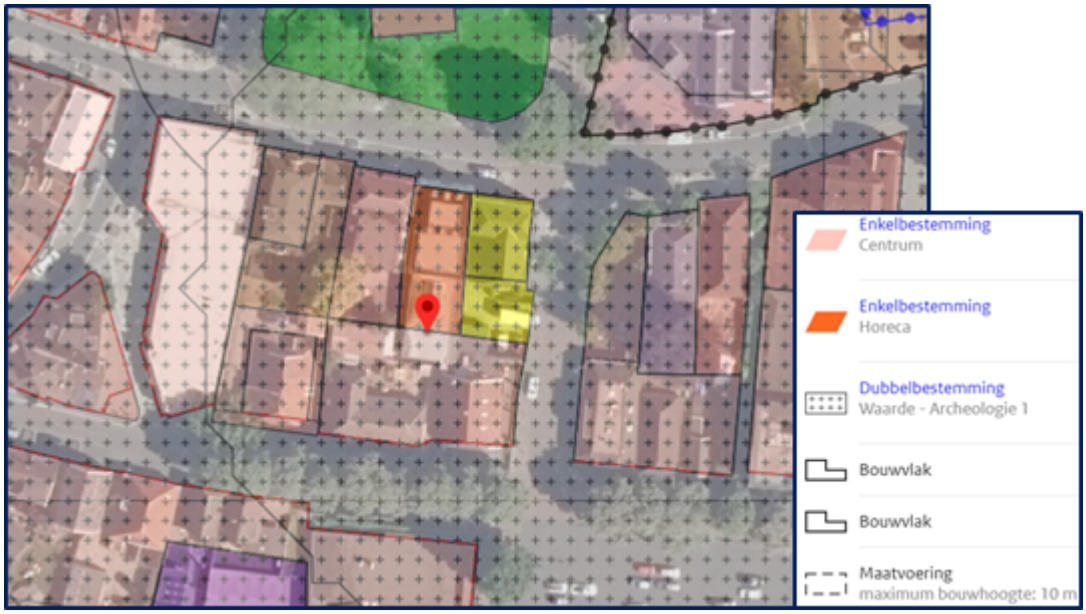
De begrenzing van het plangebied is in figuur 1.2 weergegeven (rood omkaderd). Het plangebied betreft het perceel Grotestraat 37 en wordt aan de noordzijde begrensd door de Grotestraat, aan de oostzijde door het perceel Grotestraat 35, aan de zuidzijde door het perceel Hagen 22 en aan de westzijde door het perceel Grotestraat 39 te Eibergen.



Figuur 1.2: begrenzing plangebied (bron: Esri Nederland)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied aan de Grotestraat 37 is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Eibergen, Centrum 2011' en voorzien van de bestemming 'Horeca', deels de bestemming 'Centrum', de dubbelbestemming 'waarde – Archeologie 1'. In figuur 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Eibergen, Centrum 2011' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven als genoemd in categorieën 1 tot en met 3 van de bij de regels behorende 'Lijst van Horecabedrijven'. De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, met uitzondering van supermarkt, de bestaande woningen, horecabedrijven als genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij de regels behorende 'Lijst van horecabedrijven', maatschappelijke voorzieningen en dienstverlenende bedrijven met een baliefunctie.

Aangezien er geen sprake is van bestaande woningen is het op grond van het

bestemmingsplan niet mogelijk om vier appartementen te realiseren. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Eibergen, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Grotestraat 37)' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.1859.BPEBG20210006-0010);
- Bijlagen bij de toelichting;
- Regels;
- Bijlagen bij de regels.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 wordt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Aan de Grotestraat 37 bevindt zich een winkel- en kantoorruimte, gebouwd in 2016 op de voormalige locatie van café De Krekel. Het pand is gesitueerd tegenover de kerk en heeft enige tijd leeg gestaan. Het pand bestaat uit drie verdiepingen en heeft de volgende oppervlakten:

- begane grond: 316 m^2;
- eerste verdieping: 140 m^2;
- tweede verdieping: 48 m^2.

Het perceel is gelegen in het centrum van Eibergen en wordt ontsloten op de Grotestraat 37 en maakt voor de parkeergelegenheid gebruik van de openbare parkeerplaatsen. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 50 meter van parkeerterrein de Brink. Rondom de Brink zijn meerdere supermarkten, verswinkels en overige winkels gelegen. In figuur 2.1 is een aanzicht van het pand vanaf de kerk weergegeven.



Figuur 2.1: Huidige situatie Grotestraat 37 (bron: Google Maps)

In figuur 2.2 is een impressie weergegeven van de bestaande situatie. Zoals in paragraaf 2.2 wordt beschreven wordt het deel dat als 'nieuwbouw' is aangemerkt inpandig verbouwd. Het gedeelte dat is aangemerkt als 'bestaand' wordt gesloopt als gevolg van het voorgenomen plan.



Figuur 2.2: Situatietekening bestaande situatie (Raaklein Architecten)

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om het bestaande pand inpandig te verbouwen waarbij vier appartementen worden gerealiseerd. Daarbij wordt één appartement gerealiseerd op de begane grond, twee appartementen op de eerste verdieping en één op de tweede verdieping. De appartementen zijn levensloopgeschikt en worden gerealiseerd in de klasse middenhuur (€737 - €950).

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt aan de achterzijde een deel van het pand gesloopt (circa 175 m^2, zie figuur 2.2). Ter voorkoming van hittestress wordt het achtergebied ingericht als tuin met terras. Daarnaast worden vier bergingen gerealiseerd ten behoeve van de woningen met een oppervlakte van 4,5 m^2 per berging. Ten behoeve van de wateropvang en waterafvoer zal het toekomstige tuinplan rekening houden met de infiltratiemogelijkheden van hemelwater ter plaatse van de tuin. In figuur 2.3 is een situatietekening van de toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 2.3: Toekomstige situatie (bron: Raaklein Architecten)

De toevoeging van groen in het achtererfgebied zorgt voor een verbeterd milieu, vermindert luchtvervuiling, ruimte voor waterberging en heeft een verkoelende werking in warme periodes. Daarnaast is aangetoond dat de toevoeging van groen een positief effect heeft op de gezondheid en sociale verbindingen van mensen die in een groene omgeving wonen. Hoewel het plangebied is gelegen in het centrum van Eibergen heeft de toevoeging van groen bij de appartementen een positief effect op de woonkwaliteit van het plan.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de verbouw van het pand aan de Grotestraat 37 waarbij vier appartementen worden gerealiseerd. Zoals in paragraaf 3.3 wordt beschreven voldoet het plan aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van wonen. Concreet draagt het plan bij aan de realisatie van nieuwe woningen voor starters en senioren. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is

van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' die in een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat daartoe een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat een toelichting tevens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit wordt de 'Ladder Duurzame Verstedelijking' genoemd.

De beschrijving van de behoefte aan de betreffende, 'stedelijke ontwikkeling', moet inzichtelijk maken of, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

Onderhavig plan

Onderhavig plan betreft de verbouw van een bestaand pand aan de Grotestraat 37 te Eibergen. Concreet betreft het de realisatie van vier wooneenheden. Uit jurisprudentie is gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor zeer kleinschalige ontwikkelingen. Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) blijkt dat de realisatie van 11 woningen niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

Voorliggend plan ziet toe op de realisatie van vier wooneenheden binnen een bestaand pand binnen bestaand stedelijk gebied. Dit wordt in lijn met de jurisprudentie over dit onderwerp niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6 van het Bro. Nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking kan derhalve achterwege blijven. De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Echter, in bovengenoemde uitspraak heeft de Raad van State bepaald dat ook wanneer de Ladder niet van toepassing is, gemotiveerd moet worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin. De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'

Deze Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in onze Gelderse Omgevingsvisie. Wij benoemen wat voor ons van waarde is en wat we willen beschermen. En: we geven richting aan wat we willen en ook moeten veranderen en ontwikkelen. Zo kunnen we met overtuiging en in vertrouwen de provincie doorgegeven aan volgende generaties. Een Gelderland van en voor ons allemaal en voor de kinderen van de toekomst.

Om samen stappen te zetten, hebben we een gezamenlijke horizon nodig: een gedeeld vergezicht, een gedeelde ambitie dat dient als leidraad voor ons handelen. In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' beschrijft de provincie dit vergezicht: het beeld op de toekomst. Dit beeld is het resultaat van vele vruchtbare gesprekken met partners: inwoners, ondernemers, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties, overheden. Een vergezicht

dat het accent legt op wat wij samen belangrijk vinden. Een vergezicht dat tot de verbeelding spreekt en uitnodigt en aanspoort tot actie. En: dat de provincie helpt bij het gesprek over de keuzes die te maken zijn bij het vinden van concrete oplossingsrichtingen.

De provincie Gelderland zet een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- *Gezond en veilig.* Dat = 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 = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland bevat thematische visieschetsen. Deze schetsen zijn niet bedoeld als geografische plankaart of ontwikkelkaart; ze bieden geen volledig en limitatief beeld. De schetsen zijn wel een grove schets van in het oog springende bestaande en nieuwe initiatieven, kansen, mogelijkheden en ontwikkelingen die wij op dit moment zien vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie. De schetsen sluiten op voorhand ook niets uit. De visieschetsen dienen wat de provincie Gelderland betreft als onderlegger om met partners het gesprek te voeren over de thema's, vraagstukken en oplossingsrichtingen, zowel op de schaal van Gelderland als op regionale en lokale schaal. De provincie Gelderland heeft de volgende 7 ambities opgesteld:

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

Toets

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

Onderhavig plan heeft betrekking op de verbouw van een bestaand pand in het centrum van Eibergen. Als gevolg van het plan worden vier appartementen gerealiseerd in een voormalig horecapand. De provincie Gelderland streeft naar een goede balans tussen vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën. De provincie heeft zorg en aandacht voor woonbehoeften en maakt hierover afspraken met de regio's.

Het plan wordt gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied en voorziet in woningen voor starters en senioren op de woningmarkt. Het voornemen is in overeenstemming met het gemeentelijk woonbeleid (zie 3.3.2, 3.3.3 en 3.3.4). Derhalve kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 19 december 2018 is de Omgevingsverordening Gelderland door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld. Op 31 maart 2021 heeft de Provinciale Staten het actualisatieplan 7 van de Omgevingsverordening vastgesteld.

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit Omgevingsvisie te

realiseren. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. De provincie geeft hier richting aan door gezamenlijk zeven samenhangende ambities na te streven op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid; economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat. In de verordening zijn alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. De provincie heeft daarom bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem in deze verordening opgenomen. Alleen de Waterverordeningen (per waterschap) en de Gelderse Vaarwegverordening 2009 zijn (nog) niet in de Omgevingsverordening opgenomen.

De omgevingsverordening heeft daarom de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening:
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet Milieubeheer:
- Natuurverordening in de zin van de Wet Natuurbescherming;
- Waterverordening in de zin van de Waterwet;
- Verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2 A van de Wegenverkeerswet.

Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

Toets

Het plangebied heeft op grond van de Omgevingsverordening Gelderland geen specifieke aanduiding die van invloed is op onderhavig plan. Derhalve geldt dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Berkelland

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

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

Eibergen behoort tot één van de vier grote kernen van de gemeente Berkelland. In alle kernen gaat inbreiding voor uitbreiding. Bij inbreiding staat aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van de kernen voorop. Het is niet gewenst dat alle (resterende) groene plekken in de kernen worden opgevuld met woningbouw. Het karakter, de rust, variatie en de kleinschaligheid moeten ook in de toekomst behouden blijven voor de gemeente. Het eigen karakter van de vier grote kernen moet worden versterkt. Ten aanzien van woningbouw heeft de gemeente Berkelland tot 2020 de volgende ambities:

- Keuzemogelijkheden op de woningmarkt;
- Betaalbare woningen voor lagere inkomens;
- Voldoende aanbod aan welzijns- en zorgvoorzieningen in zelfgekozen omgeving;
- Duurzaam bouwen;
- Leefbare kernen en wijken met een goede ruimtelijke kwaliteit;
- Woningbouw met zo min mogelijk beslag op ruimte buiten bebouwde kom;
- Ruimte voor vernieuwende concepten.

Voor de ambitie ‘woningbouw met zo min mogelijk beslag op ruimte buiten de bebouwde kom’ geldt dat inbreiden zoveel mogelijk voor uitbreiden gaat. Inbreiden mag echter niet ten koste

gaan van de kwaliteit van bestaande wijken (groen, speelplekken, etc.).

