Bestemmingsplan

Needé, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2023-1 (Haaksbergseweg 106)

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in **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
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

T 0546 454 466

E info@bjz.nu

December 2023

Status: Ontwerp

Bestemmingsplan
"Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2023-1 (Haaksbergseweg 106)"

Plannaam:	Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2023-1 (Haaksbergseweg 106)
IMRO-nummer:	NL.IMRO.1859.BPNDE20230006-0010
Plantype:	Bestemmingsplan
Status:	Ontwerp
Datum:	December 2023

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 4

1.1 AANLEIDING 4
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 4
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 4
1.4 HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME 5
1.5 LEESWIJZER 6

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE 7

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 9

3.1 GEWENSTE ONTWIKKELING 9
3.2 VERKEER EN PARKEREN 11

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 12

4.1 RIJKSBELEID 12
4.2 PROVINCIAAL BELEID 13
4.3 REGIONAAL BELEID 16
4.4 GEMEENTELIJK BELEID 18

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 19

5.1 GELUID 19
5.2 BODEMKWALITEIT 20
5.3 LUCHTKWALITEIT 21
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 22
5.5 MILIEUZONERING 24
5.6 ECOLOGIE 26
5.7 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 28
5.8 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 29

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN 31

6.1 VIGEREND BELEID 31
6.2 WATERPARAGRAAF 32

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 33

7.1 INLEIDING 33
7.2 OPZET VAN DE REGELS 33
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 34

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 36

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN 37

9.1 VOOROVERLEG 37
9.2 INSPRAAK 37
9.3 ZIENSWIJZEN 37

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Haaksbergseweg 106 te Neede, in de gemeente Berkelland. Ter plaatse is een horecagebouw met een bijgebouw aanwezig, momenteel staat deze bebouwing al enige tijd leeg. Ter voorkoming van verdere langdurige leegstand en mogelijke (verdere) verpaupering van het gebied is gezocht naar een nieuwe toekomstbestendige functie. Het voornemen is om ter plaatse de bebouwing te slopen en de locatie te herontwikkelen ten behoeve van 4 grondgebonden woningen.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt beoogd om de directe omgeving van het plangebied van een kwalitatieve impuls te voorzien.

Momenteel geldt op basis van het geldende bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011" ter plaatse de bestemming 'Horeca'. Om de locatie 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 aan de rand van de kern Neede, in de gemeente Berkelland. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in Neede en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is hierin indicatief aangeduid met respectievelijk de rode ster en rode contour.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2023-1 (Haaksbergseweg 106)" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1859.BPNDE20230006-0010) 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 "Neede, Bedrijventerreinen 2011". Dit plan is op 26 februari 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Berkelland.

Daarnaast ligt het plangebied binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Berkelland, parapluherziening ondergeschikte detailhandel 2019" (vastgesteld op 26 mei 2020). Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische verankering van de regels omtrent ondergeschikte detailhandel binnen bedrijventerreinen. 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 functie- en maatvoering aanduidingen). Het plangebied is voor een groot deel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1'. Het oostelijk gelegen deel van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 3'.

'Horeca'
De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor horecabedrijven als genoemd in categorie 1, 2 en 3 van de bij de regels behorende 'Lijst van Horecabedrijven' met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken en werken.

Binnen de bestemming 'Horeca' is een bouwvlak opgenomen waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd. Binnen dit is grotendeels een functieaanduiding voor een bedrijfswoning opgenomen, tevens zijn maatvoeringen opgenomen voor een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximum bebouwingspercentage van 80%.

'Waarde – Archeologische Verwachting 1' en 'Waarde – Archeologische Verwachting 3'
Ter plaatse van het plangebied zijn twee 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.

Een groot deel van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Bij het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 meter dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Voor een klein deel in het noordoosten van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Op deze gronden dient bij het oprichten van een bouwwerk groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,3 meter een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

1.4.3 Strijdigheid

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de sloop van de bebouwing van de voormalige horecavoorziening en de bouw van 4 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. 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 het perceel aan de Haaksbergseweg 106, aan de rand van de kern Neede. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Neede, Sectie C, perceelnummers 9778, 9779 en een miniem deel van 9326. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de ruimtelijke structuur van het plangebied in relatie tot de directe omgeving.

Het plangebied bevindt zich aan de rand van de kern Neede, in het noorden van de naast elkaar gelegen bedrijventerreinen Wheemergaarden en De Russchemors. Naast bedrijvigheid zijn in de directe omgeving ook woningen gelegen. De Haaksbergseweg is een provinciale weg (N315) en daarmee een belangrijke ruimtelijke structuurdrager. Hieraan bevinden zich met name twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Ten oosten van het plangebied bevinden zich tevens woningen en agrarische gronden. Ten slotte bevindt zich ten westen van het plangebied een autodealer en tankstation.

