Bestemmingsplan

Haarlo, Dorp 2011, herziening 2023-1 (Bakkersweide)

Uw specialist in

Omgevingsvergunningen
Wijzigingsplannen
Bestemmingsplannen
Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte
Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

T 0546 454 466

E info@bjz.nu

December 2023

Ontwerp

Bestemmingsplan
“Haarlo, Dorp 2011, herziening 2023-1 (Bakkersweide)”

Plannaam:	Haarlo, Dorp 2011, herziening 2023-1 (Bakkersweide)
IMRO-nummer:	NL.IMRO.1859.BPHLO20230001-0010
Plantype:	Bestemmingsplan
Status:	Ontwerp
Datum:	December 2023

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 5

1.1 AANLEIDING 5
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 5
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 5
1.4 HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME 6
1.5 LEESWIJZER 8

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE 9

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 11

3.1 GEWENSTE ONTWIKKELING 11
3.2 VERKEER EN PARKEREN 13

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 15

4.1 RIJKSBELEID 15
4.2 PROVINCIAAL BELEID 17
4.3 REGIONAAL BELEID 20
4.4 GEMEENTELIJK BELEID 21

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 23

5.1 GELUID 23
5.2 BODEM 24
5.3 LUCHTKWALITEIT 25
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 26
5.5 MILIEUZONERING 27
5.6 ECOLOGIE 31
5.7 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 33
5.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 34
5.10 GEITENHOUDERIJEN 35

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN 37

6.1 VIGEREND BELEID 37
6.2 WATERPARAGRAAF 38

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 40

7.1 INLEIDING 40
7.2 OPZET VAN DE REGELS 40
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 41

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 44

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN 45

9.1 VOOROVERLEG 45
9.2 INSPRAAK 45
9.3 ZIENSWIJZEN 45

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 46

BIJLAGE 1 INRICHTINGSPLAN 47
BIJLAGE 2 INRICHTINGSPLAN MET DWARSPROFIELEN 48
BIJLAGE 3 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI 49

BIJLAGE 4 BODEMONDERZOEK 50
BIJLAGE 5 AKOESTISCH ONDERZOEK SPEELTUIN EN PARKEERPLAATS 51
BIJLAGE 6 QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING 52
BIJLAGE 7 AERIUS-BEREKENING 53
BIJLAGE 8 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK 54
BIJLAGE 9 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING 55
BIJLAGE 11 DIGITALE WATERTOETS 56
BIJLAGE 10 GEOHYDROLOGISCHE ANALYSE EN WATERTOETS 57
BIJLAGE 12 INSPRAAKNOTA 58

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

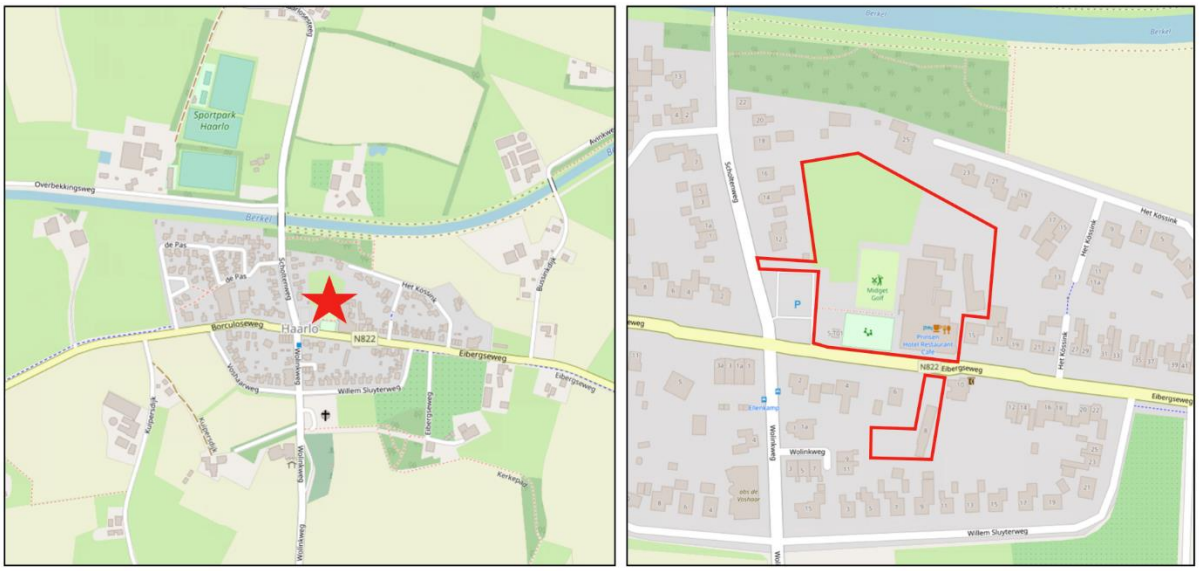
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op twee locaties, namelijk het terrein aan de Eibergseweg 13 (noordzijde) en het terrein tussen Eibergseweg 6 en Eibergseweg 10 (zuidzijde) te Haarlo, gemeente Berkelland. Ter plaatse van de Eibergseweg 13 bevindt zicht Hotel Café Restaurant Prinsen en daarachter een midgetgolfbaan, een parkeerterrein en voor de rest een braakliggend terrein. Ter plaatse van het terrein tussen de Eibergseweg 6 en 10 ligt een grotendeels braakliggend terrein, waar één vervallen schuur op staat.

Het voornemen bestaat om ter plaatse van de Eibergseweg 13 de feestzalen te slopen en achter en naast de horecagelegenheid 21 grondgebonden woningen te realiseren. De caféfunctie blijft behouden. Op het braakliggende terrein tussen Eibergseweg 6 en Eibergseweg 10 worden drie grondgebonden woningen gerealiseerd, waarbij de schuur ter plaatse wordt gesloopt.

Momenteel gelden op basis van het geldende bestemmingsplan “Haarlo, Dorp 2011” ter plaatse van de Eibergseweg 13 de bestemmingen ‘Horeca’, ‘Tuin’ en ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. Ter plaatse van het terrein tussen de Eibergseweg 6 en Eibergseweg 10 geldt de bestemming ‘Wonen’ zonder bouwvlak. Om de locaties te herontwikkelen tot een woningbouwlocatie is daarom een herziening van het bestemmingsplan benodigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders waarmee de gewenste ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt en toont aan dat de ontwikkeling vanuit juridisch-planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in de dorpskern van Haarlo, in de gemeente Berkelland. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in het centrum van Haarlo en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is hierin globaal aangeduid met respectievelijk de rode ster en rode contour.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in het centrum van Haarlo en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: Plattekaart.nl)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Haarlo, Dorp 2011, herziening 2023-1 (Bakkersweide)” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1859.BPHLO20230001-0010) en een renvooi;

- regels (met bijlagen);
- toelichting (met bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

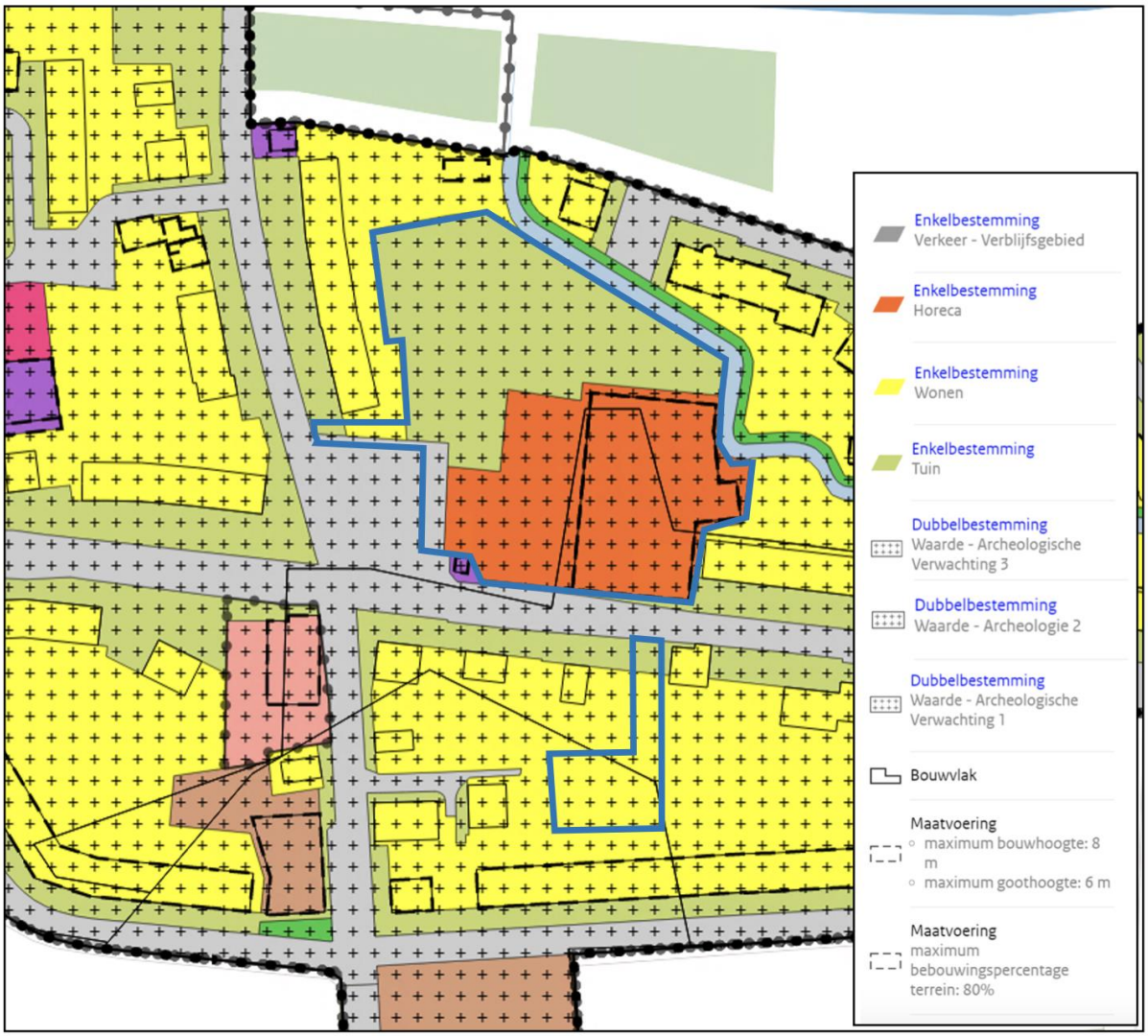
1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Haarlo, Dorp 2011". Dit bestemmingsplan is op 6 maart 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Berkelland.