Relevante ontwikkelingen voor Eibergen tot 2025 zijn voor de categorie wonen:

- Meer accent op functie wonen (voorlopige voorkeur voor situering aan zuidoost) in relatie tot bedrijvigheid;
- Het benutten van de kansen die de nieuwe N18 biedt voor wonen en werken;
- Accent verschuiven van meergezins koopwoningen naar grondgebonden nultreden-woningen;
- Koopappartementen: minder sterk aanzetten (markt geeft grenzen aan, kritische blik is nodig);
- Zoekopgave in wijken rond het centrum voor aantrekkelijk programma voor senioren (grondgebonden);
- Woonservicezone tot ontwikkeling brengen.

Toets

Het voornemen maakt de realisatie van vier appartementen mogelijk. Het voornemen wordt binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt het bestaande - voormalige - horecapand verbouwd. De appartementen worden gerealiseerd voor de lokale behoefte aan starters- en/of seniorenwoningen, waarbij het accent wordt gelegd op de verhuur van de appartementen in de middensector (€737 - €950). Derhalve kan geconcludeerd worden dat het voornemen in overeenstemming is met de Structuurvisie Berkelland.

3.3.2 Structuurvisie Wonen Eibergen 2015

Op 9 februari 2016 heeft de raad van de gemeente Berkelland de Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 vastgesteld. De Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 is het toekomstig kader van de gemeente Berkelland voor de ontwikkeling van bouwlocaties in de bebouwde kom van Eibergen. De structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijk handelen van de gemeente voor de woningbouwlocaties die er in zijn opgenomen.

De afnemende behoefte aan woningen heeft in de gemeente Berkelland al geleid tot vermindering van het aantal toe te voegen nieuwe woningen. Tal van voorgelegde nieuwe bouwinitiatieven kregen de afgelopen jaren geen medewerking, onbenutte omgevingsvergunning voor woningbouw werden ingetrokken en latente bouwmogelijkheden zijn bij het actualiseren van bestemmingsplannen geschrapt. In het dorp Eibergen is nog een beperkt aantal bouwplannen in uitvoering of in voorbereiding.

Met een restopgave van 70 woningen voor de kern Eibergen moeten keuzes worden gemaakt om tot invulling van dat aantal te komen. Daarvoor is een overzicht van 14 locaties en gebieden in beeld waarvoor op dit moment een relevant project loopt. Sommige zijn al jarenlang bekend, andere zijn van meer recente datum. Tot de 14 locaties behoort het woongebied Op de Bleek, maar ook het centrumgebied van Eibergen. In de structuurvisie Wonen Eibergen 2015 richt de gemeente zich op een maximaal verantwoord geachte toevoeging van 78 woningen (in plaats van de genoemde indicatieve 70 woningen). Deze woningen worden binnen de aangewezen 14 locaties gerealiseerd.

In de Structuurvisie Eibergen staan 11 woningen opgenomen voor het centrum van Eibergen. Echter is niet specifiek aangegeven welke panden wel of niet in aanmerking komen voor het omzetten naar een woning. bestuurlijk/ambtelijke overleggen is besproken dat de woningen ingezet worden op (lang) leegstaande panden in het centrum aangezien ook Eibergen te maken heeft met winkelleegstand. Het is de vraag of de woningen ingezet kunnen worden in het gehele centrum of alleen in bepaalde gebieden waarvan de verwachting is dat de winkels in de toekomst niet meer gevuld zullen worden.

De restopgave is gering en is qua besteding binnen de actuele locaties en gebieden al volledig mogelijk. Er is daarmee geen ruimte voor wat zich in latere instantie mogelijk aandient. Dit heeft gevolgen voor locaties en gebieden die zich op enig moment beschikbaar komen, waaronder bijvoorbeeld schoollocaties.

Toets

Als gevolg van het plan worden vier appartementen gerealiseerd in een voormalig horecapand. Het pand is na een felle brand tien jaar geleden in 2016 vervangen door een nieuw pand. Het pand heeft geruime tijd leeggestaan en de initiatiefnemer is voornemens om het pand te herontwikkelen. Als gevolg van de herontwikkeling komt de horecabestemming te vervallen. Daarmee worden er vierkante meters aan horeca weggenomen en wordt het pand

voorzien van een nieuwe invulling.

Het pand is gelegen in het centrum van Eibergen in de nabijheid van voorzieningen zoals winkels en supermarkten. Daarmee zijn de woningen uitermate geschikt voor senioren, maar gelet op de grootte van de appartementen ook voor starters. Al met al resulteert de voorgenomen ontwikkeling in een nieuwe toekomstbestendige functie en worden leegstandseffecten tegengegaan. Het effect is minder vierkante meters detailhandel en minder leegstand in het centrum van Eibergen. Minder leegstand betekent minder verpauperde panden en een aantrekkelijker straatbeeld. Dit is niet alleen goed voor de vestiging van nieuwe ondernemers maar ook voor de al gevestigde ondernemers in Eibergen. Een aantrekkelijk centrum, zonder leegstand, zorgt voor een goed straatbeeld zodat consumenten/klanten graag het centrum in lopen om hun aankopen te doen.

3.3.3 Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025

Als gevolg van het aflopen van de Lokale Woonagenda 2016-2020 heeft de gemeenteraad van Berkelland op 26 mei 2020 de Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025 vastgesteld. Door de vaststelling van de Woonvisie heeft de gemeente Berkelland haar ambitie voor de komende jaren herijkt.

In Berkelland is het plezier wonen, dat wil de gemeente door de Woonvisie Gemeente Berkelland 2020-2025 verder versterken. De gemeente zet in op wendbaar, flexibel woonbeleid. De visie is niet in beton gegoten, maar geeft aan wat er de komende jaren nodig is, met de kennis van nu. Samen met corporaties, inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties zijn drie samenhangende ambities geformuleerd die de kern vormen van de nieuwe woonvisie:

a. Toekomstgerichte woningen en wijken.

De gemeente een duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad. Het is hiervoor noodzakelijk om grootschalig te investeren in de kwaliteit en duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad. Wonen gaat daarnaast niet meer alleen over stenen. Om prettig te kunnen wonen, is het ook van belang dat de wijk of kern waarin mensen wonen toekomstbestendig is, op zowel fysiek als sociaal vlak. Denk hierbij aan meer groen, ruimte voor parkeren, ontmoeting en beweging en een mix van bewoners.

b. Aantrekkelijke nieuwe woningen.

Er wordt ruimte geboden voor goede, innovatieve woningbouwplannen, die zoveel mogelijk worden ingezet voor wat de (transformatie van de) bestaande voorraad onvoldoende of (nog) niet kan bieden. Elke ontwikkeling moet maatwerk zijn en een bijdrage leveren aan de specifieke opgaven op wijk- of kernniveau.

c. Wonen, welzijn en zorg.

Ouderen moeten zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Lukt dit niet dan moet er voldoende en divers aanbod aan huisvesting zijn in de kernen voor mensen met een zorgvraag. Daarbij is het van belang dat gemeente, zorgpartijen en corporaties nog beter gaan samenwerken. We hebben oog en bieden maatwerk voor de vraag van bijzondere doelgroepen, zoals statushouders en beschermd wonen.

Toets

Ten aanzien van de toekomstgerichte woningen en wijken geldt het volgende. Om prettig te kunnen wonen is het onder andere van belang dat de wijk of kern waarin gewoond wordt toekomstbestendig is, zowel op fysiek als sociaal vlak. Daarbij valt te denken aan meer groen, ruimte voor sport en spel, ruimte voor parkeren, ontmoeting, toegankelijk en met een mix van bewoners (jong, oud, gezinnen).

Als gevolg van dit plan worden appartementen voor starters en senioren gerealiseerd met een gezamenlijke tuin en parkeergelegenheid. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de mix van bewoners en ontmoeting.

Ten aanzien van aantrekkelijke nieuwe woningen zitten de grootste knelpunten bij jongeren die op zoek zijn naar een betaalbare, instapklare woning. Starters zoeken naar betaalbare woningen, bij voorkeur een koop-eengezinswoning. De gemeente ziet een tekort aan betaalbare koopwoningen in het segment tot € 200.000. Wat er in de koopsector gebeurt, heeft consequenties voor de vraag naar huurwoningen. Jongeren vormen de grootste groep woningzoekenden. De vraag naar sociale huurwoningen neemt toe als de kansen voor starters op de koopmarkt slecht blijven.

Bij ouderen is het vooral de naoorlogse generatie die hun ruime eengezinswoning wil verlaten voor een comfortabele, levensloopgeschikte woning. Doordat de groep ouderen sterk in omvang toe neemt, zal deze groep een steeds belangrijkere factor worden op de woningmarkt.

Ten aanzien van nieuwbouw wordt zoveel mogelijk ingezet op voor wat de (transformatie van de) bestaande voorraad onvoldoende of (nog niet) kan bieden. Er worden gericht nieuwe woningen toegevoegd aan de voorraad waarbij de ruimte wordt geboden voor goede, innovatie woningbouwplannen.

Als gevolg van onderhavig plan worden starters- en seniorenwoningen gerealiseerd in een voormalig horecapand. De toevoeging van moderne, duurzame en levensloopgeschikte appartementen zorgt ervoor dat Eibergen aantrekkelijk blijft. De appartementen worden gerealiseerd voor de lokale behoefte aan starters- en/of seniorenwoningen, waarbij het plan uitgaat van de verhuur van de appartementen in de middenhuursector (€737 - €950).

Tot slot zijn de woningen gerealiseerd in de nabijheid van de voorzieningen van het centrum van Eibergen. Al met al kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met de Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025.

3.3.4 Kwalitatieve criteria woningbouw

Op 5 december 2019 zijn de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland' in werking getreden. Aanleiding is dat de 7 gemeenteraden in de Regio Achterhoek in gestemd hebben met de Kwalitiatieve Toetsingscriteria voor Woningbouw in de Achterhoek. De criteria worden onderdeel van de Regionale woonagenda. De provincie toetst nieuwe wooninitiatieven aan dit document. Er ontstaat daarmee weer ruimte voor extra woningen, bovenop het aantal dat in de afspraken in de regio was vastgelegd.

De kwaliteitscriteria in Berkelland zijn een nadere uitwerking van de regionale kwaliteitscriteria. Onderstaand schema geeft een samenvatting met verwijzing naar de paragrafen.

8RHK ambassadeurs	gemeente Berkelland
Behoefte	
A. Behoefte aangetoond	2.1 Wijze waarop in Berkelland de behoefte aangetoond kan worden
B. Voorrang starters en ouderen	Per kern bepalen we hoe deze doelgroepen het beste bediend kunnen worden. Ook het bevorderen van doorstroming is een manier om starters/jonge huishoudens te bedienen.
Ruimtelijke criteria	
Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed (verbouw of nieuwbouw na sloop)	2.2 Prioriteit: winkelcentra, invalswegen, cultuurhistorisch vastgoed.
Inbreiding gaat voor uitbreiding	2.3 Gedachtengoed van Ladder voor duurzame verstedelijking.
Overig	
Realisatietermijn 3 jaar	2.4 Realisatietermijn binnen 3 jaar na onherroepelijke bestemming.
	2.5 In elke kern liggen enkele bouwmogelijkheden op voorraad om snel te kunnen inspelen op nieuwe vraag.

Toets

1. Aantonen behoefte en inspelen op de mismatch

De opgave voor Eibergen voor de komende jaren gaat vooral op het inspelen op mismatch in aanbod voor jongeren en ouderen. Op 8 oktober 2019 stelde het college het document 'Ruimte voor extra woningbouw" vast. Hierin is voor Eibergen opgenomen:

- Circa 30-40 woningen, gericht op toevoegen van nieuwe kwaliteit aan de woningvoorraad;
- Richting voor de koopsector:
  1. 10-15 woningen voor jongeren (rijwoningen, 2^1 kapwoningen),
  2. 10-15 levensloopgeschikt (voorkeur eengezins-nultredewoningen nabij het centrum),
  3. Circa 5-10 kavels voor zelfbouw.
- Richting voor de huursector:
  1. De bestaande plancapaciteit geeft voldoende ruimte (herstructureringsplannen, terugbouwrecht van ProWonen, transformatieruimte in het centrum). Geen

aanvullende opgave.

Het plan bestaat uit 4 appartementen met lift. De ligging is in het centrum, nabij supermarkt en medische voorzieningen. Daarmee speelt het in op het tekort aan levensloopgeschikte woningen voor ouderen, maar ook voor starters op de woningmarkt. Dit past binnen het programma voor Eibergen voor de komende jaren. Het realiseren van eengezins-nultredewoningen is op deze plek ruimtelijk, stedenbouwkundig en economisch niet haalbaar.

2. Voorrang voor transformatie van locaties.

Woningbouwinitiatieven die zich richten op locaties waar nu nog leegstaand vastgoed staat, komen in principe eerder in aanmerking voor woningbouw dan nog onbebouwde locaties binnen de bebouwde kom. Bij transformatie kan het zowel gaan om herbestemmen als om sloop van de bebouwing, gevolgd door nieuwbouw. In Berkelland ligt de prioriteit bij:

- Leegstaande panden in aanloopstraten van winkelgebieden en leegstaande panden op zichtlocaties, zoals de invalswegen.
- Herbestemmen cultuurhistorisch vastgoed dat Berkelland wil behouden en dat alleen behouden kan blijven door er een woonfunctie aan toe te voegen.
- Zorgvastgoed dat niet meer voldoet aan de eisen van nu.