In afbeelding 2.1 is met een luchtfoto de huidige situatie weergegeven, waarin het plangebied indicatief is aangegeven met een rode omlijning. In afbeeldingen 2.2 en 2.3 zijn met straatbeelden de huidige situatie in het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto omgeving plangebied (Bron: PDOK)

Het plangebied zelf bestaat in de huidige situatie uit een leegstaand horecapand met een bijgebouw. Ten noordoosten ligt een verhard parkeerterrein.



Afbeelding 2.2 *Uitsnede straatbeeld; plangebied gezien vanaf de Haaksbergseweg (Bron: Google Maps, augustus 2015)*



Afbeelding 2.3 *Uitsnede straatbeeld; plangebied gezien vanaf de Oude Eibergseweg (Bron: Google Maps, augustus 2015)*

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de transformatie van het voormalig horecaperceel ten behoeve van de realisatie van vier grondgebonden woningen. Hiertoe wordt alle huidige bebouwing gesloopt en de erfverharding verwijderd.

Het gaat hierbij om vrijstaande koopwoningen in het duurdere segment. Verder zijn bij iedere woning een bijgebouw, tuin en twee parkeerplaatsen beoogd. De woningen worden aan de westzijde van het plangebied ontsloten op de Oude Eibergseweg, om zo een verkeersveilige ontsluitingsweg te realiseren.

Het exacte ontwerp van de woningen dient nader te worden uitgewerkt. De woningen zullen echter passend bij de omgeving en in overeenstemming met de overige bebouwing in de omgeving van het plangebied worden gebouwd.

Door het huidige verouderde en leegstaande horecapand te slopen en woningen te bouwen die qua stijl en architectuur beter aansluiten bij de omgeving van het plangebied en de huidige marktvraag, wordt ter plaatse een kwaliteitsverbetering gerealiseerd.



Afbeelding 3.1 Situatietekening gewenste situatie (Bron: Archimees)



Afbeelding 3.2 *Vogelvluchtimpressie gewenste situatie (Bron: Archimees)*



Afbeelding 3.3 *Vogelvluchtimpressie gewenste situatie (Bron: Archimees)*

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

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van het horecaperceel aan de Haaksbergseweg 106 tot vier grondgebonden woningen. Om te onderzoeken in hoeverre deze ontwikkeling tot een toename van de verkeersgeneratie leidt, wordt hieronder een berekening van de verkeersgeneratie gemaakt.

. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: Koop, huis, vrijstaand;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (Gemeente Berkelland, CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten brengt de voorliggende ontwikkeling een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per woning met zich mee. Met de realisatie van 4 woningen komt de totale verkeersgeneratie daarmee neer op 8,2 * 4 = 32,8 (afgerond 33) verkeersbewegingen per weekdagetmaal.

Als gevolg van de voorliggende ontwikkeling ontstaat in de nieuwe situatie een verkeersgeneratie van circa 33 verkeersbewegingen. Het plangebied zal via een nieuwe ontsluitingsweg aan de westzijde van het perceel worden ontsloten op de Oude Eibergseweg. Hiermee wordt een verkeersveilige ontsluiting van de nieuwe woningen gerealiseerd. Ook is de omliggende wegenstructuur van voldoende omvang om deze nieuwe verkeersgeneratie veilig af te wikkelen.

3.2.3 Parkeerbehoefte

Voor de te realiseren woningen wordt aangesloten bij de parkeernormen zoals opgenomen in het parkeerbeleid van de gemeente Berkelland. Voor de 4 woningen wordt een parkeerbehoefte van 2,0 parkeerplaatsen per woning aangehouden. Met de realisatie van 4 woningen geldt er daarom een parkeerbehoefte van 2,0 * 4 = 8 parkeerplaatsen. De kavels zijn van voldoende omvang om op eigen terrein te parkeren, dit is tevens geborgen in de regels van het bestemmingsplan. Hierbij wordt wel opgemerkt dat in het gemeentelijk parkeerbeleid 2 parkeerplaatsen in elkaars verlengde als 1 parkeerplaats telt en 2 parkeerplaatsen naast elkaar wordt gerekend als 1,8. Dit betekent, dat naast de realisatie van de parkeerplaatsen op eigen terrein 2 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden voorzien. De ontwikkeling houdt daarom in voldoende mate rekening met de parkeerbehoefte.

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: In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel: Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050.
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.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied: Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw.

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

In steden en stedelijke regio's is er een duidelijke behoefte aan nieuwe locaties voor wonen en werken. De voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van vier grondgebonden woningen ter plaatse van een leegstaande horecalocatie aan de rand van de kern Neede. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord 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). In dit geval worden 4 nieuwe woningen gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat een verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is. Het relevante ruimte ordeningsbeleid op rijksniveau staat de ontwikkeling niet in de weg. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

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 Continuering ruimtelijk beleid

Een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving gaat sinds 2014 op in de Omgevingsvisie. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Vanuit de Omgevingsvisie 2014 zijn de volgende zaken van belang. Deze worden door de provincie Gelderland gecontinueerd. Het gaat om de thema's:

- Ruimtelijk beleid;
- Waterbeleid;
- Milieubeleid;
- Natuur- en landschapsbeleid;
- Verkeers- en vervoerbeleid.