Daarnaast ligt het plangebied binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Berkelland, parapluherziening standplaatsen 2018" (vastgesteld op 18 september 2018). Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische verankering van de regels omtrent standplaatsen. Voor het planologisch regime van het plangebied is deze echter ondergeschikt.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de blauwe contour. Hierna wordt nader ingegaan op de geldende bestemmingen.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldend planologisch regime (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingsomschrijvingen

Op basis van het geldend planologisch regime is het plangebied voorzien van de enkelbestemmingen ‘Horeca’ (inclusief bouwvlak en diverse maatvoeringsaanduidingen), ‘Tuin’, ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ en ‘Wonen’. Het gehele plangebied is vrijwel volledig voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 3’. Een klein deel in het midden van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 1’. Ten slotte is klein deel in het zuiden van het plangebied voorzien van de bestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. Hieronder wordt nader op de geldende bestemmingen ingegaan.

‘Horeca’
De voor ‘Horeca’ aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven als genoemd in categorieën 1 tot en met 3 van de bij deze regels behorende ‘Lijst van bedrijfsactiviteiten’. Verder zijn onder andere bijhorende gebouwen, bouwwerken, erven en parkeervoorzieningen toegestaan.

Binnen de bestemming ‘Horeca’ is een bouwvlak opgenomen waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd. Binnen dit bouwvlak geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 6 meter respectievelijk 8 meter en een bebouwingspercentage van 80%.

‘Tuin’
De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden

gelegen gebouwen met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen, zoals wegen, paden en parkeervoorzieningen. Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

'Verkeer – Verblijfsgebied'
De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, pleinen, voet- en fietspaden, markten, parkeervoorzieningen en picknickplaatsen. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en de waterhuishouding. Hierbij zijn onder andere gebouwen, bouwwerken, tuinen en verhardingen toegestaan. Een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd.

'Waarde – Archeologische Verwachting 1', 'Waarde – Archeologische Verwachting 3' en 'Waarde – Archeologie 2'
Ter plaatse van het plangebied zijn drie archeologische dubbelbestemmingen opgenomen. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Nagenoeg het hele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 3'. Bij het oprichten van een bouwwerk groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,30 meter dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Voor een deel in het midden van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 1'. Op deze gronden dient bij het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en dieper dan 0,40 meter een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Ten slotte heeft een klein deel van het plangebied in het zuiden de bestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Op deze gronden dient bij het oprichten van een bouwwerk groter dan 30 m² en dieper dan 0,30 meter een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

1.4.3 Strijdigheid

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de sloop van een deel van de bebouwing behorende bij Hotel Café Restaurant Prinsen en bouw van 24 grondgebonden woningen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan benodigd, aangezien de geldende bestemmingen zowel qua gebruik als qua bouwmogelijkheden ontoereikend zijn.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien waarbij het plangebied wordt voorzien van een woonbestemming en bijpassende bestemmingen zoals Verkeer-Verblijfsgebied en Groen. De bestaande horecabestemming wordt deels overgenomen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin en toont aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland, de regio en de gemeente Berkelland beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de financiële uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak, het vooroverleg en de zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied betreft twee percelen in het centrum van de kern van Haarlo. Het plangebied aan de Eibergseweg 13 (noordelijk gelegen perceel) betreft een bestaand horecaperceel met bijbehorende speeltuin en terras. Achter de horecagelegenheid ligt een midgetgolfbaan en een braakgelegen perceel. Ten westen ligt een parkeerterrein. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Geesteren, sectie D, perceelnummer 3452 (deels).

Op het zuidelijk gelegen terrein tussen Eibergseweg 6 en Eibergseweg 10 staat één vervallen schuur en bestaat verder grotendeels uit braakliggend terrein. Dit terrein staat kadastraal bekend als gemeente Geesteren, sectie D, nummers 3184 (deels) en 3185 (deels). In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de ruimtelijke structuur van het plangebied in relatie tot de directe omgeving.

Het plangebied bevindt zich in de dorpskern van Haarlo. De directe omgeving kenmerkt zich door de functie wonen. Overige functies die in de directe nabijheid aanwezig zijn betreffen detailhandel en maatschappelijke functies zoals een basisschool en kerk.

In afbeelding 2.1 is middels twee luchtfoto’s de directe omgeving van het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierin globaal aangeduid met respectievelijk de rode ster en rode cirkel. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto omgeving plangebied (Bron: PDOK)

Het plangebied zelf bestaat in de huidige situatie uit de gelegenheid Hotel Café Restaurant Prinsen met feestzalen, een midgetgolfbaan, speeltuin, terras en braakliggend terrein. Grenzend aan het noordelijk gelegen plangebied ligt een parkeerterrein. In afbeelding 2.2 is een afbeelding van het terrein achter Hotel Café Restaurant Prinsen te zien.



Afbeelding 2.2 Huidige situatie deel plangebied achter Hotel Café Restaurant Prinsen (Bron: Inventarium flora en fauna)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de transformatie van een deel van het terrein aan de Eibergseweg 13 in Haarlo. Ter plaatse is Hotel Café Restaurant Prinsen gevestigd. Het café-restaurant, terras, hotel en kleine zaal ter plaatse van de Eibergseweg 13 blijven bestaan. Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling worden de feestzalen aan de achterzijde gesloopt en wordt de midgetgolfbaan verwijderd. Ook wordt een deel van het parkeerterrein verwijderd. Vervolgens worden naast en achter de horecagelegenheid 21 grondgebonden woningen met openbare voorzieningen gerealiseerd.

Aan de overzijde van de Eibergseweg 13, tussen Eibergseweg 6 en Eibergseweg 10, wordt op een braakliggend terrein drie grondgebonden woningen gerealiseerd. De totale ontwikkeling bestaat dus uit 24 grondgebonden woningen.

Op het terrein aan de Eibergseweg 13 worden vijf vrijstaande woningen, acht twee-onder-een-kap woningen en acht rijwoningen gerealiseerd. De bouwhoogte van de woningen mag maximaal 10 meter bedragen en de goothoogte maximaal 6 meter. De woningen zijn te bereiken via een nieuw aan te leggen uitweg op de Scholtenweg. De rijrichting is éénrichting. Parkeren is, voor de meeste woningen, mogelijk op eigen erf. Daarnaast worden er 16 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd: 8 parkeerplaatsen tegenover woningen nummer 4 en 5, 4 parkeerplaatsen tegenover woningen nummer 12 t/m 15 en 4 parkeerplaatsen achter de bestaande woning Scholtenweg 12.

Tussen de Eibergseweg 6 en Eibergseweg 10 worden drie vrijstaande woningen gerealiseerd. De uitstraling van de woningen sluit aan bij de naastgelegen woningen. Dit betekent dat de bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen en de goothoogte maximaal 3 meter. De woningen worden ontsloten, via een nieuw aan te leggen uitweg tussen de woning Eibergseweg 6 en Eibergseweg 10, op de Eibergseweg.

Op verschillende plekken in het plangebied worden groenvoorzieningen aangelegd. Deze groenvoorzieningen worden ook als zodanig bestemd in het bestemmingsplan en worden onderhouden door de gemeente.

In afbeelding 3.1 is de inrichting van het plangebied opgenomen. De inrichting is tevens als bijlage 1 van deze toelichting opgenomen. In bijlage 2 is het inrichtingsplan van het noordelijke deel van het plangebied opgenomen met daarbij diverse dwarsprofielen.

Op de inrichtingstekening in bijlage 2 is de term ‘kokowall’ opgenomen. In afbeelding 3.2 is een voorbeeld van een dergelijke kokowall opgenomen ter illustratie. Een kokowall is een type geluidwerende schutting.



Afbeelding 3.1 Inrichting kavels (Bron: initiatiefnemer)



Afbeelding 3.2 Voorbeeldillustratie kokowall (Bron: initiatiefnemer)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en extra verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeente Berkelland heeft in de geldende bestemmingsplannen parkeernormen opgenomen voor het hele grondgebied. De geldende parkeernorm is gebaseerd op basis van de te realiseren functie en de stedelijke zone waarin het plangebied zich bevindt. Voor de berekening van de parkeerbehoefte bij de voorliggende ontwikkeling wordt daarom bij deze parkeernormen aangesloten.

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij 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. In dit geval wordt het gemiddelde gehanteerd.

3.2.2 Verkeersgeneratie

In voorliggend geval worden 24 grondgebonden woningen gerealiseerd. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: Koop, huis, vrijstaand; koop, huis, twee-onder-een-kap en koop, huis, tussen/hoek;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (Gemeente Berkelland, CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

In onderstaande tabel wordt de bij de bovenstaande uitgangspunten behorende verkeersgeneratie berekend.

Functie	**Verkeersgeneratie per woning**	**Aantal woningen**	**Totaal**
Koop, huis, vrijstaand	8,2	8 woningen	8,2 * 8 = 65,6
Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,8	8 woningen	7,8 * 8 = 62,4
Koop, huis, tussen/hoek	7,4	8 woningen	7,4 * 8 = 59,2
Totaal			**187,2 (188)**

Op basis van bovenstaande uitgangspunten geeft de voorliggende ontwikkeling een verkeersgeneratie van afgerond 188 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. De ontwikkeling vindt plaats op twee verschillende terreinen (ten noorden en ten zuiden van de Eibergseweg). Voor beide terreinen wordt een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd. Gesteld wordt dat de bestaande wegen, Scholtenweg en Eibergseweg, de nieuwe verkeersgeneratie goed kunnen afwikkelen. Bovendien zal de verkeersgeneratie naar Hotel Café Restaurant Prinsen afnemen doordat een deel van de horeca wordt opgeheven, namelijk de feestzalen.

3.2.3 Parkeerbehoefte

Voor de te realiseren woningen wordt aangesloten bij de parkeernormen zoals opgenomen in het parkeerbeleid van de gemeente Berkelland. De parkeernormen zijn in de raadsvergadering van 14 september 2010 vastgesteld.

In onderstaande tabel wordt de bij de bovenstaande uitgangspunten behorende parkeerbehoefte berekend.

Functie	Parkeerplaats per woning	Aantal woningen	Totaal
Woning dure sector (vrijstaande woningen)	2,0	8 woningen	2,0 * 8 = 16,0
Woning middeldure sector (2-onder-1-kapwoningen)	1,8	8 woningen	1,8 * 8 = 14,4
Rijwoningen	1,5	8 woningen	1,5 * 8 = 12,0
Totaal			**42,4 (43)**

Voor het gehele plan dienen er 43 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. De parkeerplaatsen moeten deels op eigen terrein worden aangelegd en mogen deels in openbaar gebied. Hiervoor zijn de volgende normen vastgelegd:

- vrijstaande woning: minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein en 0 parkeerplaatsen in openbaar gebied;
- twee-onder één-kapwoning: minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein en 0,8 parkeerplaats in openbaar gebied;
- rijwoning: minimaal 0 parkeerplaats op eigen terrein en 1,5 parkeerplaats in openbaar gebied.

Dit betekent voor voorliggend project dat er in totaal 24 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Op de kavels van de vrijstaande woningen zijn 2 parkeerplaatsen ingetekend (totaal 16 parkeerplaatsen). Bij de twee-onder-één-kap woningen is per kavel één parkeerplaats ingetekend. Met uitzondering van woning nummer 1, hier zijn 2 parkeerplaatsen voorzien (totaal 9 parkeerplaatsen). Verder zijn de vier hoekwoningen van de rijwoningen voorzien van een parkeerplaats. Hiermee worden in totaal 29 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Verder worden ten behoeve van de twee-onder-een-kap woningen en rijwoningen 16 openbare parkeerplekken gerealiseerd. Deze maken deel uit van het openbare gebied.