Het plan betreft een transformatie van een bestaand horecapand. Het pand is gelegen in het centrum van Eibergen. Als gevolg van de herontwikkeling komen vierkante meters ten aanzien van de horeca te vervallen. Daarnaast wordt een nieuwe invulling gevonden voor een leegstand pand.

3. Realisatietermijn binnen drie jaar.

Het plan betreft de verbouw van een bestaand pand. Daarmee wordt voldoende zekerheid geboden dat het plan binnen drie jaar gerealiseerd is. Deze afspraken worden tevens in een overeenkomst met de initiatiefnemer vastgelegd.

Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Kwalitatieve criteria woningbouw.

3.3.5 Beleidsregel omtrent de toevoeging van woningen via functieverandering naar wonen en woningsplitsing in de kernen gemeente Berkelland

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Berkelland ontvangt steeds meer verzoeken om, in afwijking van het bestemmingsplan, medewerking te verlenen aan bewoning van (leegstaande) panden, ook in de kernwinkelgebieden. Er is veel leegstand van winkels. Een deel van die panden wordt nooit meer winkel. Functieverandering naar wonen is een van de oplossingsrichtingen om in te spelen op leegstand.

Bij woningsplitsing kan het bijvoorbeeld gaan om bijzondere vormen van wonen waarbij een (toekomstige) zorgbehoefte een rol speelt. Ook kan onderhoud en instandhouding van de bestaande woning financieel en/of fysiek onhaalbaar worden. Ook zijn er meerdere grote woningen binnen de gemeente die vanwege hun omvang en waarde niet allemaal passend zijn bij de (toekomstige) woonbehoefte en daardoor onbereikbaar zijn voor een grote groep woningzoekenden, zoals starters en senioren. Het splitsen van een bestaande woning kan hiervoor een oplossing bieden.

In de vier grote kernen is behoefte aan extra woningen, maar wel aan andere woningen. Er is een mismatch tussen vraag en aanbod. Vooral starters en ouderen hebben onvoldoende keuze. Daarnaast biedt de huidige huurmarkt te weinig mogelijkheden voor mensen met een spoedeisende woonbehoefte. De beste manier om de mismatch aan te pakken is door kwaliteitsverbetering van bestaande woningen en transformatie van leegstaand vastgoed. Functieverandering naar wonen en woningsplitsing kunnen hier onder de juiste voorwaarden een bijdrage aan leveren.

Op basis van bestaande plannen kan de gemeente Berkelland deels invulling geven aan de woonbehoeften. De haalbaarheid en fasering van deze potentiele locaties moet uit nadere planuitwerking blijken. In de praktijk is er voor zowel de bestaande plannen als de aanvullende locaties vaak sprake van enige ‘planuitval’. Hierdoor zien we voor Berkelland in specifieke gevallen ruimte voor woningsplitsing en functieverandering naar wonen op kleine schaal. Bovendien kan woningsplitsing en functieverandering een bijdrage leveren aan het oplossen van ruimtelijk-maatschappelijke problemen. Hiermee bedoelen we situaties die nadelige gevolgen hebben voor de (directe) omgeving, en waar transformatie in functionele en ruimtelijke zin gewenst is.

Gezien de hoeveelheid aanvragen is hier geen sprake meer van maatwerk, maar is er vanuit de beoordelaars behoefte aan een beleidsregel om verzoeken te beoordelen. Zij ervaren te weinig handvatten om al of geen toestemming te verlenen voor woningsplitsing en functieverandering naar wonen. Om hier in te kunnen voorzien heeft het college van burgemeester en wethouders van Berkelland de 'Beleidsregel toevoeging van woningen via functieverandering naar wonen en woningsplitsing in de kernen gemeente Berkelland 2020' vastgesteld. De beleidsregels geven aan hoe het college van burgemeester en wethouders in de praktijk omgaat met zijn bevoegdheid. Het doel van deze beleidsregel is het maken van een afwegingskader waarmee het college initiatieven voor het toevoegen van één woning of enkele woningen via splitsing of functieverandering kan beoordelen.

Het afwegingskader in de beleidsregel bestaat uit drie onderdelen:

A. Gebiedsindeling;

Allereerst is er een gebiedsindeling opgesteld op basis waarvan een regime 'ja, tenzij' of 'nee, mits' geldt. De centrumgebieden (categorie 1) behoren tot het 'ja, mits' regime en de woongebieden (categorie 2) tot het 'nee, tenzij' regime.

B. Kader woningsplitsing en functieverandering;

Een initiatief voor woningsplitsing of functieverandering in de kernen wordt beoordeeld langs het geformuleerde kader.

C. Nadere ruimtelijke voorwaarden woningsplitsing en functieverandering;

Wanneer een initiatief voldoet aan alle randvoorwaarden en daarmee in beginsel wenselijk en haalbaar is, moet de uitwerking van het verzoek ten minste, aan de nadere (ruimtelijke) voorwaarden voldoen.

Hieronder wordt het plan getoetst aan het afwegingskader.

Toets

A: Gebiedsindeling.

In de eerste categorie is toevoeging in principe toegestaan als voldaan wordt aan de criteria uit deze beleidsregels. De categorie-1 gebieden zijn de centrumgebieden Ruurlo, Eibergen, Neede en Borculo. Woonopgaven per kern kunnen mogelijk gerealiseerd worden in of op de plek van (leegstaand) vastgoed in het centrum. De gemeente geeft voorrang aan de transformatie van leegstaand vastgoed, dat kan herbestemming zijn of sloop gevolgd door nieuwbouw. In Berkelland ligt de prioriteit onder andere bij:

- leegstaande panden in aanloopstraten van winkelgebieden en leegstaande panden op zichtlocaties, zoals de invalswegen.

Het plangebied betreft een leegstaande voormalige winkel- en kantoorruimte, gebouwd in 2016 op de voormalige locatie van café De Krekel. Het plangebied is gelegen in het centrum van Eibergen. Daarmee valt het plangebied aan te merken als categorie - 1 gebied waarbij geldt dat toevoeging in principe is toegestaan.

B en C: Kader functieverandering naar wonen en nadere ruimtelijke voorwaarden functieverandering.

Functieverandering is een vorm van hergebruik waarvoor een planologische bestemmingsverandering noodzakelijk is, in de vorm van een omgevingsvergunning voor afwijking van, een wijziging van of een herziening van het bestemmingsplan. De bestaande bebouwing heeft conform het geldende bestemmingsplan een bestemming anders dan de bestemming ‘Wonen’ en het gehele perceel wordt in de nieuwe situatie in gebruik genomen ten behoeve van de woonfunctie.

De beoogde effecten voor functieverandering zijn net als voor nieuwgebouw geformuleerd in de 'Kwalitatieve criteria woningbouw' (paragraaf 3.3.4) en heeft betrekking op het verminderen van mismatch tussen vraag en aanbod, versterking van de ruimtelijke kwaliteit, kwalititatief goede woningvoorraad nu en in de toekomst, vitale sociale samenleving en flexibiliteit en snelheid. Initiatieven voor functieverandering komen enkel in aanmerking voor een nadere inhoudelijke beoordeling wanneer wordt aangetoond dat ze bijdragen aan de voornoemde vijf punten (wordt aan voldaan, zie paragraaf 3.3.4) en dat er is voldaan aan de volgende kenmerken:

1. Behouden en of versterken algehele beeld kern;

Er wordt enkel medewerking verleend aan de omzetting naar wonen in de kernen, als de fysieke kenmerken van het pand, die bijdragen aan de sfeer van de kern, behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt. De omvorming van de panden mag niet leiden tot een

verslechtering van de fysieke kenmerken van de panden. Aangezien er middels onderhavig plan enkel inpandige verbouwingen plaatsvinden en een klein deel aan de achterzijde van het pand gesloopt wordt leidt het niet tot verslechtering van de fysieke kenmerken van de panden. Het plan draagt bij aan het behoud van het beeld van de kern.

2. een zelfstandige woning heeft een minimaal gebruiksoppervlak van 70 m^2;

De oppervlakte van de appartementen bedragen minimaal 70 m^2. Daarmee wordt voldaan aan het uitgangspunt dat de zelfstandige woning een gebruiksoppervlak van minimaal 70 m^2 heeft.

3. geen belemmeringen vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening;

Middels dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 3 is aangetoond dat het plan voldoet aan het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is aangetoond dat de omgevingsaspecten/milieuaspecten geen belemmeringen vormen voor het plan.

4. niet onevenredig aantasten woonmilieu en overige functies;

In paragraaf 4.2 is aangetoond dat het plan geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden tot gevolg heeft. De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden wordt niet onevenredig geschaad.

5. aanwenden voor transformatie.

Het plan betreft een transformatie van een bestaand horecapand. Het pand is gelegen in het centrum van Eibergen. Als gevolg van de herontwikkeling komen vierkante meters ten aanzien van de horeca te vervallen. Daarnaast wordt een nieuwe invulling gevonden voor een leegstand pand. Het plan levert derhalve een bijdrage aan het versterken van het centrum en de transformatie/benutten van bestaand (leegstaand) vastgoed.

Al met al kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan de uitgangspunten die zijn genoemd in het afwegingskader voor de transformatie naar wonen. Het plan is in overeenstemming met de beleidsregels omtrent de toevoeging van woningen via functieverandering naar wonen en woningsplitsing in de kernen van de gemeente Berkelland.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen voor zover relevant de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, verkeer, water en vormvrije m.e.r-beoordeling.

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het huidige Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Op 7 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd binnen dit besluit om de m.e.r.-procedure eenduidiger en overzichtelijker te maken, alsmede het aspect milieueffectrapportage explicieter te behandelen in aanvragen. Dit besluit heeft tot doel het vaststellen van mogelijke, ernstig nadelige milieugevolgen ten gevolge van een activiteit binnen de aanvraag.

Binnen het Besluit milieueffectrapportage zijn een tweetal mogelijkheden opgenomen hoe om te gaan met dit besluit bij een aanvraag. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd, maar onder de gestelde drempelwaarden blijft, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd en bovendien de gestelde drempelwaarden overstijgt, is de betreffende aanvraag m.e.r.-plichtig. Op dat moment zal een m.e.r.-rapportage op moeten worden gesteld.

Toets

Het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' is niet gedefinieerd. In de toelichting op het Besluit m.e.r. zijn wel een aantal voorbeelden van bouwprojecten opgenomen die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. In dat kader wordt verwezen naar woningen, parkeerterreinen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan.

Of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Onder andere de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling spelen daarbij een rol. Of de ontwikkeling per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben, is daarbij niet relevant.

Gelet op de uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) lijken de volgende aspecten relevant voor de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject:

- de aard en omvang van de ontwikkeling;
- de vormgeving en opzet;
- de schaalgrootte;
- de ligging;
- de voorgenomen functie(wijziging), en;
- de vraag of sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.

Als gevolg van dit bestemmingsplan wordt een bestaand, leegstaand pand verbouwd waarbij vier appartementen gerealiseerd worden. Het plangebied is gelegen in het centrum van Eibergen waarin verschillende functies als wonen, detailhandel en horeca zijn toegestaan. Qua uiterlijke verschijningsvorm worden er geen grootschalige wijzigingen op de gevel van het pand uitgevoerd. Als gevolg van het pand wordt het achterste deel van het pand, waar voorheen een zaalaccommodatie werd geëxploiteerd, gesloopt. Derhalve geldt dat de bebouwde oppervlakte als gevolg van het plan afneemt.

Ten aanzien van de ruimtelijke uitstraling op de omgeving geldt dat op grond van het vigerende bestemmingsplan horecabedrijven genoemd in categorieën 1 tot en met 3 van de Lijst van horecabedrijven zijn toegestaan. Dat betekent dat het op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is om een zaalaccommodatie voor het organiseren van

bijeenkomsten en partijen te realiseren. Daarnaast zijn in het achterste deel van het pand (het deel dat als gevolg van de realisatie van appartementen gesloopt wordt) functies als detailhandel, dienstverlenende bedrijven met baliefunctie, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven behorend tot categorie 1 toegestaan. Deze functies hebben een grotere verkeersaantrekkende werking dan de vier appartementen die als gevolg van dit plan gerealiseerd worden. Al met al kan geconcludeerd worden dat het plan geen negatieve effecten heeft op het milieu en dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Bovendien is in het kader van de Wet natuurbescherming geen passende beoordeling nodig.