4.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een horecalocatie aan de Haaksbergseweg aan de rand van de kern Neede. Momenteel staat de locatie leeg en is de locatie voor een groot deel verhard. Met de voorgenomen herontwikkeling wordt een passende functie van dit deel Neede gerealiseerd, waarbij tevens een bijdrage wordt geleverd aan de ambities zoals gesteld in de omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Dit aangezien de woningen gasloos (moeten) worden gebouwd, waarmee de behoefte naar fossiele brandstoffen vermindert. In hoofdstuk 6 wordt daarnaast ingegaan hoe in het plangebied wordt omgegaan met de waterhuishouding. Tevens wordt in het plangebied circa 560 m² aan groenvoorzieningen gerealiseerd, wat een aanzienlijke kwaliteitsimpuls is in vergelijking met de bestaande situatie.

Op deze plaats wordt geconcludeerd dat hiermee een passende bijdrage binnen de context van het initiatief wordt geleverd aan het klimaatbestendig maken van de provincie. Tot slot wordt in de paragrafen 4.3.1 en 4.4.1 onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling invulling geeft aan een actuele woonbehoefte in de gemeente Berkelland. Daarmee draagt de ontwikkeling ook bij aan een aanwezige ruimtelijke behoefte.

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 (klimaatadaptatie)

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 de navolgende paragrafen wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het regionaal woonbeleid (paragraaf 4.3.1) en het gemeentelijk woonbeleid (paragraaf 4.4.1). 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 na raadpleging van de Klimaatatlas van de gemeente Berkelland geconcludeerd dat de ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan het beperken van de risico's van klimaatverandering. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling neemt het verhard oppervlak per saldo namelijk af, wat een bijdrage levert aan de waterbergingscapaciteit en hittestress in het plangebied. Hiermee neemt het risico op eventuele negatieve gevolgen door piekbuien (wateroverlast) en hittestress af. Daarnaast ligt het plangebied niet in een gebied met een verhoogd risico op overstromingen. Voor een verdere toetsing van de ontwikkeling op de wateraspecten wordt verwezen naar Hoofdstuk 6 van deze toelichting.

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

Hier 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 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 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. We streven ernaar om in elke kern en buurt aanbod te creëren voor jong en oud en voor mensen met een kleinere en grotere portemonnee. Zo zorgen we voor een gedifferentieerde woningvoorraad en dus ook voor een gedifferentieerde bevolkingsopbouw in de kernen.

We hebben de ambitie om 11.500 extra woningen te realiseren in de Achterhoek. Hiermee gaan we onze woningvoorraad flink en versneld uitbreiden (Programmalijn 1).

Allereerst anticiperen we op de Primos trendprognose van 2022 en voegen we 5.000 woningen aan onze woningvoorraad toe. Hiermee bouwen we als antwoord op ontwikkelingen als huishoudensverdunning, toename van ouderen, woningtekort onder starters en de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Daarnaast voegen we voor de binnenlandse en buitenlandse migratie van arbeidskrachten 4.000 woningen toe, bestemd voor reguliere arbeidskrachten en voor de huisvesting van arbeidsmigranten die hier werken maar nog niet wonen;

Bovendien staan we voor de opgave op de bovenregionale vraag te accommoderen. We willen ruimte bieden voor met name jonge huishoudens en gezinnen van buiten de regio die in onze prachtige regio een prettige woonplek zoeken. De regio Achterhoek heeft mogelijkheden voor woningbouw die er op andere plekken niet meer zijn als gevolg van bodem, waterhuishouding en onder meer de stikstofproblematiek. We hebben de ambitie om voor de bovenregionale vraag 2.500 woningen extra te realiseren

4.3.1.2 Kwalitatieve toetsingscriteria.

Met het vaststellen van de regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 zijn ook de kwalitatieve toetsingscriteria herijkt. Voor projecten met minder dan 20 woningen neemt levert de gemeente maatwerk met inachtneming van de gewenste kwaliteit. We houden daarbij altijd rekening met de totale opgave en de kernopgave. Door deze afspraken hoeft de behoefte niet meer per project aangetoond te worden. Binnen de gemaakte afspraken uit de woondeal is elke gemeente in onze regio vrij in de invulling van de eigen ambitie en verdeelt deze naar behoefte over de kernen.

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.
- Bijna 40% van de woningvoorraad in de Achterhoek heeft een energielabel D of slechter. Bijna een kwart van de voorraad heeft een energielabel F of G. De meeste woningen met een slecht energielabel staan in de koopvoorraad en de voorraad van particuliere verhuurders. Daarbij blijkt uit het AWLO dat veel mensen tevreden zijn met de energiezuinigheid van hun woning en daarom niet hard lopen om deze verder te verduurzamen.
- 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 vier grondgebonden vrijstaande woningen in de kern van Neede, waarmee sprake is van een inbreidingslocatie. Hierbij gaat het om de herontwikkeling van een voormalige horecalocatie waarbij de bestaande, leegstaande bebouwing wordt vervangen door vrijstaande koopwoningen.