In totaal worden er dus 45 parkeerplaatsen aangelegd. De ontwikkeling houdt daarom in voldoende mate rekening met de parkeerbehoefte.

In het geval het stedenbouwkundig ontwerp wijzigt ten opzichte van het ontwerp, zoals weergegeven in afbeelding 3.1, is het mogelijk dat de parkeerbehoefte eveneens wijzigt. In de regels van dit bestemmingsplan is daarom opgenomen dat de inrichting van de gronden zodanig moet plaatsvinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals opgenomen in 'Parkeernormen gemeente Berkelland' die bij de regels van dit bestemmingsplan is gevoegd. Hiermee is aangetoond dat het parkeeraspect niet tot een belemmering leidt.

3.2.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie: Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel: Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. Sterke en gezonde steden en regio's: Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied: Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

1. Combinatie 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 onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (de voorloper van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: ´ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.´

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het wijzigingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de NOVI en de Ladder voor duurzame verstedelijking

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien (ABRvS 16 september 2015;ECLI:NL:RVS:2015:2921). De voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van 24 woningen. Er is dus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro geeft aan dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;

- indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Hierna wordt nader op de ladder ingegaan.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Voordat de behoefte in beeld kan worden gebracht, moet ten eerste duidelijk zijn wat het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de ontwikkeling betreft. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van 24 grondgebonden woningen in de kern van Haarlo, in de gemeente Berkelland. In het AWLO 2021 (Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek) is naar voren gekomen dat de behoefte aan woningen tot tenminste 2028 aanhoud (zie hiervoor ook paragraaf 4.3.2). Dit betekent dat er ruimte wordt gegeven voor de bouw van extra woningen. Hierbij is er prioriteit voor woningen waar nu behoefte aan is, maar waar een duidelijk tekort in de markt te zien is. Op lokaal niveau is in de gemeente Berkelland per kern onderzocht waar in de woningmarkt behoefte aan is. Haarlo valt onder de noemer ‘kleine kernen’. Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de voorliggende ontwikkeling betreft daarmee primair de kern van Haarlo.

Behoefte

Zoals hiervoor benoemd, is voor de kernen in de gemeente Berkelland een behoefteonderzoek uitgevoerd. De voor de voorliggende ontwikkeling relevante uitkomsten van dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 4.4.3 van deze toelichting. In deze paragraaf wordt de voorliggende ontwikkeling tevens aan de resultaten van dit onderzoek getoetst.

Uit het gemeentelijk onderzoek uit 2019 is naar voren gekomen dat er in Haarlo geen concrete woonbehoefte was. Echter, een recent uitgevoerde behoeftemeting toont aan dat de behoefte in Haarlo er wel degelijk is. In het voorjaar van 2020 bestond de concrete woonbehoefte uit circa 18 woningen. Het aantal van 18 is een momentopname. Bovendien is inzichtelijk geworden dat er ook na de behoeftemeting, waaruit het aantal van 18 woningen is voortgekomen, behoefte is aan woningen voor een volgende groep woningzoekers. Dat zijn mensen die hebben aangegeven niet nu meteen een woning te zoeken maar wel binnen een paar jaar. Verder is te verwachten dat ook instromers van buiten zich melden. Voorliggende ontwikkeling speelt in op deze behoefte, aangezien er 24 grondgebonden woningen worden ontwikkeld in diverse prijsklassen. Daarom wordt geconcludeerd dat de voorliggende ontwikkeling inspeelt op een actuele woningbehoefte voor het hierboven beschreven ruimtelijk verzorgingsgebied, te weten de kern van Haarlo.

Binnen of buiten stedelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft een ontwikkeling in kern van Haarlo, waarmee er sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Gezien het voorgenoemde wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Gelderland, welke is verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

4.2.1.1 Algemeen

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. Op 1 maart 2019 is deze in werking getreden. De provincie wil Gelderland in de toekomst 'gaaf' houden, en vindt dat we daar nu wat voor moeten doen. De provincie staat voor stevige uitdagingen. Er zijn grote, verscheidene ontwikkelingen die ook Gelderland raken.

Hierbij staan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. De focus ligt op duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie als werkende bestanddelen voor een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland.

Om de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland uit te werken, streeft de provincie zeven samenhangende ambities na. Met behulp van deze zeven ambities geeft de provincie hier uitvoering aan:

1. Energietransitie, van fossiel naar duurzaam;
2. Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer;
3. Circulaire economie: het 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.

4.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van 24 grondgebonden woningen in de kern van Haarlo. Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op een duurzaam en divers woon- en leefklimaat. De ontwikkeling versterkt de economische kracht van Haarlo en de kwaliteit van leven. Dit past binnen het streven naar een 'dynamische, diverse en duurzame woon- en leefomgeving.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

4.2.2.1 Algemeen

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

4.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

In voorliggend geval zijn de artikelen 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda) en 2.65b (klimaatadaptatie) van de Omgevingsverordening van belang. Hieronder wordt ingegaan op de betreffende artikelen. In de volgende paragraaf wordt hieraan getoetst.

Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda)

1. *Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.*

2. *Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:*
    a. *er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;*
    b. *de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;*
    c. *er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en*
    d. *Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.*

Artikel 2.65b (klimaatadaptie)

1. *Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*
2. *In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:*
    a. *waterveiligheid;*
    b. *wateroverlast;*
    c. *droogte; en*
    d. *hitte.*
3. *De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.*

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Gelderland

In paragraaf 4.1.2 is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de navolgende paragrafen wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het regionaal woonbeleid (paragraaf 4.3.1) en het gemeentelijk woonbeleid (paragraaf 4.4.2 en 4.4.3). Uit de toetsing in de genoemde paragrafen blijkt dat de beoogde woningbouwontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief passend is binnen de regionale en gemeentelijke beleidskaders. Kortheidshalve wordt hier verwezen naar de genoemde paragrafen. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met artikel 2.2 van de Omgevingsverordening Gelderland.

Ten aanzien van het aspect 'klimaatadaptatie' wordt onder meer aandacht besteed aan de waterberging (en daarmee tegengaan van droogte) binnen het plangebied. Op basis van de Klimaatatlas van de gemeente Berkelland heeft het plangebied nu te maken met plasvorming na een regenbui. Met de voorgenomen ontwikkeling is aandacht voor voldoende waterberging. De waterberging wordt geborgd middels een krattenconstructie op eigen perceel, meerdere krattenvelden en twee wadi's. Verder wordt verwezen naar Hoofdstuk 6 van deze toelichting. De in dit hoofdstuk opgenomen waterparagraaf is akkoord bevonden door het waterschap Rijn en IJssel. Ten aanzien van hittestress is het plangebied volgens de Klimaatatlas van de gemeente Berkelland gevoelig voor langdurige hitte. Dit komt doordat er nu in het plangebied geen tot weinig bomen staan die zorgen voor verkoeling. Met de voorgenomen ontwikkeling worden er naast woningen ook tuinen en andere groenvoorzieningen aangelegd. Zowel tuinen als groenvoorzieningen zijn als zodanig bestemd in het bestemmingsplan. Met de aanleg van meer groen in het plangebied zal er meer schaduw zijn wat zorgt voor een verkoelend effect. Daarnaast ligt het plangebied niet in een gebied met een verhoogd risico op overstromingen.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de van belang zijnde artikelen uit de Omgevingsverordening Gelderland.

4.2.3 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in lijn is met de provinciale beleidsambities zoals verwoord in de Omgevingsvisie Gelderland en verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonagenda Achterhoek 2023 - 2030

4.3.1.1 Algemeen

De woningmarkt in de Achterhoek is de afgelopen jaren fors aangetrokken. Momenteel staat de woningmarkt in de regio onder een groeiende druk en zijn de woningtekorten hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite om de gewenste woning te kopen of te huren. Dit heeft te maken met een oplopend woningtekort, maar ook met de betaalbaarheid van woonlasten. Daarnaast is het type aanbod van de woningen in de Achterhoek in toenemende mate een probleem: veel woningen passen niet bij de levensfase of woonbehoefte van woningzoekenden. Met name voor jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen geldt dat er een grote behoefte is aan meer betaalbare woningen op de Achterhoekse woningmarkt.

Om de ambities te verwezenlijken werken we samen aan de woonopgaven. Dat doen we op de kenmerkende Achterhoekse manier van samenwerking tussen overheden, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties, de markt en de inwoners. We structureren dit de komende jaren langs vier regionale programmalijnen. Elke programmalijn bevat de regionale beleidsdoelen en de aanpak die we voor ogen hebben:

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

We hebben de ambitie om 11.500 extra woningen te realiseren in de Achterhoek. Hiermee gaan we onze woningvoorraad flink en versneld uitbreiden. Van de 11.500 woningen worden er tot en met 2030 8.390 worden gerealiseerd onder de tussen gemeenten, provincie en het Rijk te maken afspraken. Door deze afspraken hoeft de behoefte niet meer per project aangetoond te worden. Boven de 8.390 te realiseren woningen programmeren we adaptief, dit geldt onder meer voor de toevoeging van sociale huurwoningen.

4.3.1.3 Toetsing

Voorliggend initiatief is een impuls voor de kern Haarlo. Het initiatief past binnen het doel om de woningvoorraad te vergroten. De gemeente Berkelland heeft aangegeven om 875 woningen te bouwen tot 2030 (van in totaal aangegeven 8.390 woningen). Dit initiatief past binnen het beoogd aantal te bouwen woningen binnen de gemeente. Berkelland verdeeld deze opgave over haar kernen. Zie hiervoor paragraaf 4.4.2.3. Geconcludeerd wordt het dat het initiatief in lijn is met de Regionale Woonagenda van de Achterhoek.