4.2 Milieuzonering

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

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

Figuur 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

Het plangebied is gelegen in het centrum van Eibergen. Het centrumgebied kenmerkt zich door een sterke functiemenging. Direct naast de woningen komen andere functies voor zoals winkels, kantoren en bedrijven. Derhalve kan gesteld worden dat het plangebied is gelegen in het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Bij het realiseren van een nieuwe bestemming dient gekeken te worden of die nieuwe functie past in de omgeving (externe werking) en of de omgeving de nieuwe functie toelaat (interne werking).

Externe werking

Bij de externe werking gaat het om de vraag of de realisatie van onderhavig plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de omgeving. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is derhalve geen sprake van een aantasting van het leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype gemengd gebied. Derhalve geldt dat de richtafstanden met één afstandsstap verlaagd kunnen worden. Hieronder wordt het plan getoetst aan de richtafstanden:

Functie	**Adres**	**Milieucategorie**	**Richtafstand (gemengd gebied)**	**Gemeten afstand**
Detailhandel	Grotestraat 39	Detailhandel voor zover n.e.g. - aanpandig - toegestaan, milieucategorie 1	0 meter	0 meter
Maatschappelijk (museum)	Grotestraat 41	Musea, milieucategorie 1	0 meter	12 meter
Maatschappelijk (kerk)	Grotestraat 50	Kerkgebouwen e.d., milieucategorie 1	0 meter	29 meter
Zakelijke dienstverlening	Grotestraat 42	overige zakelijke dienstverlening: kantoren, milieucategorie 1	0 meter	24 meter
Horeca	Hagen 18	Restaurants, milieucategorie 1	0 meter	10 meter

De meest nabijgelegen milieubelastende objecten behoren op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' tot milieucategorie 1, waarvoor in een gemengd gebied een richtafstand geldt van 0 meter. De activiteiten hebben betrekking op relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kunnen worden toegestaan. Gelet op de richtafstand van 0 meter kan geconcludeerd worden dat de functies goed gepaard gaan met de woonfunctie. Op basis van de tabel kan geconcludeerd worden dat het plan geen hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving en dat wordt voldaan aan de richtafstanden die gelden op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Bodem

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient in de daarvoor aangewezen gevallen een bodemonderzoek te worden verricht.

Artikel 3.1.6 van het Bro bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat een eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het opstellen of wijzigen van het bestemmingsplan of een planologische

afwijking. Als er verontreiniging aanwezig is moet bepaald (nader onderzoek) worden of het een geval is in de zin de Wbb of een diffuse verontreiniging. In de exploitatieopzet moeten de saneringskosten en de verwerkingskosten voor diffuus verontreinigde grond worden opgenomen.

Toets

Om in beeld te brengen of ter plaatse van de Grotestraat 37 te Eibergen mogelijk sprake is van een afwijkende bodemkwaliteit, heeft de ODA een inventarisatie uitgevoerd:

- Binnenstedelijk gebied wordt vaak gekenmerkt door geroerde grond met bijmengingen aan puin/kooltjes. Dit resulteert in verschillende gradaties van (diffuse) bodemverontreiniging.
- Volgens het inrichtingenbestand is ter plaatse Café de Bastille gevestigd geweest, deze is nu leegstaand. Het bedrijf is een horecaonderneming die in 2016 is afgebrand, gesloopt en vervangen door nieuwbouw.
- Op de locatie is, voor zover ons bekend, geen ondergrondse tank aanwezig geweest.
- Op de locatie is, voor zover ons bekend, eerder een verkennend bodemonderzoek verricht conform NVN 5740 door onderzoeksbureau Rouwmaat (datum onbekend, documentnummer: 97093 ROUWMAAT) de ODA is niet in het bezit van dit document. De resultaten duiden op licht verhoogde gehalten aan PAK, koper, lood, zink en kwik in de bovengrond. De ondergrond en het grondwater zijn niet onderzocht. Volgens de Bbk-toetsing voldoet het aan de functie 'industrie'.
- Voor deze locatie is geen melding voor het toepassen of opslaan van grond bekend.
- Dit gebied (of perceel) heeft een lage of matige asbestkans. Bij een erfverharding of puinhoudende grond adviseren wij altijd alert te blijven op de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal.
- De toegangsweg of direct omliggende wegen zijn wel/niet betrokken geweest bij het project Sanering Asbestweg (SANAS).
- Op oude luchtfoto's (>2008) en historisch kaartmateriaal (http://www.topotijdreis.nl/) zijn geen bijzonderheden of bodemverstoringen zichtbaar.
- De locatie ligt in het centrum van gemeente Berkelland en is opgenomen in het (AMK 2014/ nummer 13208).

De bodemkwaliteit ter plaatse van Grotestraat 37 te Eibergen is eerder met bodemonderzoek vastgesteld. De uitgevoerde inventarisatie geeft wel aanleiding om een afwijkende bodemkwaliteit te verwachten. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het uitvoeren van een bodemonderzoek wel noodzakelijk.

Uit de plannen blijkt dat ter plaatse een inpandige verbouwing zal plaatsvinden. Omdat het gebouw een zogenaamde verblijfsruimte betreft, dient bij de aanvraag van een omgevingsvergunning Bouw – op grond van de Woningwet/Bouwverordening – wèl een bodemonderzoek te worden aangeleverd. Het aspect 'bodem' vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan geen belemmering.. Wel dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

4.4 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moet er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, c.q. een ontheffing op grond van de Wro, een onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten, voor zover deze geluidsgevoelige objecten zijn gelegen binnen een zonering van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen.

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

- Woningen.
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Enerzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden gesteld aan de nieuwe milieubelastende functies, anderzijds betekent dit eveneens dat beperkingen worden opgelegd aan de nieuwe milieugevoelige functies.

Toets

Wegverkeerslawaai

Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een geluidszone, die aan weerszijde een breedte heeft van:

a. in stedelijk gebied:
    - voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
    - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;
b. in buitenstedelijk gebied:
    - voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
    - voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
    - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Deze zonering geldt niet:

c. voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
d. voor wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt;
e. wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveau vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB (A) of minder bedraagt (art. 74, lid 3 Wgh).

Het plangebied is gelegen in het centrum van Eibergen aan de Grotestraat 37 en is gelegen binnen de zone waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km per uur.

Hoewel voor een weg met een maximumsnelheid van 30 km per uur geen geluidszone geldt op grond van de Wet geluidhinder, dient beoordeelt te worden of er als gevolg van het wegverkeer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gelet op de inrichting van de weg is een hogere snelheid dan de maximum toegestane snelheid van 30 km per uur niet mogelijk.

Het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal bedraagt op de Grotestraat ongeveer 700 motorvoertuigbewegingen. Wanneer wordt uitgegaan van 700 mvt/etmaal geeft de indicatieve berekening een gevelbelasting van 53 dB en na aftrek van 5 dB conform de Wet geluidhinder een gevelbelasting van 48 dB. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. Het aspect 'wegverkeerslawaai' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Railverkeerslawaai

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorweg aanwezig. Het aspect 'railverkeerslawaai' vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied is geen geluidgezoneerd industrieterrein aanwezig. Daarnaast is in paragraaf 4.2 aangetoond dat de in de nabijheid van het plangebied aanwezige (bedrijfsmatige) functies geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

Toets

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals hierboven zijn beschreven, kan worden gesteld dat voorliggend plan voor de realisatie van vier woningen/appartementen woning 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Tevens kan de realisatie van woningen niet aangemerkt worden als de realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen de zone van een Rijks- of provinciale weg. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.6 Externe veiligheid

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

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

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

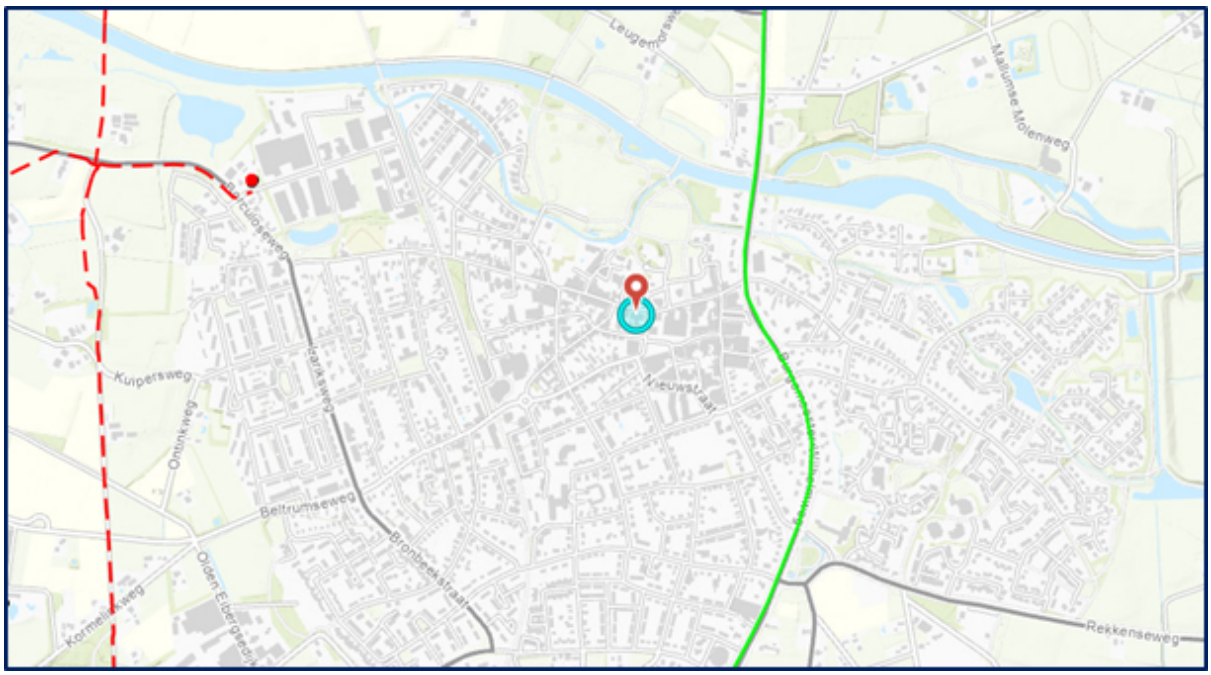
In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een

toename van het groepsrisico.

Risicokaart

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

Toets



Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl).

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen een straal van 260 meter van het plangebied geen risico's op basis van de externe veiligheid zijn gelegen. Op een afstand van 260 meter is de oude N18 (Haaksbergseweg) gelegen waarover de vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De huidige N18 ligt op circa 1900 meter afstand. De N822 (weg Eibergen - Haarlo - Borculo) en N823 (Neede - Haaksbergseweg) kennen geen directe aansluiting op de huidige N18. De dichtsbijzijnde aansluitingen zijn gelegen bij bedrijventerrein De Kiefte in Eibergen. Vanwege de ruime afstand van het plangebied geldt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

4.7 Water

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte 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).

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de SVIR en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren dan ook beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2016-2021 (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Deltaprogramma;
- Waterwet.

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

Het waterschap Rijn en IJssel is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

Watertoetsproces

Op 21 mei 2021 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets verricht, zie Bijlage 1. Op grond van de uitgevoerde watertoets geldt dat de ontwikkeling geen waterschapsbelang treft. Het waterschap heeft op voorhand geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Als gevolg van het plan wordt circa 175 m^2 van de bestaande bebouwing gesloopt. De grond wordt in het kader van het tegengaan van hittestress ingericht als gezamenlijke tuin bij de appartementen. Hoewel er nog geen concreet tuinplan is uitgewerkt houdt de initiatiefnemer bij het uiteindelijke tuinplan rekening met de mogelijkheden om hemelwater op eigen terrein (in de tuin) te infiltreren.