Uit de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 is gebleken dat nieuwe woningen benodigd zijn vanwege de groei van de bevolking. De druk op de woningmarkt is sterk opgelopen. Met de voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in de realisatie van vier vrijstaande koopwoningen, deze zullen gasloos gerealiseerd worden en voldoen aan de hedendaagse eisen en standaarden van duurzaamheid, hiermee zal worden gebouwd voor een concrete en actuele behoefte. Dit plan geeft aan de ene kant kansen voor de doelgroep uit de bovenregionale vraag. Aan de andere kant wordt met deze ontwikkeling door de doorstroming op de woningmarkt van Neede bevorderd. De huizen die vrijkomen kunnen bijvoorbeeld beschikbaar komen voor starters.

Geconcludeerd wordt dat in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de Regionale Woonagenda 2023-2030.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Woonvisie gemeente Berkelland 2020 – 2025

4.4.1.1 Algemeen

De 'Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025' is op 26 mei 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Samen met partners, inwoners, initiatiefnemers, belangenvertegenwoordigers en met andere overheden zijn drie samenhangende ambities geformuleerd die de kern vormen van de nieuwe woonvisie:

1. Toekomstgerichte woningen en wijken

De gemeente Berkelland wil een duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad. Dat houdt in dat de kwaliteit en duurzaamheid van woningen verbeterd moet worden. Daarnaast is er aandacht voor de wijk, de kern en het buitengebied. Ook deze dienen toekomstbestendig te worden om er prettig te kunnen wonen. Dit wordt gerealiseerd door (financiële) ondersteuning te bieden, verduurzaming van woningen te promoten, op zoek te gaan naar nieuwe initiatieven en door te kiezen voor een integrale wijkaanpak.

2. Aantrekkelijke nieuwe woningen

De gemeente biedt ruimte voor goede, innovatieve woningbouwplannen. Met name wordt ingezet op woningen die er nu niet of onvoldoende zijn. Dit geldt met name voor de doelgroepen jongeren en senioren. Daarnaast wordt gekeken naar vernieuwende woonvormen, flexwonen en is er aandacht voor (kleinere) doelgroepen, zoals arbeidsmigranten en woonwagenbewoners. Ook wil de gemeente vestigers een plek bieden.

3. Wonen, welzijn en zorg

De gemeente Berkelland wil dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Lukt dit niet, dan moet er voldoende en divers aanbod aan huisvesting zijn in de kernen voor mensen met een zorgvraag. Hiervoor helpt de gemeente onder andere de verbinding tussen corporaties en zorgpartijen te verbeteren, wordt gezocht naar geschikte locaties voor woonzorginitiatieven in de kernen en wordt opengestaan voor CPO-initiatieven voor ouderen. Ook wordt maatwerk gerealiseerd voor doelgroepen als statushouders, beschermd wonen en maatschappelijke opvang.

4.4.1.2 Toetsing

Voorliggende ontwikkeling sluit aan bij de beleidsambitie voor het toevoegen van duurzame nieuwe woningen die passen bij de lokale behoefte van de kern. Daarnaast is het ook een kans voor vestigers die in onze gemeente willen komen wonen. Op deze locatie in Neede (aan een van de invalswegen van het dorp), is bewust gekozen om geen levensloopgeschikte woningen of starterswoningen te realiseren. We kiezen ervoor om dit type woning op locaties te plaatsen waar de behoefte van deze doelgroepen beter passen. Tevens draagt de ontwikkeling bij aan het creëren van een aantrekkelijke leefomgeving. Door een verouderd en leegstaand horecapand te slopen en in de plaats daarvoor nieuwbouwwoningen te realiseren wordt qua uitstraling en kenmerken beter aangesloten bij de huidige kwalitatieve en kwantitatieve marktvraag. Geconcludeerd wordt dat het plan aansluit bij de 'Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025'

4.4.2 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, lichthinder, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

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 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein aanwezig en vindt eveneens geen zware bedrijvigheid plaats. Het uitvoeren van een onderzoek industrielawaai is in voorliggend geval niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van de in de omgeving aanwezige individuele bedrijven/voorzieningen op de voorgenomen ontwikkeling, wordt verwezen naar de paragraaf milieuzonering.

5.1.2.2 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 bevindt zich binnen de wettelijke geluidszone van de N315, Haaksbergseweg en van de Oude Eibergseweg. Op alle wegen bedraagt de maximumsnelheid 50 km/uur. Om de geluidsbelasting ter plaatse van de beoogde woningen in kaart te brengen is door BJZ.nu akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De volledige rapportage hiervan is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting, hieronder wordt kort op de resultaten ingegaan.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van de N315 bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 62 dB. De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van de Oude Eibergseweg bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 58 dB. Met deze waarden wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van de Haaksbergseweg bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 36 dB. Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB.
De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt hoogstens 68 dB. De vereiste geluidwering $G_{A;K}$ bedraagt 68 – 33 = 35 dB. Ten tijde van de vergunningaanvraag dient aangetoond te worden of met de getroffen maatregelen wordt voldaan aan dit binnenniveau van 33 dB. Daarnaast moet een hogere grenswaarde worden vastgesteld voor de gevels waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Opgemerkt wordt dat hogere grenswaarden worden vastgesteld door een afwijkend wegdektype in de berekeningen.