4.3.2 AWLO 2021: De juiste woning op de juiste plek

De Achterhoek is een fijne woonplek. De inwoners zijn doorgaans heel tevreden over hun woning en hun leefomgeving. De Achterhoek heeft een robuuste economie en scoort goed op Brede Welvaart. Het AWLO (Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek) en de uitgevoerde woningmarktanalyses laten ook zien dat er een aantal uitdagingen zijn. De belangrijkste bevindingen van het uitgevoerde onderzoek zijn:

- De bevolkingsontwikkeling van de Achterhoek is omgeslagen naar groei door vestiging van jonge huishoudens en gezinnen van buiten de regio en een afnemend vertrek van jonge huishoudens uit de regio.
- De beroepsbevolking in de Achterhoek neemt af. Migratie uit zowel binnenland als buitenland vangt dit deels op. Het aantal in te vullen vacatures stijgt.
- De druk op de woningmarkt loopt op. Er is nauwelijks keuze in de koopsector en de prijzen stijgen. Ook in de sociale huursector neemt de zoektijd toe en reageren steeds meer mensen op vrijkomende woningen.
- Om te voorkomen dat de druk verder oploopt, zijn meer woningen nodig. Door de stijging van de huizenprijzen raakt een deel van de woningvoorraad buiten bereik van huishoudens met een laag inkomen of een middeninkomen. Starters komen in de huidige situatie de koopmarkt niet op. In de

huursector vormen de Uuthuuskes een welkome oplossing voor starters, ook in de koopsector zijn goedkope en betaalbare (starters)woningen nodig.
- Ouderen zeggen te willen verhuizen, maar stellen de stap vaak uit. Daar zijn verschillende redenen voor, waarvan gebrek aan geschikt woningaanbod er één is. Levensloopgeschikte woningen zijn er onvoldoende. In de sociale huursector bestaat de extra woningvraag per saldo geheel uit levensloopgeschikte woningen. Ook in de koopsector zijn meer voor ouderen geschikte woningen nodig.
- De woon- en leefomgeving in de Achterhoek is top. De waardering voor de woon- en leefomgeving is gestegen sinds het vorige onderzoek en ligt nu op een 8. Maar er zijn ook wel zorgen. In een deel van de wijken en buurten zijn de inwoners niet gerust op de positieve ontwikkeling van hun buurt.
- Er is een redelijk grote planvoorraad, maar slechts iets meer dan de helft van de plannen voor de periode tot 2025 heeft een harde planstatus.
- Er zijn veel plannen voor goedkope en betaalbare koopwoningen en voor levensloopgeschikte woningen. Dat sluit goed aan bij de woningbehoefte. De bouw hiervan blijft echter achter.

4.3.3 Toetsing van het initiatief aan het regionaal beleid

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van 24 grondgebonden woningen in de kern van Haarlo, waarmee sprake is van een inbreidingslocatie.

Uit het AWLO is gebleken dat nieuwe woningen benodigd zijn vanwege de groei van de bevolking. De druk op de woningmarkt is sterk opgelopen. Zo is in de koopsector nauwelijks keuze, waardoor de prijzen zijn gestegen. Veel starters willen volgens de woonwensenenquête een grondgebonden koopwoning tussen de 200.000 en 300.000 euro of tussen de 300.000 en 400.000 euro. Met de voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in de realisatie van onder andere woningen in de genoemde prijsklasse, waarmee zal worden gebouwd voor een concrete en actuele behoefte.

Geconcludeerd wordt dat in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023 - 2030 en het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) 2021.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Berkelland

4.4.1.1 Algemeen

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 gemeente heeft vier hoofdkernen en zeven kleine kernen. Haarlo valt onder de kleine kernen.

4.4.1.2 Haarlo

In de structuurvisie Berkelland is voor de kleine kernen aangegeven wat de belangrijkste ontwikkeling tot 2025 betreffen. De doelstellingen voor kleine kernen zijn onder andere:

- Instandhouding of verhoging van de leefbaarheid;
- Versterking van sociale (infra)structuren;
- Opheffen of voorkomen isolatie kernen;

- Ruimtelijk gezien dienen de karakteristieke randen en overgangen/relaties naar het buitengebied behouden en versterkt te worden.

Voor Haarlo zijn het dorpskarakter en de open plekken daarbinnen zeer waardevol. Ook het verminderen van de verkeersbelasting en het verbeteren van de verkeersveiligheid is een wens.

4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Berkelland 2025

Met de voorliggende ontwikkeling worden 24 grondgebonden woningen gerealiseerd in de kern van Haarlo. De bouw van de woningen is een impuls voor de kern Haarlo. Het zorgt voor een verhoging van de leefbaarheid en versterking van de sociale structuur. Aangezien de woningen in de kern worden gebouwd, blijft de karakteristieke rand en overgang naar het buitengebied behouden.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aansluit bij de uitgangspunten zoals geformuleerd in de Structuurvisie Berkelland 2025.

4.4.2 Woonvisie gemeente Berkelland 2020 – 2025

4.4.2.1 Algemeen

In de woonvisie 2020 – 2025 heeft de gemeente Berkelland het woonbeleid en haar ambities op het gebied van wonen vastgelegd. Samen met partners, met inwoners, met initiatiefnemers, met belangenvertegenwoordigers en met andere overheden zijn drie samenhangende ambities geformuleerd die de kern vormen van de nieuwe woonvisie. De ambities zijn:

1. Toekomstgerichte woningen en wijken;
2. Aantrekkelijke nieuwe woningen;
3. Wonen, welzijn en zorg.

4.4.2.2 Ambitie 2: Aantrekkelijke nieuwe woningen

Het belangrijkste doel van nieuwbouw is het verminderen van de mismatch tussen vraag en aanbod van woningen in Berkelland. Het gaat zowel om de mismatch in kwantiteit (aantal woningen) als om de mismatch in kwaliteit (woningtype, prijsklasse, duurzaamheid, uitstraling etc.). We richten ons daarbij op alle doelgroepen die in Berkelland willen wonen en hebben specifieke aandacht voor jongeren en ouderen. Iedere woning moet 'raak' zijn.

We voegen gericht woningen toe aan de voorraad. We bieden ruimte voor goede, innovatieve woningbouwplannen in al onze kernen en buitengebied op basis van de vastgestelde 'lokale kwaliteitscriteria Berkelland' en de woningbouwopgave per kern. De opgave stellen we vast aan de hand van marktverkenningen per kern.

4.4.2.3 Toetsing

Voorliggende ontwikkeling voorziet in het realiseren van 24 woningen in de kern van Haarlo. Om bij te dragen aan de diversiteit van het woningbestand in kleine kernen voegen we starterswoningen (rijwoningen) toe. Daarnaast worden er vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd aangezien hier behoefte aan is blijkens het uitgevoerde behoefteonderzoek en marktverkenning (AWLO, 2021) en het naam- en rugnummer principe. Het plan sluit zowel aan bij de kwantitatieve behoefte als wel de kwalitatieve behoefte. Geconcludeerd kan worden dat het plan in lijn is met de Woonvisie 2020 – 2025 van de gemeente Berkelland.

4.4.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling past binnen de kaders als gesteld in het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van geluidsgevoelige objecten, namelijk woningbouw.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De grootte van deze zone is opgenomen in onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

Het plangebied ligt in voorliggend geval binnen de bebouwde kom van Haarlo op de kruising van de N822, de Wolinkweg en de Scholtenweg. Dit zijn 30 km/u wegen en kennen geen wettelijke geluidszone. De Haarlosesteeg is een 50 km/u weg en kent een wettelijke geluidszone. De dichtstbijzijnde woning ligt op een afstand van ten minste 135 meter van de Haarlosesteeg en liggen daarmee binnen de geluidszone. Door Adviesburo Van der Boom is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Hierna wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

<u>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai</u>

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd voor een worst-case situatie. De erfinrichting is ondertussen aangepast waardoor de resultaten gunstiger uitvallen. Desalniettemin worden hieronder de worst-case resultaten benoemd.

De geluidbelasting door wegverkeer op de Haarlosesteeg bedraagt ten hoogste 32 dB (inclusief reductie). Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Er hoeft voor wegverkeer op de Haarlosesteeg geen hogere waarde te worden verleend.

De geluidbelasting door alle wegen samen, inclusief 30 km/u wegen, bedraagt ten hoogste 59 dB zonder aftrek. Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. De hoogste geluidbelasting bedraagt zonder aftrek 59 dB De benodigde karakteristieke geluidwering voor de geluidluwe gevels bedraagt $G_{A;k}$ 26 dB. Er zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig voor de geluidbelaste gevels van drie woningen met een geluidbelasting van meer dan 53 dB. Echter, deze drie woningen zijn komen te vervallen met de huidige erfinrichting maar zijn wel opgenomen in het akoestisch onderzoek. In de beoogde situatie zijn er geen gevelmaatregelen nodig om te voldoen aan het binnenniveau van 33 dB.

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

5.1.2.2 Industrielawaai

In de omgeving van het plan bevindt zich geen gezoneerd industrieterrein. Het onderdeel industrielawaai van de Wet geluidhinder is niet van toepassing.

5.1.2.3 Railverkeerslawaai

Op basis van de Spoorkaart Nederland kan het aspect 'railverkeerslawaai' in dit geval buiten beschouwing worden gelaten, omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied ligt.

5.1.3 Conclusie

De aspecten wegverkeer, industrie- en railverkeerslawaai worden geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling. Er zijn geen aanvullende maatregelen nodig om te voldoen aan de wet- en regelgeving. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

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 doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 24 grondgebonden. Om te bepalen of de bodem geschikt kan worden geacht voor reguliere bewoning, dient de bodemkwaliteit inzichtelijk te worden gemaakt. Hiervoor is door De Klinker Milieu Adviesbureau een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 en NEN 5707. Hieronder worden de meest relevante resultaten en conclusies opgesomd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- de bodem op de locatie bestaat uit (humeus) zand;
- de bodem op de locatie bevat in de bovengrond sporen baksteen, puin en kooldeeltjes;
- de zintuiglijk verdachte bovengrond is sterk verontreinigd met nikkel, matig verontreinigd met
- PAK (10 van VROM) en licht verontreinig met kwik en molybdeen;
- in de zintuiglijk onverdachte bovengrond is een licht verhoogd gehalte PAK (10 van VROM)
- aangetroffen;
- in de ondergrond van het gehele terrein zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium;
- de grond onder de druppelzone en nabij de asbestbeschoeiing is asbesthoudend.

5.2.3 Conclusie

Omdat in de grond verhoogde concentraties nikkel, PAK en asbest zijn aangetroffen is een nader onderzoek noodzakelijk. Aanbevolen wordt middels een nader onderzoek de omvang van de verontreinigingsspots met asbest te bepalen. Met betrekking tot de verhoogde concentratie nikkel en PAK wordt aanbevolen de deelmonsters van het mengmonster opnieuw te nemen en te analyseren op nikkel en PAK. Op basis hiervan kan bepaald worden of er sprake is van één of meerdere verontreinigingsspots. Dit nader onderzoek is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels van dit bestemmingsplan. Hiermee is geborgd dat de het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden ten behoeve van het wonen slechts is toegestaan nadat het bevoegd gezag dit heeft goedgekeurd.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.3.1.1 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 luchtverontreiniging 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}). 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: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 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.

5.3.1.2 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.