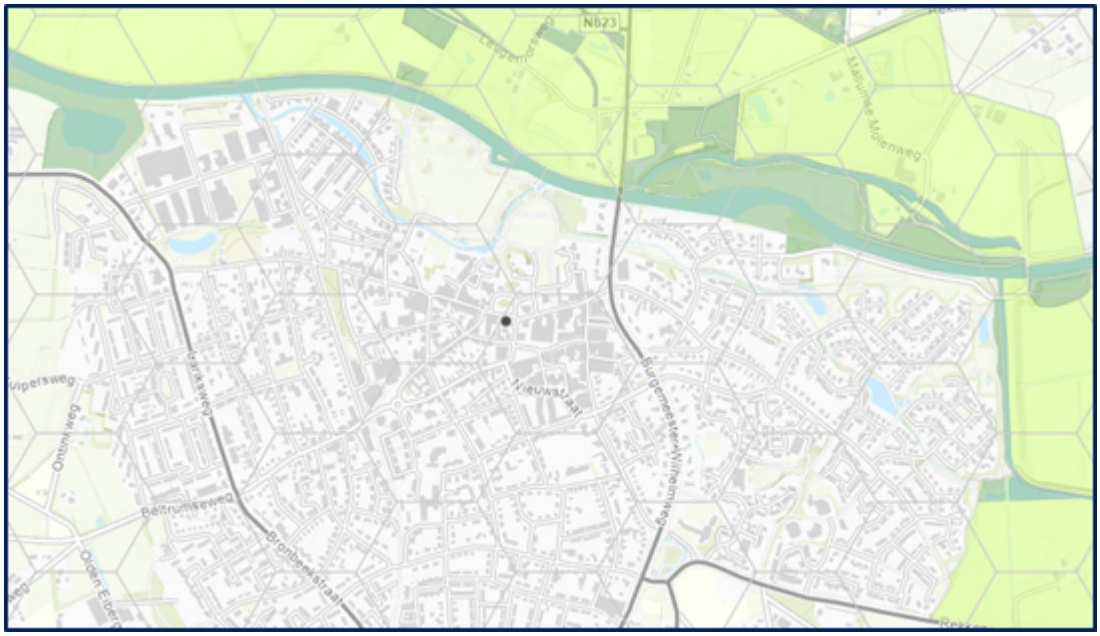
4.8 Ecologie

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De wettelijke kaders hiervoor worden gevormd door Europese richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), nationale regelgeving (Wet natuurbescherming) en provinciale regelgeving (NNN in provinciale verordening).

Toetsing

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gronden die tot het NNN behoren liggen op minimaal 350 meter afstand van het plangebied. In figuur 4.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (NNN)/Gelders Natuurnetwerk weergegeven.



Figuur 4.3: Ligging plangebied t.o.v. NNN/Gelders Natuurnetwerk (bron: Atlas van Gelderland)

Vanwege de lokale invloedsfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatieve effecten op deze gebieden. Er is geen nader onderzoek nodig in het kader van gebiedsbescherming en er hoeft geen ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

Natura 2000-gebied

Het plangebied behoort niet tot Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op minimaal 6,8 kilometer afstand (Buurserzand & Haaksbergerveen). In figuur 4.4 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied weergegeven.



Figuur 4.4: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied (bron: Atlas van Gelderland)

De uitvoering van fysieke activiteiten in een plangebied zou kunnen leiden tot een negatief effect op instandhoudingsdoelen van een Natura 2000-gebied in de omgeving van een plangebied. Als gevolg van bouwwerkzaamheden kunnen negatieve effecten optreden, zoals een toename van geluid, trillingen, kunstlicht, visuele verstoring, areaalverlies en aantasten hydrologie.

Gelet op de aard, omvang en duur van de voorgenomen activiteiten wordt in voorliggend geval een negatief effect op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied uitgesloten. De invloedsfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal en gelet op de afstand tussen het plangebied en het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is een negatief effect uitgesloten.

Stikstofdepositie op Natura 2000-gebied

Programma Aanpak Stikstof

Volgens de Wet natuurbescherming is een vergunning nodig voor activiteiten die kunnen leiden tot schade aan Natura 2000-gebieden, bijvoorbeeld als gevolg van stikstofdepositie (uitstoot en neerslag van stikstof). Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000– gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden.

Te veel stikstof is slecht voor planten die leven op voedselarme grond. Als deze planten verdwijnen, kan dat ook slecht zijn voor dieren die in dat gebied leven. Daarnaast leidt stikstof tot verzuring van de bodem. In sommige delen van de Natura 2000-gebieden is de hoeveelheid stikstof te hoog.

De overheid wil de hoeveelheid stikstof in de natuur (stikstofdepositie) terugdringen. Daarvoor introduceerde zij in 2015 het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Dit programma was ook gericht op het versterken van de natuur en het maakte tegelijkertijd economische ontwikkeling mogelijk. Op 29 mei 2019 heeft het hoogste bestuursorgaan van ons land, de Raad van State, de vergunningen op basis van het PAS ongeldig verklaard omdat dit in strijd is met de Europese natuurwetgeving. De overheid werkt nu aan een nieuwe aanpak stikstof. De depositie van stikstof vindt plaats in de vorm van NOx (stikstofoxide) en NH3 (ammoniak). De depositie van NOx vindt onder meer plaats bij de verbranding van fossiele brandstoffen. De depositie van NH3 is voor het overgrote deel afkomstig van de landbouw.

Besluit stikstofdepositie

De Eerste Kamer heeft op 9 maart 2021 het Wetsvoorstel Stikstofreductie en Natuurverbetering aangenomen. In de wet is een belangrijk onderdeel voor de bouwsector opgenomen, namelijk een partiële vrijstelling van de natuurvergunningsplicht voor de bouwsector.

De vrijstelling geldt alleen voor de 'bouw-, sloop- of aanlegfase, de Natura 2000-vergunningplicht blijft gelden voor activiteiten met mogelijk significante gevolgen die tijdens de 'gebruiksfase' worden verricht (bron: Wetsvoorstel Stikstofreductie en

Natuurverbetering een feit, 10 maart 2021). Deze vrijstelling maakt de vergunningverlening voor de aanleg/bouw van onder andere woningen en utiliteitsbouw, dan ook makkelijker.

Het streven is dat de wet op 1 juli 2021 in werking treedt. Voor voorliggend plan zou dat betekenen dat de gehele aanlegfase, oftewel de bouwfase, achterwege gelaten kan worden. Echter, totdat de wet in werking treed zal er nog getoetst blijven worden aan de huidige wetgeving.

Toets stikstofdepositie

Niet alle habitattypen in Natura 2000-gebied zijn even gevoelig voor verzuring, als gevolg van stikstofdepositie, maar het Natura 2000-gebied Buurserzand & Haaksbergerveen bestaat voor een aanzienlijk deel uit stikstofgevoelige habitattypen.

De stikstofemissie die gepaard gaat met de voorgenomen ontwikkeling moet bezien worden in relatie tot de referentiesituatie. Ingevolge de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geldt als referentiesituatie bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan ter vervanging van het vigerende bestemmingsplan: de huidige – legale – feitelijke situatie ten tijde van de vaststelling van het nieuwe plan.

In de huidige situatie is er sprake van een leegstaand gebouw welke voorzien is van de bestemming Horeca (en Centrum). Aangezien de voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft op de verbouw van een bestaand pand vinden er geen (grootschalige) sloop en nieuwbouwwerkzaamheden plaats. De bouwwerkzaamheden hebben enkel betrekking op inpandige verbouwingen. Gelet op de onderlinge afstand van het plangebied tot aan het dichtsbijzijnde Natura 2000-gebied kan geconcludeerd worden dat de bouwfase (verbouw van het pand naar appartementen) geen significant negatieve gevolgen heeft voor het Natura 2000-gebied.

Ten aanzien van de gebruiksfase geldt dat de woningen gasloos gebouwd worden. Het aantal verkeersbewegingen neemt gering toe. Gelet op de onderlinge afstand van het plangebied tot aan het Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat dit niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebied.

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied, is het niet aannemelijk dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten zal leiden tot toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied. Nader onderzoek, zoals het uitvoeren van een stikstofberekening wordt niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming en klimaatadapatie

Als gevolg van het voornemen wordt het bestaande pand inpandig verbouwd naar 4 appartementen. Tijdens de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht. Onder de Wet natuurbescherming geldt, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid worden nagelaten of dat maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. Aangezien het plangebied is gelegen in het centrum van Eibergen lijkt van aantasting van leefgebied voor beschermde flora en fauna in het plangebied geen sprake. Daarnaast is de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling lokaal. Op basis van deze gegevens wordt nader onderzoek op basis van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk geacht.

Ten aanzien van de ecologische waarden wordt opgemerkt dat de toevoeging van groen in het achtererfgebied zorgt voor een rijkere biodiversiteit in de stad. Daarnaast heeft de toevoeging van groen in het achtererfgebied voordelen ten aanzien van een verbeterd milieu, verminderde luchtvervuiling, ruimte voor waterberging en heeft groen in het achtererfgebied een verkoelende werking in warme periodes. Tevens is aangetoond dat de toevoeging van groen een positief effect heeft op de gezondheid en sociale verbindingen van mensen die in een groene omgeving wonen. Hoewel het plangebied is gelegen in het centrum van Eibergen heeft de toevoeging van groen bij de appartementen een positief effect op de woonkwaliteit van het plan.

Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect 'ecologie' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.9 Archeologie en Cultuurhistorie

Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

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

Archeologie

RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft in opdracht van de gemeente Berkelland een archeologische landschappen- en beleidskaart opgesteld. De kaart biedt inzicht in de bestaande archeologische verwachting van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Berkelland. De archeologische verwachtingskaart is ontstaan door het inventariseren van de reliëf- en bodemkenmerken, de ontstaansgeschiedenis van het landschap, archeologische vindplaatsen en andere cultuurhistorische relicten in Berkelland.

De archeologische verwachtingskaart van de gemeente kent vijf Archeologisch Waardevolle Gebieden (AWG) en vijf Archeologisch Waardevolle Verwachtingsgebieden (AWV). Deze twee typen gebieden onderscheiden zich op basis van verschillen in de verwachte dichtheid waarin archeologische resten kunnen voorkomen. De gemeente heeft voor deze gebieden beleid opgenomen, waarin beschreven staat wanneer inventariserend onderzoek noodzakelijk geacht wordt.

Op basis van dit beleid heeft de gemeente standaardregels voor de dubbelbestemmingen met betrekking tot archeologie opgesteld.

Toets

Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Voor het oprichten van bebouwing geldt binnen deze dubbelbestemming dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk waarbij de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 meter de aanvrager een rapport moet overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld.

Dit geldt niet indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders.

Aangezien dit plan betrekking heeft op een functiewijziging van een bestaand pand, en het pand inpandig wordt verbouwd tot vier appartementen met bijbehorend parkeerterrein geldt dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Wel dient opgemerkt te worden dat een deel van het pand aan de achterzijde gesloopt wordt. Als gevolg van de sloop wordt het terrein ingericht als tuin. Wanneer ondergronds gesloopt wordt (dieper dan 30 cm minus maaiveld is een archeologisch onderzoek wel noodzakelijk. Een archeologische begeleiding bij de sloopwerkzaamheden ligt het meest voor de hand.

Wanneer alleen sprake is van bovengrondse sloop (niet dieper dan 30 cm -mv) en de fundering dus blijft zitten, dan blijven archeologische resten behouden in de bodem en is een archeologisch onderzoek niet nodig.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouw van het pand zal tevens een sloopmelding/vergunning worden aangevraagd voor het te slopen deel. Bij de aanvraag zal

een archeologisch onderzoek/plan van aanpak overlegd worden.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Toets

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aangewezig. In de nabijheid van het plangebied zijn wel enkele Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aanwezig. Aangezien dit plan enkel betrekking heeft op de bebouwing aan de Grotestraat 37 geldt dat het plan geen negatieve effecten voor het aspect 'cultuurhistorie'.

4.10 Verkeer en parkeren

Het plangebied is gelegen in het centrum van Eibergen en wordt via de Grotestraat ontsloten op de Haaksbergerweg. De Grotestraat maakt onderdeel uit van de ontsluitingswegen die het centrum van Eibergen ontsluiten. Voor de Grotestraat geldt een maximumsnelheid van 30 km per uur. Ter hoogte van het bouwplan is sprake van tweerichtingsverkeer.

Om de parkeerbehoefte als gevolg van het plan te bepalen wordt aangesloten bij de parkeernormen van de gemeente Berkelland. Ingevolge de jurisprudentie wordt bij de berekening van de parkeernormen bij functiewijzigingen als uitgangspunt gehanteerd dat het verschil in parkeerplaatsen tussen de huidige bestemming en de nieuwe functie op een theoretische manier berekend wordt. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is de parkeernorm in de huidige situatie minus de parkeerplaatsen in de nieuwe situatie.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan geldt de bestemming Horeca aangezien er voorheen een café in het pand gevestigd was (Café de Krekel). Voor een café/bar geldt op grond van de parkeernormen van de gemeente Berkelland een parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen per 100 m^2 bvo (bruto vloeroppervlak). De begane grond van het pand heeft een oppervlakte van 316 m^2. De parkeerbehoefte van de horecafunctie (café) bedroeg derhalve (3,16 x 6 = 18,96) afgerond 19 parkeerplaatsen. Voor de nieuwe functie (appartementen) geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per appartement. De parkeerbehoefte van het plan bedraagt derhalve (4 * 1,3 = 5,2) afgerond 6 parkeerplaatsen. Daarmee neemt de parkeerbehoefte af met 13 parkeerplaatsen, waardoor de theoretische parkeerdruk op de omgeving aanzienlijk afneemt. Voor het café gold destijds ook dat het parkeren in de openbare ruimte moest plaatsvinden. Gelet op de nieuwe ontwikkeling neemt de parkeerbehoefte af en daarmee ook de (theoretische) parkeerdruk op de omgeving. De parkeerbehoefte van de nieuwe situatie is kleiner dan de parkeerbehoefte van de oorspronkelijke en bestaande planologische situatie (bestemming horeca).