Gelet op vorenstaande is het mogelijk een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te creëren ter plaatse van de te realiseren woningen wat betreft het aspect wegverkeerslawaai.

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 Wet geluidhinder vormt geen onoverkoombare belemmeringen in het kader van voorliggende ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

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

Om te bepalen of de bodem geschikt kan worden geacht voor reguliere bewoning, dient de bodemkwaliteit inzichtelijk te worden gemaakt. Hiervoor is door Rouwmaat verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd, hieronder worden de belangrijkste conclusies uiteengezet. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

5.2.2.1 Verkennend bodemonderzoek

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruin tot beigegrijs, matig fijn zand. Plaatselijk wordt in de bovengrond en puinbijmenging aangetroffen;
- In geen van de grond(meng)monsters zijn gehalten boven de achtergrondwaarden van de onderzochte stoffen aangetroffen;
- In het grondwatermonster afkomstig uit peilbuis 01 is een licht verhoogd gehalte aan kwik aangetroffen. Het gehalte is niet eenduidig te verklaren, deze is echter van dien aard dat dit geen nadere aandacht behoeft;
- Bij het asbestonderzoek is zintuiglijk gen asbestverdacht materiaal op of in de bodem aangetroffen;
- In geen van de op asbest onderzochte grondmonsters is asbest aangetroffen.

Er zijn, vanuit milieuhygiënisch kenmerk, geen belemmering ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling van het perceel.

5.2.3 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

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.
- Activiteitenbesluit milieubeheer. In dit besluit zijn veiligheidsafstanden en risiconormen ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten opgenomen. Veiligheidsafstanden zijn vastgesteld voor onder andere opslagtanks met propaan/propeen, aardgastankstations, en gasdrukmeet- en regelstations. Voor windturbines geldt het plaatsgebonden risico als risiconorm.
- Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. In deze circulaire zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld voor de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/of objecten uitgesloten.
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations. De circulaire is van toepassing bij een besluit ten aanzien van een LPG-tankstation onder werking van het Bevi, dat het mogelijk maakt dat er (meer) personen in de omgeving van een LPG-tankstation aanwezig kunnen zijn. De effecten van bepaalde ongevalsscenario's staan centraal.
- Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Berkelland (2008). Deze visie beschrijft hoe de gemeente Berkelland omgaat met het onderwerp externe veiligheid.

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:

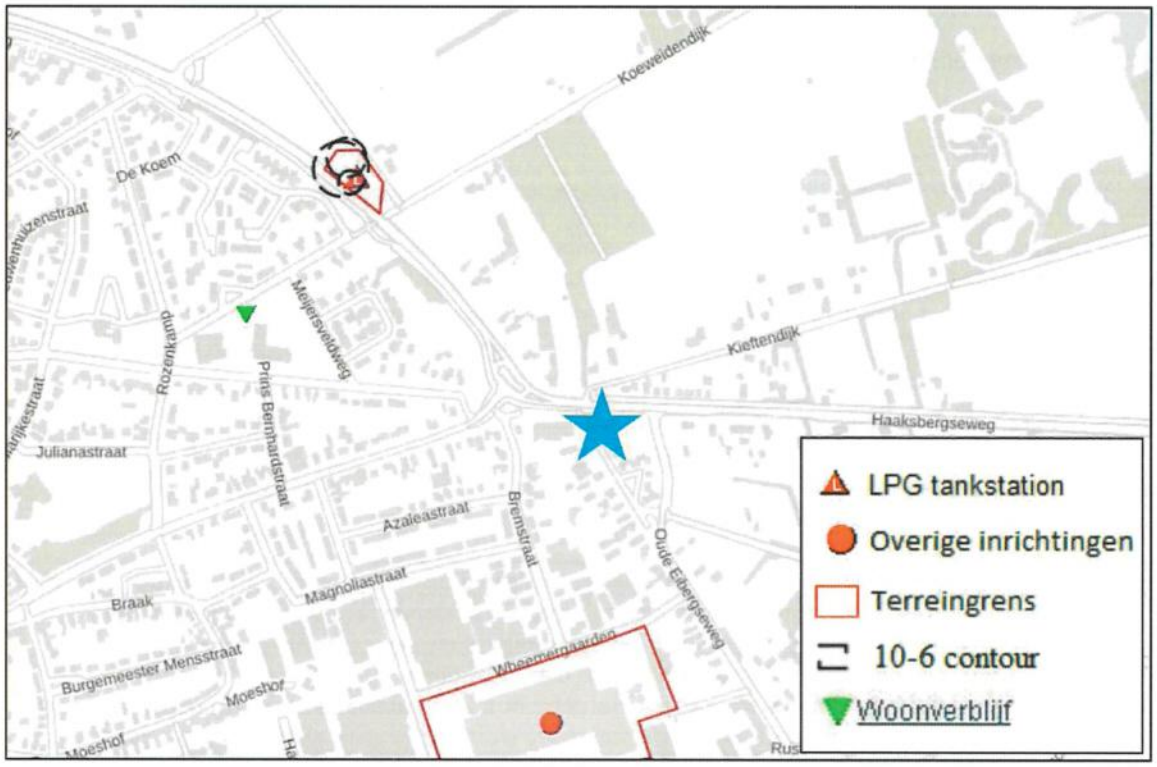
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart opgenomen. Het plangebied is hierin weergegeven met de blauwe ster.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat de volgende externe veiligheidsrisicobronnen relevant zijn:

Risicobron	Beoordeling
Dawo eps B.V. Industrieweg 5	Het plangebied ligt op 230 meter afstand van een zuidelijk gelegen inrichting, ter plaatse is een gastank. Deze inrichting heeft een plaatsgebonden risicocontour van 0 meter, ofwel de risicocontour blijft binnen de inrichtingsgrenzen. Het plangebied valt dan ook niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van de hiervoor bedoelde inrichting.
Esso tankstation Rondeweg 14	Op circa 400 meter ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een tankstation. Hierbij zijn een LPG-afleverinstallatie, LPG-reservoir en vulpunt aanwezig. Voor de LPG-afleverinstallatie is een maximale contourafstand van 15 meter opgenomen, voor het LPG-reservoir een contourafstand van maximaal 25 meter en voor het vulpunt een contourafstand van maximaal 35 meter. De onderliggende afstand is daarmee ruim voldoende

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.

Er is relatief veel functiemenging in de omgeving van het plangebied welke is gelegen aan de rand van een bedrijventerrein, waardoor het omgevingstype wordt aangeduid als **'gemengd gebied'**. In de tabel hieronder zijn de richtafstanden behorende bij zowel het omgevingstype rustige woonwijk als het gemengd gebied zichtbaar.

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 ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Met de voorliggende ontwikkeling worden vier 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 'gemengd gebied' opgenomen. Bij de afstand is gemeten van de grens van de bestemming van de milieubelastende functie tot de grens van de woonbestemming het plangebied.

Functie	Richtafstand	Afstand tot het plangebied
Bedrijf, categorie 3.1 *Haaksbergseweg 102*	30 meter	8 meter
Loon- en grondzetbedrijf *Kieftendijk 1a*	30 meter	50 meter
Bedrijf, categorie 2 *Bremstraat 21*	10 meter	108 meter
Bedrijf, categorie 3.2 *Wheemergaarden 11*	50 meter	134 meter

In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen de milieubelastende functies uit de omgeving en de beoogde woningen meer dan de richtafstand, met uitzondering van het naastgelegen bedrijf aan de Haaksbergseweg 102. Dit betreft een autodealer met tankstation (zonder LPG). Op basis van de VNG richtafstandenlijst geldt dit bedrijf als een milieucategorie 2 functie, met een bijbehorende grootste richtafstand van 10 meter in het gemengd gebied. Het bedrijf is gelegen op circa 8 meter van het plangebied, er wordt hiermee niet voldaan aan de richtafstand. Gelet op de indeling van de functiescheiding van de omgeving van het plangebied is het in voorliggend geval te verantwoorden dat een kortere richtafstand aanvaardbaar is. Zo ligt het bouwvlak van de bedrijfsbestemming op circa 20 meter en zijn er in reeds andere woningen op kortere afstand gelegen. Het bedrijf wordt daarmee niet belemmerd.

Hierdoor kan worden aangenomen dat er ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden de functies in de omgeving niet (verder) beperkt in hun bedrijfsvoering.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Er wordt geconcludeerd dat het aspect 'milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorliggende ontwikkeling.

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 linkerafbeelding de ligging van het plangebied (rode ster) ten opzichte van de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden opgenomen. Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 7,7 kilometer van het Natura 2000-gebied 'Buurserzand en Haaksbergerveen'. 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 BJZ.nu een AERIUS berekening uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies van deze berekening.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (links) en het NNN (rechts) (Bron: Atlas Leefomgeving)

AERIUS-berekening

Uit de AERIUS-berekening is gebleken dat het effect van zowel de 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.

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.

In de rechterafbeelding in afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven. Het plangebied bevindt zich 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 wordt alle aanwezige bebouwing gesloopt om plaats te maken voor vier grondgebonden woningen. Om de wettelijke consequenties van deze ontwikkeling in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te brengen, is door BJZ.nu een quickscan wet natuurbescherming uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten uit dit onderzoek.

Quickscan Wet Natuurbescherming

Vogels
De beoogde ingrepen hebben mogelijk negatief effect op het functioneel leefgebied van de huismus. Het verwijderen van de bebouwing en de opgaande vegetatie kan leiden tot vernielen van jaarrond beschermde nesten en verlies van essentieel leefgebied van de huismus. Aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van beschermd leefgebied van de huismus wordt noodzakelijk geacht. Van de overige in het plangebied nestelende soorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats.