5.3.2 Situatie plangebied

In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat de voorliggende ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het 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 inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

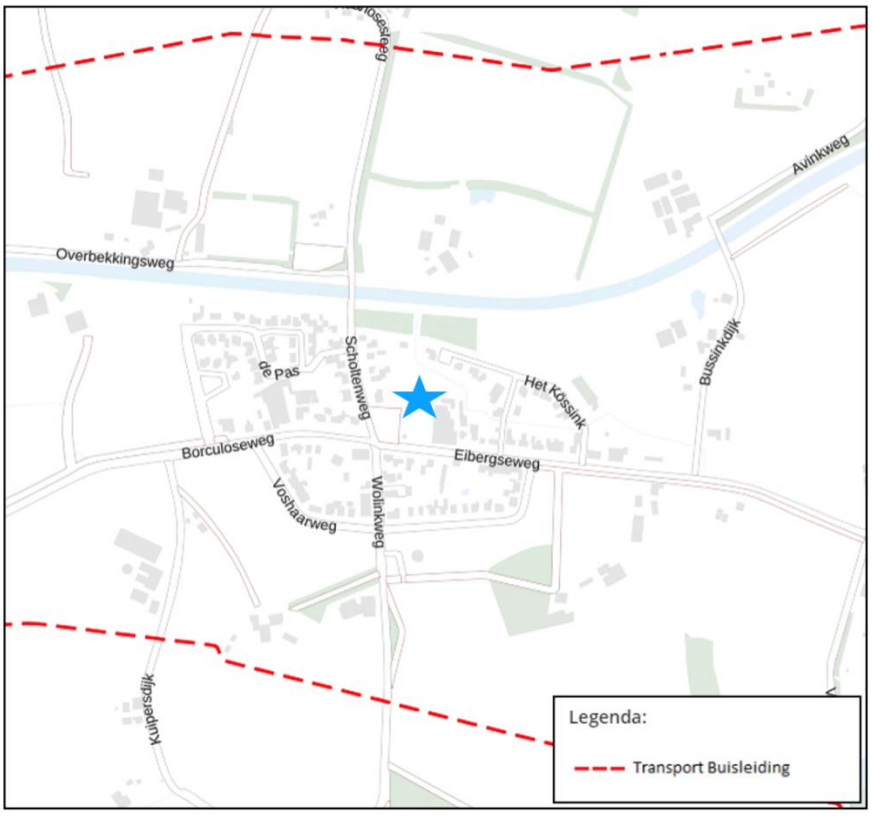
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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.

5.4.2 Situatie plangebied

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. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart opgenomen. Het plangebied is hierin weergegeven met de blauwe ster.



Afbeelding 5.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlasleefomgeving)

Zoals te zien is in afbeelding 5.2 loopt ten noorden en zuiden van Haarlo een buisleiding. De afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde buisleiding bedraagt minimaal 285 meter. De buisleiding heeft een diameter van 114,3 mm en een werkdruk van 40 bar. Het plangebied valt buiten de risicoafstand van de buisleiding.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat de locatie:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Bovenstaande brengt met zich mee dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de geldende wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

5.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vorm geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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 mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het plangebied is gelegen in het centrum van Haarlo, waar vooral woonfuncties voorkomen. Daarom wordt voor dit plan uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

In onderstaande tabel zijn per milieucategorie de richtafstanden aangegeven.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Met de voorliggende ontwikkeling worden 24 woningen gerealiseerd. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. Woningen zijn hierin aangewezen als milieugevoelige objecten.

Op basis van het geldende planologische regime bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied meerdere milieubelastende functies. In onderstaande tabel zijn deze, met de bijbehorende richtafstanden in het omgevingstype 'rustige woonwijk' opgenomen. Bij de afstand is gemeten van de grens van de bestemming van de milieubelastende functie tot de gevel van de dichtstbijzijnde woning. Hoewel de horecagelegenheid en speeltuin binnen het plangebied liggen, zijn ze wel meegenomen in onderstaande tabel.

Functie	**Richtafstand**	**Afstand tot dichtstbijzijnde woning**
Transformatorhuisje *Eibergseweg 5*	30 meter	Circa 13 meter
Hotel Café Restaurant Prinsen *Eibergseweg 13*	10 meter	Circa 3 meter
Speeltuin *Eibergseweg 13*	30 meter	Circa 5 meter
Parkeerplaats *Naast Scholtenweg 12*	30 meter	Circa 7 meter
Kerkgebouw *Wolinkweg 19*	30 meter	Circa 37 meter
Basisschool *Wolinkweg 6*	30 meter	Circa 58 meter

Op basis van bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat aan de richtafstanden van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' voor het kerkgebouw en de basisschool wordt voldaan. Voor de overige aspecten wordt niet aan de richtafstand voldaan. Hieronder wordt nader op deze functies ingegaan.

Omgekeerd worden de omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering belemmerd aangezien er maatgevende woningen dichterbij de bedrijven zijn gelegen.

<u>Transformatorhuisje</u>

Aan de Eibergseweg 5 staat een transformatorhuisje. Aan de richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid kan voor het transformatorstation niet worden voldaan. Er is daarom akoestisch onderzoek uitgevoerd en het rapport is opgenomen in bijlage 5. Het transformatorhuisje is een standaard huisje met een transformator die het middenspanningsnet verbindt met het laagspanningsnet. Uit onderzoek bij soortgelijke trafo-huisjes is gebleken dat de emissie via het open lamellenrooster maatgevend is (volcontinu). Ten gevolge het transformatorhuisje ligt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bij de nieuwe woningen niet hoger dan 34 dB(A) overdag, 34 dB(A) in de avond en 34 dB(A) in de nacht. Daarmee worden de richtwaarden (respectievelijk 65, 60 en 55 dB(A) in de dag, avond en nacht) niet overschreden.

Hotel Café Restaurant Prinsen

Aan de Eibergseweg 13 is Hotel Café Restaurant Prinsen gevestigd. Voor zowel geluid, geur en gevaar geldt hier een richtafstand van 10 meter. De richtafstand wordt niet gehaald.

Ten aanzien van het aspect **geluid** wordt er op dit moment nader onderzoek uitgevoerd. De resultaten zullen hier worden toegevoegd.

Ten aanzien van het aspect **geur** moet worden opgemerkt dat de VNG-brochure een indicatieve lijst is die uitgaat van de afstand tussen de grens van de bedrijfsbestemming en de gevel van de dichtstbijzijnde woning. Aan de richtafstand van 10 meter wordt niet voldaan. Echter, in dit geval is duidelijk waar de afzuiging van het bestaande restaurant plaatsvindt. De afzuiging bevindt zich op meer dan 10 meter tot de nieuw te realiseren woningen. Aan de richtafstand van 10 meter wordt dus in de praktijk wel voldaan. De afzuiging blijft, ook na de realisatie van de woningen, op dezelfde plek bij het bestaande restaurant staan. Ten slotte wordt opgemerkt dat in de huidige situatie het restaurant al omringd is door woningen. Van klachten van omwonenden ten aanzien van geurhinder is geen sprake. Aangenomen kan worden dat mogelijke geur afkomstig van het restaurant niet tot geurhinder leidt voor de beoogde woningen. In deze situatie is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De richtafstand ten aanzien van **gevaar** wordt daarnaast ook niet gehaald. Er kan echter een nuancering aangebracht worden. Functies in milieucategorie 1 of 2 zijn weinig milieubelastend en kunnen over het algemeen goed plaatsvinden in een woonomgeving. In de directe omgeving van de horecagelegenheid zijn daarnaast al woningen gelegen. Bovendien vindt er geen opslag van gevaarlijke stoffen plaats ter plaatse van de horecagelegenheid. Dus hoewel de richtafstand niet wordt gehaald, past de voorgenomen ontwikkeling wel op de beoogde locatie.

Speeltuin

Bij Hotel Café Restaurant Prinsen is een bestaande speeltuin gelegen. Ten westen van de bestaande speeltuin zijn de woningen nr. 1 en 2 gelegen. De afstand van de speeltuin tot de woningen bedraagt circa 7 meter. Woning nummer 2 grenst met de zijgevel en de tuin/terras aan de speeltuin.

Ten noorden van de speeltuin zijn de woningen nr. 12 t/m 15 gelegen. De afstand van de speeltuin tot de woningen bedraagt circa 10 meter. Tussen de speeltuin en de woningen zijn parkeerplaatsen en een weg gelegen. De voorgevel van de woningen zijn gelegen richting de speeltuin.

De richtafstand van 30 meter wordt niet gehaald. Er is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd als bijlage 5.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ ten gevolge van de speeltuin bedraagt hooguit 53 dB(A) overdag en 49 dB(A) in de avond. Daarmee worden de richtwaarden met hooguit 9 dB(A) overschreden. De maximale geluidniveaus L_{Amax} ten gevolge van de speeltuin bedragen bij de woningen hooguit 78 dB(A) overdag en 78 dB(A) in de avond. Daarmee worden de richtwaarden overschreden.

Parkeerplaats

Naast Scholtenweg 12 ligt een parkeerplaats. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. De richtafstand wordt niet gehaald. Er is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd als bijlage 5.

Ten gevolge van de nieuwe parkeerplaatsen ligt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bij de bestaande en nieuwe woningen niet hoger dan 30 dB(A) overdag, 35 dB(A) in de avond en 26 dB(A) in de nacht. Daarmee worden de richtwaarden niet overschreden. Ten aanzien van de maximale geluidniveaus worden de richtwaarden wel overschreden, bij de bestaande woningen met hooguit 7 dB(A) in de nacht en bij de nieuwe woningen met 10 dB(A) in de nacht ten gevolge van parkerende auto's.

Maatregelen en binnenniveaus

De richtwaarden voor de langtijdgemiddelde en maximale geluidniveaus worden bij zowel de bestaande als de nieuwe woningen overschreden. Er is daarom niet zonder meer sprake van een goed woon- en leefklimaat. In het Activiteitenbesluit wordt stemgeluid niet meegenomen zodat de speeltuin bij de bestaande woningen aan

de eisen zal voldoen. Ten aanzien van de maximale geluidniveaus kan wellicht worden aangesloten bij het Activiteitenbesluit, waarin piekniveaus overdag zijn uitgezonderd van toetsing aan de grenswaarden.

Wanneer bij de speeltuin (aan de westzijde) een 2 m hoge afscherming wordt geplaatst neemt de geluidbelasting in de maatgevende punten 1 en 2 af tot 47-47 dB(A) overdag. De piekniveaus liggen in deze punten dan niet hoger dan 70 dB(A). Een geluidwerende afscheiding is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels van dit bestemmingsplan.

Bij de parkeerplaats kan worden overwogen om deze anders in te delen, waarbij auto's verder van de woningen parkeren. Eventueel kan de speeltuin in de avond gesloten blijven. Dan resteren alleen te hoge piekniveaus overdag.