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende parkeerplaatsen aanwezig die allen op een redelijke afstand van het plan zijn gelegen. Onder redelijke afstand voor parkeren ten behoeve van de woonfunctie kan worden aangemerkt: 100 meter. Daarbij wordt opgemerkt dat dit geen vaste afstand is, maar in het kader van de volkshuisvestelijk oogpunt (over het algemeen wenst men graag dicht bij huis te parkeren) als redelijke afstand kan worden aangemerkt. Daarbij geldt dat binnen een loopafstand van 100 meter de volgende openbare parkeerplaatsen zijn gelegen:

- Parkeerplaats Kiffen (Nieuwstraat 12), circa 27 parkeerplaatsen;
- Parkeerplaats villa Smits/openluchttheater (Grotestraat 30), circa 26 parkeerplaatsen;
- Recent aangelegde parkeerplaatsen langs de zijgevel van Grotestraat 35,
- Parkeerplaatsen langs de Grotestraat in omgeving van locatie;
- Parkeerplaats Wemerdijk (56 parkeerplaatsen).

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er in de (directe) omgeving van het plangebied voldoende parkeergelegenheden aanwezig zijn. Om een indruk te geven van de beschikbaarheid van de parkeerplaatsen zijn op verschillende locaties in het centrum van Eibergen tellingen uitgevoerd naar de beschikbare parkeerplaatsen (zie hieronder):

Beschikbare parkeerplaatsen (stuks)			
Parkeerplaats	25-11-2021 / 17.00	01-12-2021 / 19.00	07-12-21 / 11.15 (markt)
Kiffen	10	26	3
Jumbo (niet zijde Brink)	10		
Fysio (vml. Prowonen)	8	12	0
Terrein Hageman Medisch Centrum	30		
PLUS	23		
Openluchttheater	20	30	8
ABN (particulier)	3	6	4
nieuwe strook langs zijgevel Grotestraat 35	2	1	2
Wemerdijk	22	18	8
AH (niet blauwe zone)	28		
Grotestraat ter hoogte van pand	2	4	0
Parkeergarage	11		

Op basis van bovenstaande is gebleken dat er in de nabijheid van het plangebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig én beschikbaar zijn. Daarnaast neemt de theoretische parkeerbehoefte van het nieuwe plan af ten opzichte van de huidige planologisch toegestane situatie, waardoor het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

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

Voor de realisatie van de appartementen (doelgroep starters en senioren) wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Type: koop, appartement, goedkoop
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: Centrum

De gemiddelde verkeersgeneratie per appartement bedraagt 5,2 verkeersbewegingen per appartement per dag. De totale verkeersgeneratie van het plan bedraagt (4 * 5,2=) 20,8 verkeersbewegingen per dag. Een dergelijke verkeersgeneratie kan veilig via de huidige ontsluitingswegen in het centrum van Eibergen worden afgewikkeld. Derhalve geldt dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Planopzet en systematiek

De in Hoofdstuk 2 beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

5.2 Toelichting op de regels

5.2.1 Opbouw

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht is sinds 1 juli 2013. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd. Navolgend wordt de opbouw, indeling en systematiek van de regels kort toegelicht.

Inleidende regels

- *Begrippen*

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

- *Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *bestemmingsomschrijving*:

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;

- *bouwregels:*

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart);

- *afwijken van de bouwregels:*

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels ten aanzien van het oppervlak en de vorm van bijbehorende bouwwerken;

- *specifieke gebruiksregels:*

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de

bestemmingsomschrijving genoemde functies;

- *afwijken van de gebruiksregels:*

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van het in de bestemmingsomschrijving beschreven gebruik van hoofdgebouwen;

- wijzigingsregels

In dit onderdeel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden gekoppeld aan de desbetreffende bestemming. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene regels

- *Anti-dubbeltelregel:*

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;

- *Algemene bouwregels:*

In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen beschreven, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen;

- *Algemene gebruiksregels:*

Deze bepaling bevat een opsomming van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in algemene zin;

- *Algemene aanduidingsregels:*

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven;

- *Algemene afwijkingsregels:*

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

- *Algemene wijzigingsregels:*

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

Overgangs- en slotregels

- *Overgangsrecht:*

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het overgangsrecht is opgenomen zoals opgenomen in artikel 3.2.1 Bro. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;

- *Slotregel:*

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.2.2 Bestemmingen

Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten), algemene regels (zoals bouwregels, gebruiksregels en proceduregels) en de overgangs- en slotregels, zijn de volgende bestemmingen in dit plan opgenomen:

<u>Bestemmingen</u>

- *Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 3)*

Deze bestemming heeft betrekking op in het plangebied voorkomende dan wel daarvoor aangewezen wegen, straten en voet- en fietspaden. Deze wegen hebben ook deels een verblijfsfunctie (pleinen, markten) en hebben daarom de bestemming “Verkeer -

Verblijfsgebied” gekregen en niet alleen “Verkeer”.

- *Wonen - Gestapeld (Artikel 4)*

Deze bestemming heeft betrekking op de gestapelde woningen (appartementen) al dan niet in combinatie met vrije beroepen, welke bij recht mogelijk zijn. Het aantal woningen/appartementen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte'.

Om de sloop van een deel van het bestaande gebouw (achterzijde van het pand) te borgen is een voorwaardelijke verplichting in de regels van het plan opgenomen.

Ten aanzien van het bouwen van bijgebouwen geldt dat deze in het bouwvlak en het bijbehorende erf mogen worden opgericht.

- *Waarde - Archeologie 1 (Artikel 5)*

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

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten, waaronder leges en planschadekosten, komen voor rekening van de aanvrager. Hiermee is het kostenverhaal anderzins verzekerd en kan de raad op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Gelderland

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van de bouw van vier appartementen in een bestaand pand. Deze ontwikkeling is van dusdanig kleine omvang dat een overleg met de provincie Gelderland niet benodigd is.

Waterschap Rijn en IJssel
Op 21 mei 2021 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Rijn en IJssel. De conclusie van die digitale toets is dat het plan geen waterschapsbelang treft.

7.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter inspraak aangeboden. Van 24 februari tot en met 9 maart 2022 heeft het plan ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen zijn of haar inspraakreactie geven over dit plan. Dit kon schriftelijk en mondeling.

Inspraakreacties

Tijdens de terinzage termijn zijn door de gemeente Berkelland geen inspraakreacties ontvangen.

7.3 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan ligt vanaf 31 maart 2022 tot en met 11 mei 2022 voor iedereen ter inzage. Dit is bekend gemaakt via een kennisgeving in "BerkelBericht" en het gemeenteblad. Op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl) staat een link naar het digitale plan op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende voornoemde termijn kan iedereen zienswijzen indienen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Watertoets

Code: 20210521-7-

Waterschap Rijn en IJssel

WATERBEHEER: VEILIG EN OP MAAT

Datum: 2021-05-21

Geachte heer/mevrouw T.M. Boswerger,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website http://www.dewatertoets.nl//. Op basis van deze toets wordt in uw plan geen waterschapsbelangen geraakt. U volgt de procedure **geen waterschapsbelang**. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan en onderstaande tekst kunt opnemen in het plan.

Paragraaf geen waterschapsbelang

Deze paragraaf geen waterschapsbelang heeft betrekking op het plan "**21AF079 - Grotestraat 37 Eibergen".**

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Het waterschapRijn en IJsselheeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.
Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegeneerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

CopyrightDigitale Watertoets - http://www.dewatertoets.nl// Dit document is gegenereerd via de website http://www.dewatertoets.nl//. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

© Digitale Watertoets www.dewatertoets.nl
Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Grotestraat 37)" met identificatienummer NL.IMRO.1859.BPEBG20210006-0010 van de gemeente Berkelland;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 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;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aanduidingsvlak

een geometrisch vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

1.7 achtererf

het achter de woning gelegen gedeelte van het erf, voor zover gelegen achter de achtergevel en het verlengde daarvan en tussen de zijdelingse perceelgrenzen;

1.8 achtergevel

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;

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 appartement

het geheel van bij elkaar behorende vertrekken als afzonderlijke woongelegenheid in een groter gebouw;

1.12 archeologisch deskundige

de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van Burgemeester en Wethouders van Berkelland aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.13 archeologisch monument

een terrein dat op basis van de Erfgoedwet deel uitmaakt van cultureel erfgoed vanwege de daar aanwezige overblijfselen, voorwerpen of andere sporen van menselijke aanwezigheid in het verleden, met inbegrip van die overblijfselen, voorwerpen en sporen;

1.14 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;

1.15 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;

1.16 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;

1.17 bebouwing

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

1.18 bebouwingspercentage

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

1.19 Bed and Breakfast

een logiesverstrekkend bedrijf dat alleen is ingericht voor nachtverblijf;

1.20 bestaand

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

1.21 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 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;

1.24 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;

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.26 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;

1.27 bouwperceel

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

1.28 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.29 bouwvlak

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

1.30 bouwvlakgrens

de grens van een bouwvlak;

1.31 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;

1.32 bouwwerk, geen gebouw zijnde

alle overige bouwwerken die geen gebouw zijn;

1.33 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 bijlage II van de Opiumwet;

1.34 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.35 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;

1.36 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.37 doeleinden van openbaar nut

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

1.38 eerste bouwlaag

een bouwlaag op de begane grond, boven peil;

1.39 eerste verdieping

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

1.40 erf

het gedeelte van het bouwperceel voor zover dat behoort tot het zijerf en/of het achtererf, niet meegerekend de oppervlakte van het hoofdgebouw;

1.41 erfgrens

de grens van een erf;

1.42 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;

1.43 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;

1.44 gebouw

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

1.45 gebruiken

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

1.46 gestapelde woning

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

1.47 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel in ruimtelijk en architectonisch opzicht, of gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.48 huishouden

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

1.49 kap

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

1.50 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

de in de bijlage 1 opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten', ontleend aan de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering", genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.51 maaiveld

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

1.52 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.53 nadere eis

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

1.54 omgevingsvergunning

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

1.55 onderbouw

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

1.56 ondergronds bouwwerk

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

1.57 openbare ruimte

het gebied binnen de bebouwde kom van de gemeente Berkelland met een openbare functie, niet zijnde gebouwen, waarvan de gemeente Berkelland het eigendom en/of beheer heeft;

1.58 overkapping

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en met niet meer dan één wand is uitgevoerd;

1.59 parkeervoorziening

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

1.60 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;

1.61 prostitutie

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

1.62 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;

1.63 slopen

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

1.64 speelvoorziening

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

1.65 Staat van Bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.66 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);

1.67 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.

1.68 vrij beroep

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

1.69 waterhuishoudkundige voorziening

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

1.70 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;

1.71 wonen

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

1.72 woning (wooneenheid)

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

1.73 zijerf

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

1.74 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, indien 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 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.

2.1.7 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 m^2 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 (m^2);
c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m^3);

d. voor verhoudingen in procenten (%);
e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

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 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer - Verblijfsgebied**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten, pleinen en voet- en fietspaden;
b. markten;
c. parkeervoorzieningen, waaronder ook garageboxen;
d. picknickplaatsen;

met de daarbij behorende:

e. gebouwen, alleen in de vorm van garageboxen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
g. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
h. fietsenstallingen;
i. ondergrondse afvalvoorzieningen;
j. bermen;
k. groenvoorzieningen;
l. speelvoorzieningen;
m. water;
n. waterhuishoudkundige voorzieningen;
o. doeleinden van openbaar nut.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

a. een gebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
c. de bouwhoogte mag maximaal 5 meter bedragen;
d. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 6 meter bedragen;
b. in overige gevallen mag de bouwhoogte maximaal 8 meter bedragen.

Artikel 4 Wonen - Gestapeld

4.1 bestemmingsomschrijving

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

a. gestapelde woningen en appartementen;
b. de waterhuishouding;

met de daarbij behorende

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

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 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 ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;

4.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen mogen in het bouwvlak en het bijbehorende erf worden opgericht;
b. 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;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bij een woongebouw mag niet meer bedragen dan 100 m^2 en 60% van de oppervlakte van het erf;
d. de goothoogte van bijgebouwen 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;
e. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3 meter bedragen;
f. de bouwhoogte van 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;

4.2.3 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.

4.2.4 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.

4.2.5 Vrije beroepen

Voor de vrije beroepen geldende volgende regels:

a. het gebruik blijft beperkt tot een oppervlakte van ten hoogste 30% per woning met een maximum van 50 m^2;
b. aan het woonkarakter van de voor de woonfunctie bestemde gebouwen wordt geen afbreuk gedaan.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 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.