Grondgebonden zoogdieren
Er wordt geen beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoeren van de voorgenomen activiteiten.

Vleermuizen
Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of verblijfplaats, foerageergebied en vliegroute verstoord. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Overige soorten
Er worden geen andere beschermde flora- en fauna soorten verwacht binnen het plangebied. Vanwege de lokale invloedsfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op andere beschermde soorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

Nader onderzoek huismus

In de periode april-mei 2023 is door Natuurbank Overijssel de bebouwing binnen het plangebied onderzocht op aanwezige nesten van huismussen. Er zijn geen nestplaatsen van huismussen in het onderzoek gebied vastgesteld. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting

5.6.4 Conclusie

Op basis van de AERIUS-berekening, de quickscan wet natuurbescherming en het nadere ecologische onderzoek naar huismussen 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 onoverkoombare belemmeringen 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

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart van de gemeente Berkelland grotendeels gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting, voor een kleiner deel heeft het plangebied een lage archeologische verwachting.

Bij een hoge archeologische verwachting is archeologisch onderzoek nodig wanneer de bodem over een oppervlakte van meer dan 250 m^2 (en dieper dan 40 cm -mv) verstoord wordt. Bij een lage archeologische verwachting is archeologisch onderzoek nodig wanneer de bodem over een oppervlakte van meer dan 5.000 m^2 (en dieper dan 30 cm -mv) verstoord wordt.

Het bestaande horecapand gaat gesloopt worden. Er van uitgaande dat daarbij ook de fundering volledig verwijderd wordt, geeft dit een verstoring van meer dan 250 m^2 in het gebied met de hoge verwachting. Op de oude bouwtekening is te zien dat op 80 cm -mv onder het horecapand een betonvloer is aangebracht. Onder 80 cm -mv kan nog een intacte archeologische laag aanwezig zijn, die verstoord zal worden wanneer de betonvloer verwijderd wordt. Daarnaast zorgt ook de bouw van de woningen voor bodemverstoring.

Archeologisch onderzoek is dus noodzakelijk, tenzij op een archeologievriendelijke wijze gebouwd wordt, waarbij de bestaande fundering behouden blijft in de bodem. Als archeologisch onderzoek noodzakelijk is, dan moet een archeologisch bureauonderzoek gecombineerd met een verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd worden.

De ter plaatse geldende archeologische dubbelbestemmingen worden overgenomen in dit bestemmingsplan.

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 en de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. 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.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Kader

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.

5.8.2 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.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2.000 woningen of meer) wordt vergeleken met de omvang van voorliggende ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk aan bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.8.3 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.

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 Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

6.1.3 Provinciaal beleid

Het Regionaal waterprogramma 2021-2027 bevat het waterbeleid van de provincie. Hierin beschrijft de provincie haar doelen, hoe ze deze wil bereiken en met welk pakket aan acties en maatregelen. Daarnaast wordt in het programma de integrale en strategische visie en het beleid op het gebied van regionaal waterbeheer beschreven.

6.1.4 Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap 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 6 van deze toelichting.

Waterschap Rijn en IJsel heeft gereageerd op de ingediende watertoets, en heeft geconcludeerd dat er in principe geen waterschapsbelangen zijn. Zo ligt er geen waterschapswater in de buurt en is er geen sprake van een toename van verharding.

Hieronder wordt nader ingegaan op de voor het plangebied van belang zijnde wateraspecten.

Afvoer hemel- en afvalwater

In voorliggend geval wordt mogelijk gemaakt vier vrijstaande woningen te realiseren. Momenteel is het plangebied al voor een groot deel verhard met bebouwing en erfverharding. Aangezien de bestaande bebouwing in het projectgebied wordt gesloopt, neemt per saldo het verhard oppervlak niet toe.

Voor de woonpercelen zal verder de bergingseis van 80 mm per m^2 nieuw verhard oppervlak gelden, de percelen zijn van ruim voldoende omvang om in deze bergingseis te voorzien.

Huishoudelijk afvalwater wordt op het bestaande rioleringsstelsel afgevoerd.

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 8)*
  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 9)*
  In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Hierin worden de beperkingen aangegeven waaraan het gebruik van de gronden en bouwwerken zijn gebonden.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
  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.

Tuin (Artikel 3)

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 4)

Voor de ontsluiting op de Oude Eibergseweg wordt de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' opgenomen. Hierbinnen zijn naast wegen, straten voet- en fietspaden onder andere ook bermen, doeleinden van openbaar nut en groenvoorzieningen toegestaan. Het bouwen van gebouwen binnen deze bestemming is niet toegestaan.

Wonen (Artikel 5)

Voor de vier beoogde woningen is de bestemming 'Wonen' opgenomen. De woningen dienen in het daarvoor bestemde bouwvlak te komen, middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is geregeld dat dit niet meer dan vier zal bedragen. Daarnaast is in de regels bepaald dat de woningen vrijstaand moeten worden gebouwd.