Bij hoge maximale geluidniveaus buiten op de gevel kunnen de binnenniveaus worden gegarandeerd. Conform het Activiteitenbesluit mogen de maximale geluidniveaus binnen in de avond niet hoger zijn dan 50 dB(A); dat vergt dus ten aanzien van de speeltuin een geluidwering van de gevels van de nieuwe woningen van minimaal 78 – 50 = 28 dB(A), hetgeen met gebruikelijke constructies bij nieuwbouw haalbaar is. Bij alleen daggebruik van de speeltuin is een geluidwering van 23 dB(A) voldoende. Voor de piekniveaus ten gevolge van de nieuwe parkeerplaatsen geldt (bij bestaande woningen) een geluidwering van minstens 22 dB(A) om in de avond aan de binneneis te voldoen. Wellicht dat hiervoor nader onderzoek nodig is.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Ten aanzien van milieuzonering is onderbouwd waarom er ter plaatse van de woningen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

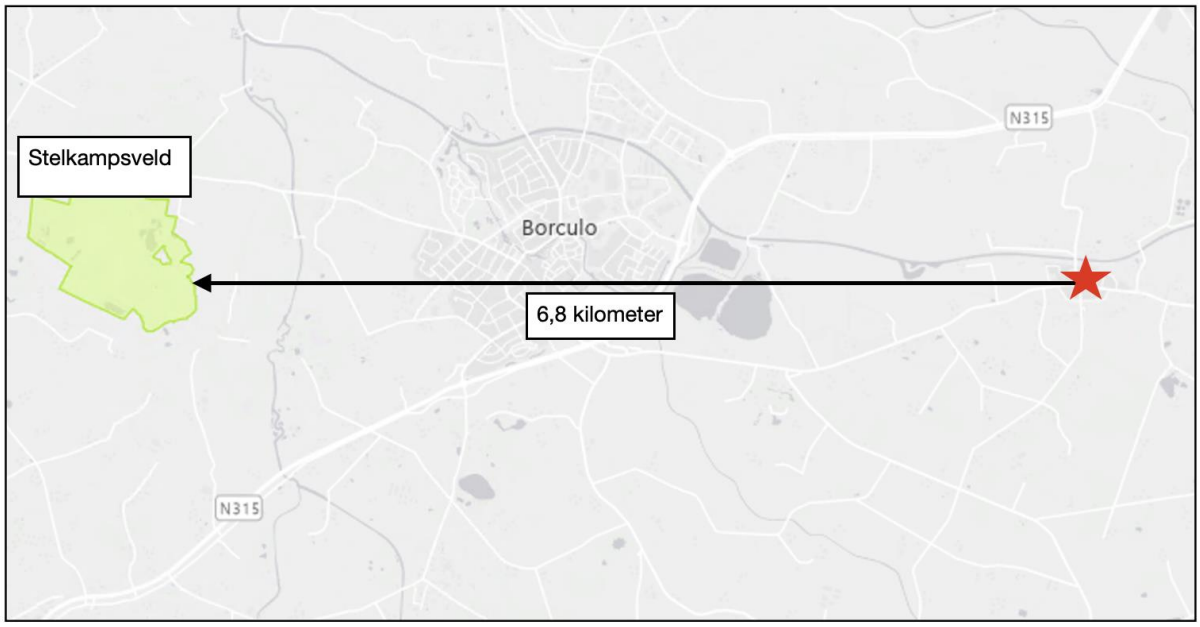
Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

In afbeelding 5.3 is in de afbeelding de ligging van het plangebied (rode ster) ten opzichte van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied opgenomen. Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 6,8 kilometer van het Natura 2000-gebied 'Stelkampsveld'. Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder in de vorm van geluid, verstrooiing van licht etc. niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden.

Om dit te beoordelen is door conStabiel een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies van deze berekening.

AERIUS-berekening

Uit de AERIUS-berekening is gebleken dat het effect van zowel de sloop-, aanleg- als de gebruiksfase op de Natura 2000-gebieden kleiner is dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/j. Bij een dergelijk effect zal de beoogde ontwikkeling niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van de berekening blijkt dat de voorliggende ontwikkeling niet vergunningplichtig is voor wat betreft het aspect stikstof.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Stelkampsveld (Bron: Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)

5.6.2.2 Gelders Natuurnetwerk

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), waarvan het Gelders Natuurnetwerk (GNN) deel uitmaakt, is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het GNN is in de provinciale structuurvisie uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het GNN geldt het ‘nee, tenzij’ - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied bevindt zich circa 80 meter ten zuiden van het dichtstbijzijnde GNN, namelijk rivier de Berkel. Het plangebied ligt niet binnen het concreet begrensde GNN. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de ligging buiten het GNN, kan worden geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN.

5.6.3 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In voorliggend geval worden een aantal opstallen behorende bij de horecagelegenheid gesloopt om plaats te maken voor grondgebonden woningen. Om de wettelijke consequenties van deze ontwikkeling in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te brengen, is door Inventarium flora en fauna een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten uit dit onderzoek.

<u>Quickscan Wet natuurbescherming</u>

Tijdens het veldbezoek is vastgesteld dat de te slopen opstallen niet voldoen aan de juiste ecologische kenmerken op deze bebouwing in potentie geschikt te maken als nestlocatie voor vogels. De daken zijn gedekt

met golfplaten welke of ontoegankelijk zijn gemaakt door het toepassen van fauna werende maatregelen dan wel niet voorzien zijn van een dakbeschot waardoor een in potentie mogelijk nestplaats doet vervallen. Op de planlocatie zijn geen nesten dan wel horsten waargenomen. Er zullen dus verder geen vaste rust- of verblijfplaatsen verloren gaan ten aanzien van de soortgroep vogels. Ook is het uitgesloten dat de ingreep directe sterfte van vogels met zich meebrengt.

Verder geldt voor alle inheemse vogelsoorten een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust- of verblijfplaatsen beschadigen of verstoren. Voor werkzaamheden met schadelijke effecten op broedvogels wordt veelal geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt.

Ten aanzien van vleermuizen is geconcludeerd dat de te slopen bebouwing ongeschikt is voor vleermuizen vanwege het ontbreken van de juiste ecologische kenmerken. Zo zijn de opstallen niet toegankelijk door holten of kieren ofwel voor vleermuizen te glad om aan te klampen.

Ten slotte zijn er geen (groeiplaatsen van) beschermde vegetatie aangetroffen. Ook vaste verblijfplaatsen van zoogdieren die zijn opgenomen op Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn niet aangetroffen.

5.6.4 Conclusie

Op basis van de AERIUS-berekening en de quickscan Wet natuurbescherming wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen negatieve effecten op beschermde gebieden en soorten met zich meebrengt. Het aspect 'ecologie' vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. 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.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Op basis van het geldende planologische regime is het plangebied geheel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 3'. Middels deze dubbelbestemming dienen gebieden met een bepaalde archeologische verwachtingswaarde te worden beschermd. Op basis van de dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en die dieper gaan dan 30 centimeter. Aangezien deze oppervlakte wordt overschreden, is een archeologisch onderzoek vereist. In voorliggend geval is door Laagland Archeologie een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, waarvan de rapportage is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting. Het onderzoek heeft betrekking op het deel van het plangebied waar de woningen zijn beoogd. De bestaande horecagelegenheid valt buiten het onderzoek en hier blijft de archeologische dubbelbestemming dan ook gehandhaafd. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

<u>Archeologisch onderzoek</u>

Het plangebied ligt in het Overijssels-Gelders zandgebied.

Vanuit het bureauonderzoek werden archeologische resten verwacht. Tijdens het booronderzoek is in het plangebied een AC-profiel geconstateerd. Resten van een plaggendek en/of sporen van podzolvorming zijn niet gezien. Dit betekent dat de bodem in het plangebied waarschijnlijk overwegend tot voorbij het archeologisch niveau is vergraven. De kans op de aanwezigheid van archeologische resten wordt daarmee laag geacht.

Er wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd en het plangebied kan worden vrij gegeven. De archeologische dubbelbestemmingen ter plaatse van het plangebied komen met het vaststellen van dit bestemmingsplan daarom te vervallen. Enkel ter plaatse van de horecagelegenheid blijft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 1' gehandhaafd.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "*een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden"* dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Atlas Leefomgeving, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Op een afstand van circa 80 meter ten zuiden van het plangebied ligt wel een rijksmonument namelijk een kerk. Echter, tussen de kerk en het plangebied (zuidelijke deel) ligt nog de Willem Sluyterweg en bestaande woningen. Hierdoor kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling een negatief effect heeft op het rijksmonument. Verder ligt er tussen het noordelijk en het zuidelijk gelegen plangebied een gemeentelijk monument aan de Eibergseweg 4. Het betreft een voormalig pastoriewoning. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen effect op de cultuurhistorische waarde van het gemeentelijk monument aangezien dit buiten het plangebied valt.

Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De archeologische dubbelbestemmingen komen met dit bestemmingsplan te vervallen.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
  Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
  Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

5.9.2 Situatie plangebied

Het realiseren van woningen is niet als activiteit opgenomen in de C-lijst van het Besluit MER. In de D-lijst de volgende activiteit opgenomen: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.'* (D 11.2). Binnen deze activiteit is sprake van een m.e.r-beoordelingsplicht indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Voor deze ontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De conclusie van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt. De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in bijlage 9 bij deze toelichting.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.10 Geitenhouderijen

5.10.1 Algemeen

In het kader van gezondheidseffecten wordt in toenemende mate aandacht besteed aan het effect van geitenhouderijen. Omwonenden binnen 1,5 tot 2 km afstand van een geitenhouderij hebben namelijk een verhoogd risico op een longontsteking. Het verband tussen geitenhouderijen en longontsteking blijkt uit verschillende Nederlandse studies binnen het onderzoek Veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO). Bijvoorbeeld uit de vervolganalyses van de VGO-aanvullende studies in 2017 en de VGO-III deelresultaten in 2018. In het VGO-hoofdonderzoek waren hiervoor al aanwijzingen gevonden, die daarna nader onderbouwd zijn over een langere periode. Ook blijkt het verband in vergelijkbare mate aanwezig in het onderzoeksgebied in Utrecht, Gelderland en Overijssel (periode 2014-2017).

Dit betekent dat bij mensen die binnen twee kilometer van een geitenhouderij wonen, iets vaker een longontsteking wordt geconstateerd. Het risico op een longontsteking bij gezonde volwassenen is heel klein. Uit de onderzoeken bleek ook dat hoe dichterbij een geitenhouderij, het aantal longontstekingen leek toe te nemen. De verhoging van het risico op longontsteking valt sterk terug na 500 meter, zodat na 500 meter van een geitenhouderij er aanzienlijk minder extra risico bestaat dan daarbinnen.

In oktober 2011 heeft GGD Nederland het standpunt ingenomen dat bij planontwikkeling (nieuwe huizen of andere gevoelige bestemmingen of nieuwe veehouderijen) bij voorkeur een afstand van minimaal 250 meter aangehouden wordt tussen veehouderijen en een bebouwde kom of gevoelige bestemmingen.

5.10.2 Situatie plangebied

Aan de Borculoseweg 74 in Eibergen bevindt zich een geitenhouderij. Deze bevindt zich op ongeveer 1,8 kilometer afstand van het plangebied. Dit is ruim buiten de adviesafstand van 250 meter die de GGD adviseert. Daarbij wordt opgemerkt dat de kans op longontsteking sterk terugvalt na 500 meter vanaf de geitenhouderij. Het plangebied ligt op 1,8 kilometer afstand waardoor kan worden aangenomen dat de kans op longontsteking bij mensen dermate is afgezwakt dat er geen gezondheidsrisico's meer bestaan.