4.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in **11.1** genoemde voorbereidingsprocedure.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 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.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting sloopopgave

a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de sloop van de in Bijlage 3 als 'bestaand bedrijfsgebouw te slopen' aangemerkte bebouwing.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologie 1**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk waarbij 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 **5.2.1, 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 5.2.1, onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

5.2.2 Advies archeoloog

Voordat het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in **5.2.1, 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.

5.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder **5.2.1, 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 50 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.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 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.

5.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in **11.1** genoemde voorbereidingsprocedure.

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

5.4.1 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, 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; 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.

5.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder **5.4.1** opgenomen verbod geldt niet:

a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,30 meter onder het bestaande maaiveld;
b. 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;
c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,50 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
e. 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;
f. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

5.4.3 Beoordelingscriteria

Voor de onder **5.4.1** 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 5.4.1 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.

5.4.4 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 **5.4.1** 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 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen 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 7 Algemene bouwregels

7.1 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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

8.1.1 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 planregels.
b. Onder een verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 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.

8.1.2 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, indien 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.

8.2 Parkeernormen

8.2.1

De inrichting van de gronden moet zodanig plaatsvinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in **Bijlage 2 Parkeernormen** die bij deze regels is gevoegd.

8.2.2

Het bepaalde in **8.2.1** is niet van toepassing op de bestaande inrichting van de gronden voor zover de bestaande inrichting van de gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan niet voldoet aan de in **Bijlage 2 Parkeernormen** opgenomen normen.

8.2.3 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 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingsbevoegdheid

9.1.1 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 ontheffing 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 m^3 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.

9.1.2 Afwegingskader

Een in **9.1.1** 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 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijzigingsbevoegdheid

10.1.1 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.

10.1.2 Procedure

Voor een wijziging van het bestemmingsplan geldt de in 11.2 genoemde voorbereidingsprocedure.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 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.

11.2 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 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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.

12.2 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 **12.1** met maximaal 10%.

12.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid 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.

12.4 Overgangsrecht gebruik

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.

12.5 Strijdig gebruik

a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 12.4, 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 **12.4**, 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.

12.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in **12.4** 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan: Eibergen, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Grotestraat 37).

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN		
SBI-CODE	**OMSCHRIJVING**	**CATEGORIE**
TABEL 1: BEDRIJVEN		
01	**LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW**	
016	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
016	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	3.1
016	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	2
016	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	3.1
016	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	2
0162	KI-stations	2
02	**BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW**	
021, 022, 024	Bosbouwbedrijven	3.1
03	**VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN**	
0312	Binnenvisserijbedrijven	3.1
032	Vis- en schaaldierkwekerijen	
032	- visteeltbedrijven	3.1
10, 11	**VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN**	
101, 102	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
101, 102	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
101	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	3.2
101	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	3.1
101	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	3.1
101, 102	- loonslachterijen	3.1
108	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	3.1
102	Visverwerkingsbedrijven:	
102	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	3.2
102	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	3.1
1031	Aardappelprodukten fabrieken:	
1031	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	3.1
1032, 1039	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1032, 1039	- jam	3.2
1032, 1039	- groente algemeen	3.2
1032, 1039	- met koolsoorten	3.2
1051	Zuivelprodukten fabrieken:	
1051	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1052	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	3.2
1052	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	2
1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1071	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1071	- v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2
1072	Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
10821	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
10821	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	3.2
10821	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	2
10821	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	3.2
10821	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	2
1073	Deegwarenfabrieken	3.1
1083	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1083	- theepakkerijen	3.2
1089	Soep- en soeparomafabrieken:	
1089	- zonder poederdrogen	3.2
1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1107	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
13	**VERVAARDIGING VAN TEXTIEL**	
131	Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
132	Weven van textiel:	
132	- aantal weefgetouwen < 50	3.2

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN		
SBI-CODE	**OMSCHRIJVING**	**CATEGORIE**
133	Textielveredelingsbedrijven	3.1
139	Vervaardiging van textielwaren	3.1
139, 143	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
14	**VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT**	
141	Vervaardiging kleding van leer	3.1
141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
142, 151	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
15	**VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)**	
151	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
152	Schoenenfabrieken	3.1
16	**HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.**	
16101	Houtzagerijen	3.2
16102	Houtconserveringsbedrijven:	
16102	- met zoutoplossingen	3.1
1621	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
162	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
162	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	3.1
162902	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
17	**VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN**	
1712	Papier- en kartonfabrieken:	
1712	- p.c. < 3 t/u	3.1
172	Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
17212	Golfkartonfabrieken:	
17212	- p.c. < 3 t/u	3.2
18	**UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA**	
1811	Drukkerijen van dagbladen	3.2
1812	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
1814	Grafische afwerking	1
1814	Binderijen	2
1813	Grafische reproduktie en zetten	2
1814	Overige grafische aktiviteiten	2
182	Reproduktiebedrijven opgenomen media	1
19	**AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN**	
19202	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
20	**VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN**	
2120	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2120	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2120	- verbandmiddelenfabrieken	2
2052	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2052	- zonder dierlijke grondstoffen	3.2
205902	Fotochemische produktenfabrieken	3.2
205903	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
22	**VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF**	
221102	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
221102	- vloeropp. < 100 m2	3.1
2219	Rubber-artikelenfabrieken	3.2
222	Kunststofverwerkende bedrijven:	
222	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
23	**VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN**	
231	Glasfabrieken:	
231	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
231	Glasbewerkingsbedrijven	3.1

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN		
SBI-CODE	**OMSCHRIJVING**	**CATEGORIE**
232, 234	Aardewerkfabrieken:	
232, 234	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
232, 234	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
23612	Kalkzandsteenfabrieken:	
23612	- p.c. < 100.000 t/j	3.2
2362	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2363, 2364	Betonmortelcentrales:	
2363, 2364	- p.c. < 100 t/u	3.2
2365, 2369	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:	
2365, 2369	- p.c. < 100 t/d	3.2
237	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
237	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	3.2
237	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	3.1
2391	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2399	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2
25, 31	**VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)**	
251, 331	Constructiewerkplaatsen	
251, 331	- gesloten gebouw	3.2
251, 331	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	3.1
255, 331	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
255, 331	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	3.1
2561, 3311	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2561, 3311	- algemeen	3.2
2561, 3311	- metaalharden	3.2
2561, 3311	- lakspuiten en moffelen	3.2
2561, 3311	- scoperen (opspuiten van zink)	3.2
2561, 3311	- thermisch verzinken	3.2
2561, 3311	- thermisch vertinnen	3.2
2561, 3311	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
2561, 3311	- anodiseren, eloxeren	3.2
2561, 3311	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2561, 3311	- emailleren	3.2
2561, 3311	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2
2562, 3311	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2562, 3311	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	3.1
259, 331	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
259, 331	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	3.1
27, 28, 33	**VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN**	
27, 28, 33	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	
27, 28, 33	- p.o. < 2.000 m2	3.2
26, 28, 33	**VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS**	
26, 28, 33	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
26, 27, 33	**VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN**	
272	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
293	Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
26, 33	**VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDHEDEN**	
261, 263, 264, 331	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	3.1
2612	Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
26, 32, 33	**VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN**	
26, 32, 33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
29	**VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS**	
293	Auto-onderdelenfabrieken	3.2
30	**VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)**	
301, 3315	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN		
SBI-CODE	**OMSCHRIJVING**	**CATEGORIE**
301, 3315	- houten schepen	3.1
301, 3315	- kunststof schepen	3.2
302, 317	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
302, 317	- algemeen	3.2
309	Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	3.2
3099	Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
31	**VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.**	
310	Meubelfabrieken	3.2
9524	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	1
321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
323	Sportartikelenfabrieken	3.1
324	Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
32991	Sociale werkvoorziening	2
32999	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
35	**PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER**	
35	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:	
35	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
35	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
35	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
35	- < 10 MVA	2
35	- 10 - 100 MVA	3.1
35	- 100 - 200 MVA	3.2
35	Gasdistributiebedrijven:	
35	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
35	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
35	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1
35	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
35	- stadsverwarming	3.2
35	- blokverwarming	2
36	**WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER**	
36	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
36	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1
36	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
36	- < 1 MW	2
36	- 1 - 15 MW	3.2
41, 42, 43	**BOUWNIJVERHEID**	
41, 42, 43	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.2
41, 42, 43	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	3.1
41, 42, 43	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	3.1
41, 42, 43	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	2
45, 47	**HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS**	
451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
451	Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	3.2
45204	Autoplaatwerkerijen	3.2
45204	Autobeklederijen	1
45204	Autospuitinrichtingen	3.1
45205	Autowasserijen	2
453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
46	**GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING**	
461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
4621	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	3.1
4622	Grth in bloemen en planten	2
4623	Grth in levende dieren	3.2
4624	Grth in huiden, vellen en leder	3.1

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN		
SBI-CODE	**OMSCHRIJVING**	**CATEGORIE**
46217, 4631	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
4632, 4633	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	3.1
4634	Grth in dranken	2
4635	Grth in tabaksprodukten	2
4636	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
4637	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
4638, 4639	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
464, 46733	Grth in overige consumentenartikelen	2
46499	Grth in vuurwerk en munitie:	
46499	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
46499	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
46499	- munitie	2
46711	Grth in vaste brandstoffen:	
46711	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
46713	Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	3.2
46722, 46723	Grth in metalen en -halffabrikaten	3.2
4673	Grth in hout en bouwmaterialen:	
4673	- algemeen: b.o. > 2000 m²	3.1
4673	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	2
46735	zand en grind:	
46735	- algemeen: b.o. > 200 m²	3.2
46735	- algemeen: b.o. <= 200 m²	2
4674	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
4674	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.1
4674	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	2
46751	Grth in chemische produkten	3.2
46752	Grth in kunstmeststoffen	2
4676	Grth in overige intermediaire goederen	2
4677	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	3.2
4677	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	3.1
4677	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	3.2
4677	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	3.1
466	Grth in machines en apparaten:	
466	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
466	- overige	3.1
466, 469	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
47	**DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN**	
4791	Postorderbedrijven	3.1
952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	**LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING**	
562	Cateringbedrijven	2
49	**VERVOER OVER LAND**	
493	Taxibedrijven	2
493	Touringcarbedrijven	3.2
494	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	3.2
494	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	3.1
495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
52	**DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER**	
52242	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
52242	- stukgoederen	3.2
52102, 52109	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
5221	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
5221	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
53	**POST EN TELECOMMUNICATIE**	

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN		
SBI-CODE	**OMSCHRIJVING**	**CATEGORIE**
531, 532	Post- en koeriersdiensten	2
61	Telecommunicatiebedrijven	1
61	zendinstallaties:	
61	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
61	- FM en TV	1
61	- GSM en UMTS-steunzenders (indien omgevingsvergunningplichtig)	1
77	**VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN**	
7711	Personenautoverhuurbedrijven	2
7712, 7739	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
773	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
62	**COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE**	
62	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
58, 63	Datacentra	2
72	**SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK**	
721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
63, 69-71, 73, 74, 77, 78, 80-82	**OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING**	
812	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
82992	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
84	**OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN**	
8425	Brandweerkazernes	3.1
37, 38, 39	**MILIEUDIENSTVERLENING**	
3700	rioolgemalen	2
381	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
381	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
382	Afvalverwerkingsbedrijven:	
382	- kabelbranderijen	3.2
382	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
382	- oplosmiddelterugwinning	3.2
382	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
382	Composteerbedrijven:	
382	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
59	**CULTUUR, SPORT EN RECREATIE**	
591, 592, 601, 602	Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9234	Muziek- en balletscholen	2
9234.1	Dansscholen	2
931	Skelter- en kartbanen, in een hal	3.1
931	Sportscholen, gymnastiekzalen	2
96	**OVERIGE DIENSTVERLENING**	
96011	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
96011	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
96012	Chemische wasserijen en ververijen	2
96013	Wasverzendinrichtingen	2
96013	Wasserettes, wassalons	1
9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9313, 9604	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9609	Dierenasiels en -pensions	3.2
9609	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