5.10.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect geitenhouderij en gezondheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Voornamelijk de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

Het regionaal waterprogramma 2021-2027 bevat het waterbeleid van de provincie. De provincie Gelderland hanteert voor het waterbeleid drie uitgangspunten, namelijk:

1. Voorkomen is beter dan genezen. Het bodem- en watersysteem is een belangrijke basis voor de fysieke leefomgeving en een sleutel naar duurzaamheid en klimaatbestendigheid. De provincie werkt aan herstel en zorgt dat nieuwe functies en nieuwe ontwikkelingen het systeem versterken.
2. Als ontwikkelingen verwachte negatieve effecten hebben op het bodem- en watersysteem, verwacht de provincie van initiatiefnemers maatregelen om die te beperken en/of compenseren.
3. Diverse grote maatschappelijke opgaven waaraan de provincie met haar partners werken, vragen om een gebiedsgerichte aanpak. Denk aan het verminderen van stikstof en uitstoot van CO_2, de aanpak van PFAS, medicijnresten en nieuwe stoffen, aanpassing aan het veranderende klimaat, vergroten van de biodiversiteit, de stijgende vraag naar grond- en drinkwater, en ruimte voor nieuwe woningen of natuur. Deze opgaven komen samen in gebieden. Daarom is een aanpak per gebied het effectiefst. Waar mogelijk probeert de provincie hierbij gebruik te maken van innovatietechnieken en vormen van samenwerking.

6.1.4 Waterschap Rijn en IJssel

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

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

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

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

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

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met onze partners (zoals gemeenten en provincies), inwoners en bedrijven. Om de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, gebruiken we de (digitale) watertoets.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsprocedure

Het waterschap Rijn en IJssel is in voorliggend geval geïnformeerd middels de digitale watertoets. Op basis van de watertoets volgt dat de zogenaamde ‘normale procedure’ van toepassing is. De watertoets is opgenomen

als bijlage 10 van deze toelichting. Door ASC Sports & Water is een geohydrologische analyse en een watertoets opgesteld. Het rapport is als bijlage 11 opgenomen bij deze toelichting. Het rapport is afgestemd met het waterschap. Hieronder wordt nader ingegaan op de voor het plangebied van belang zijnde wateraspecten.

6.2.2.1 Afvoer hemel- en afvalwater

In voorliggend geval worden 24 woningen met bijbehorende voorzieningen gerealiseerd. Om te voorkomen dat de omgeving belast wordt met extra hemelwater en daaraan gerelateerde problemen, dient in het plangebied rekening te worden gehouden met de berging- en infiltratiecapaciteit van hemelwater. De bergingseis die hierbij geldt is 50 mm op eigen terrein en een ledigingstijd van 10 uur.

Door de aanvullende eis van 70 mm in 24 uur wordt tevens voldaan doordat de infiltratiemedia na 50 mm dusdanig infiltreren dat de overige 20 mm in 23 uur dynamisch kan worden geborgen. Daarbij wordt oppervlakkig een afschot aangebracht in de openbare weg met een overloop ter plaatse van een uitstroomvoorziening op de aanliggende watergang.

De waterberging wordt geborgd middels een krattenconstructie op eigen perceel, meerdere krattenvelden in openbaar gebied en twee wadi's. Daarnaast worden mitigerende maatregelen toegepast zodat ter plaatse van de woningen aan de Scholtenweg 14 en 16 geen langdurige vernatting optreed als gevolg van hevige neerslag. Geadviseerd wordt om een zandsleuf toe te passen met hierin een drainage welke kan worden aangesloten op de noordelijke watergang.

Huishoudelijk afvalwater wordt op het bestaande rioleringsstelsel afgevoerd. Met de bouw van de 24 woningen neemt de hoeveelheid afvalwater toe met ca. 9 m^3/dag (3 inwoners/woning), deze hoeveelheid kan door de RWZI verwerkt worden.

6.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'water' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
  In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
  Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, etc.);

- Nadere eisen: burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval toegestaan dan wel strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen gebruiksregels.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 9)*
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 10)*
  In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Hierin worden de beperkingen aangegeven waaraan het gebruik van de gronden en bouwwerken zijn gebonden en de parkeernormen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*
  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)*
  In dit artikel wordt beschreven dat er een wijzigingsbevoegdheid bestaat om de bestemmingen onder voorwaarden te wijzigen.
- *Algemene procedureregels (Artikel 13)*
  In dit artikel zijn de algemene regels ten aanzien van de te doorlopen procedure gegevens voor een besluit tot het stellen van een nadere eis of het toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Groen (Artikel 3)

Het openbaar groen is in voorliggend geval bestemd als 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, met daarbij onder andere behorende verblijfsgebied en paden en verhardingen. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – bouwwerken' mogen echter geen bouwwerken worden gebouwd, ook geen vergunningsvrije bouwwerken. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidwerende voorziening' is een geluidwerende voorziening toegestaan. Dit is tevens als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

Horeca (artikel 4)

De horecabestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Haarlo, Dorp 2011" (onherroepelijk op 30 mei 2012) is niet meer passend met het verdwijnen van een deel van de zalen aan de achterzijde. De horecabestemming is daarom meegenomen in dit bestemmingsplan. Ter plaatse zijn horecabedrijven in de categorieën 1 en 2 toegestaan. Het bouwvlak is aangepast conform de huidige bebouwing. De maximale bouw- en goothoogte zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan, namelijk respectievelijk 6m en 8 meter. Het maximumbebouwingspercentage voor het bouwvlak is gesteld op 100%.

Tuin (Artikel 5)

De voortuinen van de te realiseren woningen zijn bestemd als 'Tuin'. Hier is voor gekozen om te borgen dat er geen hoge bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de woningen kunnen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt de maximale bouwhoogte 1 meter. Voor gebouwen geldt dat uitsluitend erkers zijn toegestaan, ten dienste van de bestemming wonen.

Verkeer – Verblijfsgebied (Artikel 6)

De parkeervoorzieningen, alsmede de rijbaan, zijn bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor wegen, straten, pleinen, voet- en fietspaden, markten, parkeervoorzieningen en picknickplaatsen.

Wonen (Artikel 7)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en de waterhuishouding, met daarbij behorende onder andere gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde. Binnen de woonbestemming zijn bouwvlak opgenomen. Een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd en het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het aantal woningen dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 6 en 10 meter. Echter, voor de 3 woningen ten zuiden van de Eibergseweg gelden de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte en maximum bouwhoogte'. Deze bedragen respectievelijk maximaal 3 en 8 meter. Voor een tweetal bouwvlakken is de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mogen alleen vrijstaande woningen worden gebouwd. Voor een tweetal bouwvlakken is de aanduiding 'twee-aaneen' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mogen alleen vrijstaande woningen of woningen van het type twee-onder-een-kap worden gebouwd.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidwerende voorziening' is een geluidwerende voorziening toegestaan. Dit is tevens als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

Binnen deze bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van nader bodemonderzoek. Het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden conform de bestemming 'Wonen' is slechts toegestaan na uitvoering van nader bodemonderzoek op basis waarvan wordt geconcludeerd dat de gronden geschikt zijn voor de bestemming 'Wonen' of na aanlevering van een goedgekeurde kwaliteitsverklaring of nadat het perceel is gesaneerd conform een door het bevoegd gezag goedgekeurde saneringsevalutie.

Dubbelbestemmingen

Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek zoals opgenomen in paragraaf 5.7.1 komen de archeologische dubbelbestemmingen van het bestemmingsplan "Haarlo, Dorp 2011" ter plaatse van de beoogde woningen te vervallen. Ter plaatse van de bestaande horecagelegenheid blijft de dubbelbestemming

'Waarde – Archeologische Verwachting 1' gehandhaafd. Deze dubbelbestemming is opgenomen als Artikel 8 in de regels.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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 zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve van deze ontwikkeling is planschade overeenkomst (anterieure overeenkomst) met de initiatiefnemer gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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.

9.1.2 Provincie Gelderland

Voorliggend bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie Gelderland. De provincie heeft geadviseerd om in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht te besteden aan klimaatadaptatie. Het aspect ‘klimaatadaptatie’ is daarom toegevoegd aan paragraaf 4.2.2. De provincie wordt, zoals gevraagd, op de hoogte gebracht van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

9.1.3 Waterschap Rijn en IJssel

In het kader van de geohydrologische analyse en watertoets (bijlage 11) heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap. Het rapport is verwerkt in voorliggend bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan wordt tevens ter beoordeling naar het waterschap verstuurd.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval is het voorontwerpbestemmingsplan gedurende twee weken ter inzage gelegd. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 2 november tot en met 15 november 2023 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn zeven reacties ingediend. De inspraaknota is als bijlage 12 bij deze toelichting gevoegd. Hierin zijn de inspraakreacties opgenomen en de gemeentelijke reactie hierop. Ook is aangegeven in de inspraaknota of de ingebrachte reacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan in die periode een zienswijze indienen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Bijlage 2 Inrichtingsplan met dwarsprofielen

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 4 Bodemonderzoek

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek speeltuin en parkeerplaats

Bijlage 6 Quickscan Wet Natuurbescherming

Bijlage 7 AERIUS-berekening

Bijlage 8 Archeologisch onderzoek

Bijlage 9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 10 Digitale watertoets

Bijlage 11 Geohydrologische analyse en watertoets

Bijlage 12 Inspraaknota

Haarlo, Dorp 2011,
herziening 2023-1
(Bakkersweide)

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**15**
Artikel 3	Groen	15
Artikel 4	Horeca	16
Artikel 5	Tuin	18
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	19
Artikel 7	Wonen	20
Artikel 8	Waarde - Archeologische Verwachting 1	25
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**29**
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	30
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	32
Artikel 13	Algemene procedureregels	33
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**35**
Artikel 14	Overgangsrecht	35
Artikel 15	Slotregel	36

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan **Haarlo, Dorp 2011, herziening 2023-1 (Bakkersweide)** met identificatienummer NL.IMRO.1859.BPHLO20230001-0010 van de gemeente **Berkelland;**

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPHLO20230001-0010.gml met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 verbeelding:

a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan **Haarlo, Dorp 2011, herziening 2023-1 (Bakkersweide)** bestaande uit de kaart(en) met tekeningnummer NL.IMRO.1859.BPHLO20230001-0010;
b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan **Haarlo, Dorp 2011, herziening 2023-1 (Bakkersweide)** ;

1.4 aan- of uitbouw:

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

1.5 aanduiding:

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

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding als het een vlak betreft;

1.7 aanduidingsvlak:

een geometrisch vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

1.8 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;

1.9 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;

1.10 archeologisch monument:

een terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

1.11 archeologisch onderzoek:

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.12 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;

1.13 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;

1.14 bebouwing:

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

1.15 bebouwingspercentage:

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

1.16 bedrijfsmatige activiteiten aan huis:

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

1.17 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.18 bestaand:

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

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bijbehorend bouwwerk:

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

1.22 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;

1.23 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;

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.25 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;

1.26 bouwperceel:

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

1.27 bouwvlak:

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

1.28 bouwvlakgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.29 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;

1.30 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

alle overige bouwwerken die geen gebouw zijn;

1.31 bouwwijze:

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw van een woning, te weten vrijstaand, twee-aaneen (halfvrijstaand) of aaneengebouwd, waarbij

a. onder 'vrijstaand' wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning niet begrensd is door scheidingsmuren van andere hoofdgebouwen op een aangrenzend perceel;
b. onder 'twee-aaneen' wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning naar één zijde door een scheidingsmuur van een naastgelegen hoofdgebouw is begrensd;

c. onder 'aaneengebouwd' wordt verstaan dat het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen, die naar twee zijden door scheidsmuren van naastgelegen hoofdgebouwen zijn begrensd, met uitzondering van de hoofdgebouwen die de aldus gevormde rij beëindigen.