TABEL 2: OPSLAGEN EN INSTALLATIES

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN		
SBI-CODE	**OMSCHRIJVING**	**CATEGORIE**
0	**OPSLAGEN**	
1	butaan, propaan, LPG (in tanks):	
1	- bovengronds, < 2 m3	2
1	- bovengronds, 2 - 8 m3	3.1
1	- bovengronds, 8 - 80 m3	3.2
1	- ondergronds, < 80 m3	3.1
2	niet reactieve gassen (incl. zuurstof), gekoeld	3.1
3	brandbare vloeistoffen (in tanks):	
3	- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	1
3	- bovengronds, K1/K2-kl.: < 10 m3	3.1
3	- bovengronds, K1/K2-kl.: 10 - 1000 m3	3.2
3	- bovengronds, K3-klasse: < 10 m3	2
3	- bovengronds, K3-klasse: 10 - 1000 m3	3.1
4	Overige gevaarlijke stoffen in tanks:	
4	- bovengronds < 10 m3 en onder drempelwaarde BRZO	1
4	- overige opslagen onder drempelwaarde BRZO	3.1
5	Gevaarlijke stoffen (incl. bestrijdingsmiddelen) in emballage of in gasflessen:	
5	- kleine hoeveelheden < 10 ton	1
5	- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog B10 beschermingsniveau	2
6	ontplofbare stoffen en munitie:	
6	- < 250.000 patronen en < 25 kg NEM (netto explosieve massa) overig gevarensubklasse 1.4	1
6	- >= 250.000 patronen en >= 25 kg NEM (netto explosieve massa) overig gevarensubklasse 1.4	2
8	kunstmest, niet explosief	3.1
11	**INSTALLATIES**	
12	gasflessenvulinstallaties (butaan, propaan)	3.2
13	laadschoppen, shovels, bulldozers	3.1
14	laboratoria:	
14	- chemisch / biochemisch	2
14	- medisch en hoger onderwijs	2
15	luchtbehandelingsinst. t.b.v. detailhandel	1
16	keukeninrichtingen	2
17	koelinstallaties freon ca. 300 kW	3.1
18	koelinstallaties ammoniak < 400 kg	2
19	koelinstallaties ammoniak > 400 kg	3.1
20	total energy installaties (gasmotoren) ca. 100 kW	3.1
21	afvalverbrandingsinstallatie, kleinschalig	3.2
22	noodaggregaten t.b.v. elektriciteitsopwekking	2
23	verfspuitinstallaties en moffel- en emailleerovens	3.1
24	vorkheftrucks met verbrandingsmotor	3.1
25	vorkheftrucks, elektrisch	2
26	transformatoren < 1 MVA	1
28	vatenspoelinstallaties	3.1
29	hydrofoorinstallaties	2
31	stookinstallaties>900kW thermisch vermogen:	
32	- gas, < 2,5 MW	2
32	- gas, 2,5 - 75 MW	3.1
32	- olie, < 2,5 MW	2
32	- olie, 2,5 - 75 MW	3.1
32	- kolen, 2,5 - 75 MW	3.2
32	stoomwerktuigen	3.1
33	luchtcompressoren	2
34	liftinstallaties	1

Bijlage 2 Parkeernormen

Parkeernorm centrum

functie	parkeer-norm	bezoekers-aandeel	eenheid
appartement	**1,3**	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 m^2 bvo
kantoren (met balie)	**2,4**	20%	100 m^2 bvo
detailhandel	**3,0**	85%	100 m^2 bvo
grootschalige detailhandel			100 m^2 bvo
tuincentra			100 m^2 bvo
arbeidsextensieve/bezoekersextensieve be-drijven (loods,opslag,groothandel/transportbedrijf)	**0,7**	5%	100 m^2 bvo
arbeidsintensieve/bezoekersextensieve be-drijven (industrie,garagebedrijf,werkplaats,transportbedrijf)	**2,0**	5%	100 m^2 bvo
arbeidsextensieve/bezoekersintensieve be-drijven (showroom/toonzaal)	**1,1**	35%	100 m^2 bvo
bedrijfsverzamelgebouw	**1,5**	10%	100 m^2 bvo
café/bar/discotheek/cafetaria	**6,0**	90%	100 m^2 bvo
restaurant	**11,0**	80%	100 m^2 bvo
museum/bibliotheek	**0,6**	95%	100 m^2 bvo
bioscoop/theater/schouwburg	**0,3**		zitplaats
sporthal	**2,0**	95%	100 m^2 bvo
sportveld (buiten)	**20,0**	95%	ha. netto terrein
dansstudio/sportschool	**3,5**	95%	100 m^2 bvo
squashbanen	**1,5**	90%	baan
tennisbanen	**2,5**	90%	baan
bowlingbaan	**2,0**	95%	baan
biljartzaal	**2,0**	95%	tafel
evenementenhal	**5,0**	99%	100 m^2 bvo
zwembad	**9,0**	90%	100 m^2 opp.bassin
cultureel centrum/wijkgebouw	**3,0**	90%	100 m^2 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

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 %

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 m^2 bvo
kantoren (met balie)	**2,4**	20%	100 m^2 bvo
detailhandel	**3,5**	85%	100 m^2 bvo
grootschalige detailhandel	**7,5**		100 m^2 bvo
Tuincentra	**7,5**		100 m^2 bvo
arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (loods,opslag,groothandel/transportbedrijf)	**0,7**	5%	100 m^2 bvo
arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven (industrie,garagebedrijf,werkplaats,transportbedrijf)	**2,0**	5%	100 m^2 bvo
arbeidsextensieve/bezoekersintensieve bedrijven (showroom/toonzaal)	**1,3**	35%	100 m^2 bvo
bedrijfsverzamelgebouw	**1,5**	10%	100 m^2 bvo
café/bar/discotheek/cafetaria	**6,0**	90%	100 m^2 bvo
restaurant	**11,0**	80%	100 m^2 bvo
museum/bibliotheek	**0,6**	95%	100 m^2 bvo
bioscoop/theater/schouwburg	**0,3**		zitplaats
sporthal	**2,5**	95%	100 m^2 bvo
sportveld (buiten)	**20,0**	95%	ha. netto terrein
dansstudio/sportschool	**3,5**	95%	100 m^2 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 m^2 bvo
zwembad	**10,0**	90%	100 m^2 opp.bassin
cultureel centrum/wijkgebouw	**3,0**	90%	100 m^2 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 begra-fenis

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

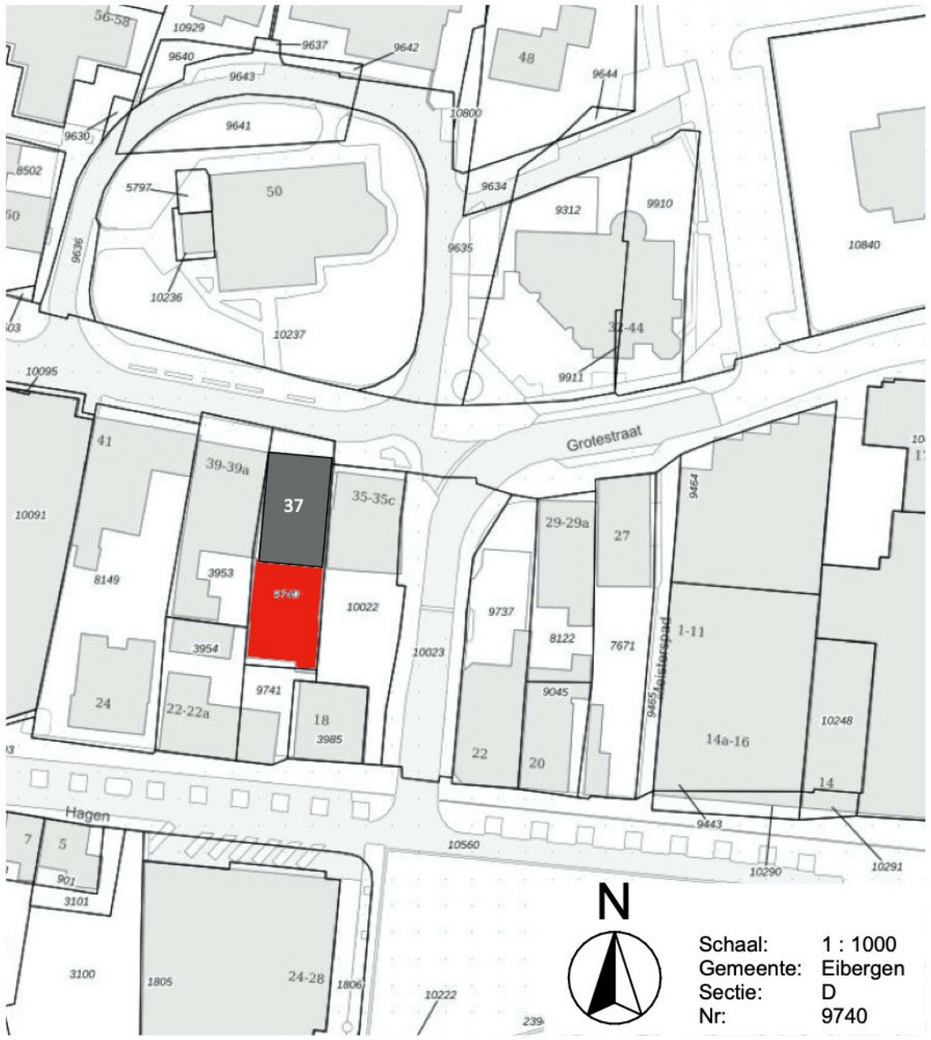
Aanwezigheidspercentages

	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 %

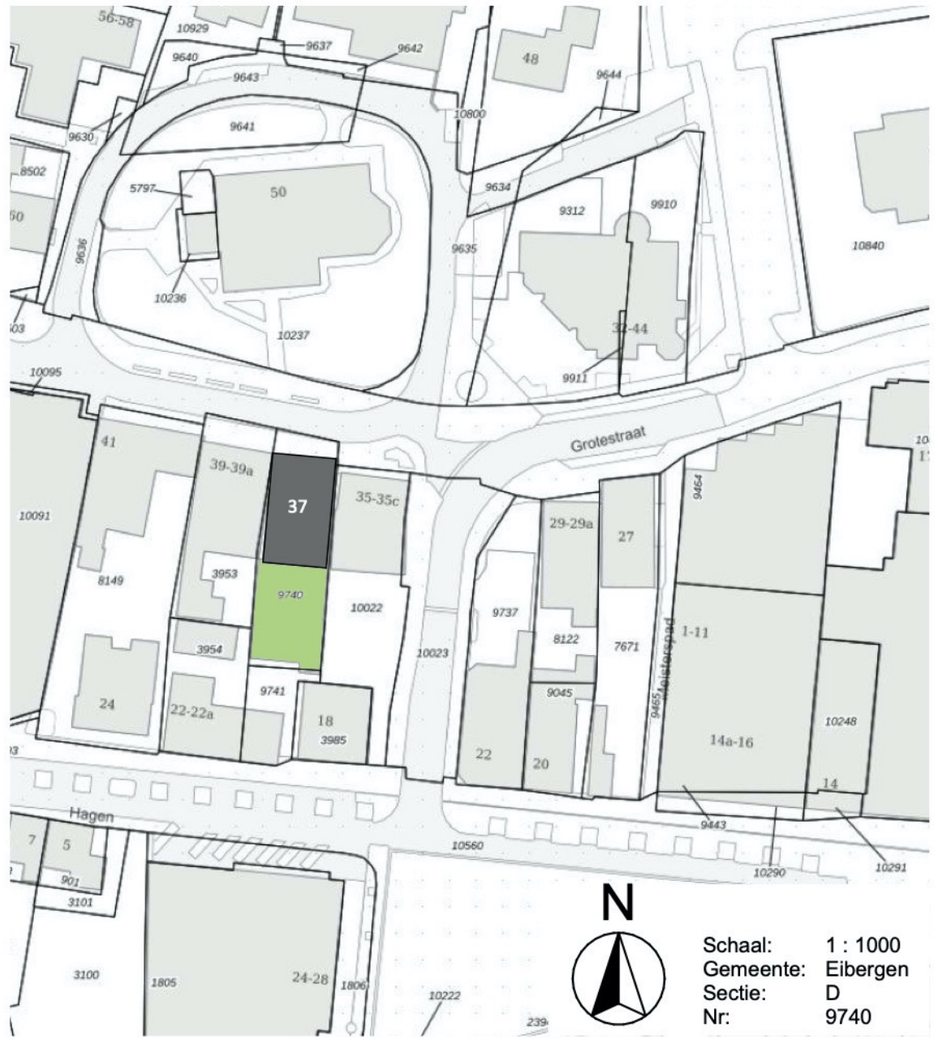
Bijlage 3 Sloopopgave

Slooptekening



Situatie

bestaand bedrijfsgebouw
te slopen



Situatie gewijzigd

achtertuin

raaklein architectuur

Bouwbedrijf
PENTERMAN B.V.

INGENIUM
partner in bouwtechniek

Deken Hooijmansingel 4
7141 EC Groenlo

085 27 30 215
info@ingeniumbouwtechniek.nl

www.ingeniumbouwtechniek.nl

Project	Appartementen Grotestraat 37 Eibergen
Projectnummer	**IN21028**
Opdrachtgever	Bouwbedrijf Penterman
Architect	Raaklein Architectuur
Omschrijving	Situatie en inrichting achterterrein
Bladnummer	**BV-00**
Schaal	1 : 200/ 1000
Datum	12-01-22
Revisie	..