1.32 carport:

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

1.33 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 artikel 3 (lijst 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 doeleinden van openbaar nut:

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

1.37 eerste verdieping:

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

1.38 erf:

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

1.39 erfgrens:

de grens van een erf;

1.40 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;

1.41 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;

1.42 gebouw:

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

1.43 gebruiken:

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

1.44 geluidsbelasting vanwege een industrieterrein:

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.45 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen die moeten dienen voor bewoning of voor een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.46 geluidszone:

het op grond van de Wet geluidhinder in het bestemmingsplan vastgelegde gebied om een industrieterrein, waarbuiten de geluidsbelasting van dat industrieterrein niet meer mag bedragen dan 50 dB(A);

1.47 groenvoorziening:

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

1.48 geluidwerende voorziening:

een bouwwerk met een geluidwerende functie, waaronder in ieder geval wordt verstaan een geluidsscherm of muur die al dan niet onderdeel uitmaakt van een bijbehorend bouwwerk;

1.49 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.50 hoofdgebouw:

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

1.51 horecabedrijf:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of ter plaatse zaalruimten worden verhuurd en beschikbaar gesteld.

Tot een horecabedrijf worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend;

1.52 huishouden

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

1.53 maaiveld:

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

1.54 mantelzorg:

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

1.55 nadere eis:

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

1.56 omgevingsvergunning:

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

1.57 ondergronds bouwwerk:

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

1.58 openbaar toegankelijk gebied:

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

1.59 overkapping:

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

1.60 parkeervoorziening:

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

1.61 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;

1.62 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 speelvoorzieningen:

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

1.64 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);

1.65 voorkeurswaarde:

de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.66 waterhuishoudkundige voorziening:

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

1.67 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;

1.68 wonen:

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

1.69 woning (wooneenheid):

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

1.70 wooneenheid:

zie: woning;

1.71 zijgevel:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:

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

2.1.2 De bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.1.3 De breedte van een gebouw:

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

2.1.4 De 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.

2.1.5 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.

2.1.6 De oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

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

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

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

a. voor lengten in meters (m);
b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
d. voor verhoudingen in procenten (%);

e. voor hoeken/hellingen in graden (º).

2.4 Meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. groenvoorzieningen;
b. een akoestische schutting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening';

met daarbij behorende:

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

met dien verstande dat deze gronden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken' niet als erf dienen te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. verlichtingsarmaturen waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
b. speelvoorzieningen waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

met dien verstande dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken' geen bouwwerken mogen worden gebouwd.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Voorwaardelijke verplichting - geluidwerende voorziening

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 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder het realiseren en instandhouden van een geluidwerende voorziening ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening' waarvan de hoogte minimaal 2,0 meter bedraagt.

Artikel 4 Horeca

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor

a. horecabedrijven als genoemd in categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende 'Lijst van horecabedrijven';

met de daarbij behorende:

b. gebouwen, een (bedrijfs)woning daaronder niet begrepen met uitzondering van (bedrijfs)woningen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
e. tuinen;
f. erven;
g. terreinen;
h. parkeervoorzieningen.
i. groenvoorzieningen;
j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. doeleinden van openbaar nut.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

a. een gebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak is 100%;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
d. een (bedrijfs)woning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m^3;
e. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

4.2.2 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij (bedrijfs)woningen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij (bestaande) (bedrijfs)woningen gelden in aanvulling op dan wel in afwijking van het bepaalde in 4.2.1 de volgende regels:

a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 0,50 meter achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfgrens;
b. overkappingen mogen maximaal 0,50 meter voor de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfgrens;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een woning mag niet meer bedragen dan 100 m^2 en 60% van de oppervlakte van het erf;

d. in afwijking van het bepaalde in 4.2.2 **onder a tot en met c**, mag één erker voor de voorgevel van de woning worden gebouwd, waarbij de diepte van de erker maximaal 1,50 meter mag bedragen. De bouwhoogte van de erker mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
f. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat zij minimaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw blijft en zij voor plat afgedekte aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen maximaal 4 meter mag bedragen;
g. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

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 daarvan 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;
c. lichtmasten en vlaggenmasten mogen een maximale bouwhoogte van 6 meter hebben.

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 13.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
b. erkers ten dienste van de aangrenzende bestemming **'Wonen'**

met daarbij behorende:

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

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

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

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met daarbij behorende:

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

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouwen 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 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen;
b. de waterhuishouding;

met daarbij behorende:

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

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het aantal woningen dat ter plaatse van de aanduiding **'maximum aantal wooneenheden** ' is aangegeven;
c. ter plaatse van de aanduiding **'vrijstaand'** mogen alleen vrijstaande woningen worden gebouwd;
d. ter plaatse van de aanduiding **'twee-aaneen'** mogen alleen vrijstaande woningen of woningen van het type twee-onder-een-kap worden gebouwd;
e. de afstand van een vrijstaande woning en van de zijde van een twee-onder-een-kap-woning tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat dit niet geldt bij een aaneengebouwd hoofdgebouw;
f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter, de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter, tenzij ter plaatse van de aanduiding **'maximale goot- en bouwhoogte'** anders is aangegeven.

7.2.2 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

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

het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfgrens;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een woning mag niet meer bedragen dan 100 m² en 60% van de oppervlakte van het erf;
d. in afwijking van het bepaalde in 7.2.2, onder a tot en met c, mag één erker voor de voorgevel van de woning worden gebouwd, waarbij de diepte van de erker maximaal 1,50 meter mag bedragen. De bouwhoogte van de erker mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
f. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat zij minimaal 1 meter onder de hoogte van het hoofdgebouw blijft en zij voor plat afgedekte aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen maximaal 4 meter mag bedragen;
g. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die gebouwd worden binnen het bouwvlak moeten voldoen aan de bouwregels zoals gesteld onder 7.2.1, onder c en d;
h. het in 7.2.2, onder g gestelde is niet van toepassing voor de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die op minder dan 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden. De bepalingen zoals gesteld onder 7.2.2, onder a tot en met f en i blijven dan onverkort van kracht;
i. de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die gebouwd worden binnen het bouwvlak worden niet meegerekend bij de berekening van de oppervlakte en het bebouwingspercentage als bedoeld in 7.2.2, onder c.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouw 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.

7.2.4 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.

7.2.5 Vrije beroepen

Voor de vrije beroepen gelden de volgende regels:

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

7.3 Nadere eisen

7.3.1 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.

7.3.2 Procedure

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

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.2, onder a en toestaan dat een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd.

7.4.2 Afwegingskader

Een in 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Strijdig gebruik

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

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

7.5.2 Voorwaardelijke verplichting - geluidwerende voorziening

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 7.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder het realiseren en instandhouden van een geluidwerende voorziening ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening' waarvan de hoogte minimaal 2,0 meter bedraagt.

7.5.3 Voorwaardelijke verplichting - bodemsanering

Het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden conform de bestemming 'Wonen' is slechts toegestaan na uitvoering van nader bodemonderzoek op basis waarvan wordt geconcludeerd dat de gronden geschikt zijn voor de bestemming 'Wonen' of na aanlevering van een goedgekeurde kwaliteitsverklaring of nadat het perceel is gesaneerd conform een door het bevoegd gezag goedgekeurde saneringsevalutie.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Afwijken bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1 en 7.5.1 onder b voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

7.6.2 Afwijken mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.5.1 onder a en toestaan dat ook een vrijstaand bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

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

7.6.3 Afwegingskader

Een in 7.6.1 en 7.6.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

g. de sociale veiligheid;
h. de externe veiligheid.

Artikel 8 Waarde - Archeologische Verwachting 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m^2 en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,40 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 het in 8.2.1, **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; of
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; 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 8.2.1, **onder b** bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

8.2.2 Advies archeoloog

Voordat het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 8.2.1, **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.

8.2.3 Uitzonderingen bouwregels

Het bepaalde onder 8.2.1 **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 100 m^2 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.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 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.

8.3.2 Procedure

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

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

8.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 8.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,50 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
e. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning nodig is dan wel overige

bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

8.4.3 Beoordelingscriteria

Voor de onder 8.4.1 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 8.4.1 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.

8.4.4 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.
b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 8.4.1 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 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

10.1.1 Verboden gebruik

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

10.1.2 Toegestaan gebruik

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

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

10.2 Parkeernormen

10.2.1 Parkeernormen

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

10.2.2 Afwijken van de parkeernormen

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

a. de noodzakelijke parkeervoorzieningen in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op een andere passende wijze in de parkeerruimte wordt voorzien;
b. de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundige beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingsbevoegdheid

11.1.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

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

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

11.1.2 Afwegingskader

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

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

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Wijzigingsbevoegdheid

12.1.1 Wijziging

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

12.1.2 Procedure

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

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Nadere eisen

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

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

13.2 Wijzigingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Algemeen

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

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

14.1.2 Afwijken

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

14.1.3 Uitzondering

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

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Algemeen

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

14.2.2 Strijdig gebruik

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

14.2.3 Uitzondering

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

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het **bestemmingsplan Haarlo, Dorp 2011, herziening 2023-1 (Bakkersweide)**.



LEGENDA

Plangebied

- Plangrens

Bestemmingen

- G — Groen
- H — Horeca
- T — Tuin
- V-V — Verkeer - Verblijfsgebied
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen

- WR-AV1 — Waarde - Archeologische verwachting 1

Bouwvlak

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [sba-bww] — specifieke bouwaanduiding - bouwwerken
- [sba-gwv] — specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening
- [tae] — twee-aaneen
- [vrij] — vrijstaand

Maatvoering

- 6 — maximum aantal wooneenheden
- 6 / 8 — maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Verklaring

- Ondergrond

Gemeente Berkelland

NAAM PLAN

Haarlo, Dorp 2011, herziening 2023-1 (Bakkersweide)

NAAM GML-BESTAND	DATUM	BLAD VAN BLADEN	FORMAAT
NL.IMRO.1859.BPHLO20230001-0010	18-12-2023	1 VAN 1	A3

Best M ingenieursbureau
Molenweg 107 1436 BS AALSMEERDERBRUG
06 13300041 info@bestm.nl

BJZ.nu ruimtelijke plannen en advies
Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo
0546 454466 www.bjz.nu

TEKENAAR	SCHAAL
MvL	1 :1000