Waarde – Archeologische Verwachting 1, 2 en 3

De gronden binnen het plangebied zijn conform het bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011" tevens voorzien van de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologische verwachting 1" en "Waarde – Archeologische verwachting 3". De maatvoeringen die hierin opgenomen zijn waarbij archeologisch onderzoek vereist is zijn echter bijgesteld naar de hand van de 'Archeologie in de gemeente Berkelland; Een actualisatie van de archeologische waarden- en verwachtingskaart'.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 1' geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 250 m^2 en dieper dan 0,40 m. Voor 'Waarde – Archeologische Verwachting 3' is dit groter dan 2.500 m^2 en dieper dan 0,30 m.

Ter plaatse van de gronden waar aldus het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2020" de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' golden, wordt in de nieuwe situatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 2' opgenomen. Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 1.000 m^2 en dieper dan 0,30 m.

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

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

Na het voorontwerp wordt het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage gelegd. Tegen dit ontwerpplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Hierna beoordeelt de gemeente de zienswijzen en stelt de gemeenteraad vervolgens het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) vast.

9.1 Inspraak

De gemeentelijke inspraakverordening bepaalt dat het bestuursorgaan zelf kan besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. De gemeente heeft met betrekking tot het voorliggende plan besloten dat het plan gedurende twee weken voor inspraak ter inzage wordt gelegd.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft tussen 16 tot en met 29 november 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een schriftelijke inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. In bijlage 7 bij dit bestemmingsplan zijn de resultaten van de inspraakprocedure samengevat en van een antwoord voorzien.

9.2 Vooroverleg

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

Het plan is niet voorgelegd aan de Provincie, omdat er in het plan geen provinciale belangen spelen en omdat het gaat om de realisatie van minder dan 20 woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 16 november 2023 voorgelegd aan het Waterschap Rijn en IJssel, Waterbedrijf Vitens, Liander en de Gasunie. En op 22 november 2023 aan de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland.

Alleen de Gasunie en Liander hebben een reactie gestuurd.

Gasunie: de Gasunie komt tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Hiermee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Liander: Liander heeft geen planologische opmerkingen op het bestemmingsplan.

9.2 Ontwerp

Op de procedure voor dit bestemmingsplan is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In dat kader ligt dit bestemmingsplan van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage. Iedereen kan in deze periode zienswijzen indienen.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het bestemmingsplan 'Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2023-1 (Haaksbergseweg 106)' met identificatienummer NL.IMRO.1859.BPNDE20230006-0010 van de gemeente Berkelland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPNDE20230006-0010 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 verbeelding:

de analoge verbeelding van het bestemmingsplan Neede, Bedrijventerreinen 2011, bestaande uit de kaart(en) met tekeningnummer(s) NL.IMRO.1859.BPNDE20230006-0010 ;

de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2023-1 (Haaksbergseweg 106) ;

1.4 aan- of uitbouw:

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

1.5 aanduiding:

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

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aanduidingsvlak:

een geometrisch vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

1.8 achtergevel:

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

1.9 afwijking van de bouwregels of de gebruiksregels:

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

1.10 archeologisch deskundige:

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

1.11 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;

1.12 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;

1.13 bebouwing:

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

1.14 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;

1.15 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;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 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;

1.19 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;

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 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;

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 bouwvlakgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.26 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;

1.27 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

alle overige bouwwerken die geen gebouw zijn;

1.28 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;

1.29 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;

1.30 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.31 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.32 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;

1.33 doeleinden van openbaar nut:

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

1.34 eerste bouwlaag:

een bouwlaag op de begane grond, boven peil;

1.35 eerste verdieping:

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

1.36 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;

1.37 erfgrens:

de grens van een erf;

1.38 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;

1.39 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;

1.40 gebouw:

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

1.41 gebruiken:

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

1.42 groenvoorziening:

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

1.43 handel:

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

1.44 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;

1.45 huishouden:

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

1.46 kap:

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

1.47 maaiveld:

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

1.48 mantelzorg:

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

1.49 nadere eis:

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

1.50 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

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

1.51 omgevingsvergunning:

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

1.52 ondergronds bouwwerk:

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

1.53 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;

1.54 parkeervoorziening:

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

1.55 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;

1.56 prostitutie:

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

1.57 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;

1.58 slopen:

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

1.59 speelvoorzieningen:

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

1.60 Staat van Bedrijfsactiviteiten:

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

1.61 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);

1.62 voorgevelrooilijn:

de voorgevelrooilijn is:

a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:
   1. de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die, zoveel mogelijk aansluitend aan

de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;

b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
   1. bij een wegbreedte van meer dan 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
   2. bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg;

1.63 vrij beroep:

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

1.64 vrijstaande woning:

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

1.65 watergang:

een werk, al dan niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan;

1.66 waterhuishoudkundige voorziening:

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

1.67 wonen:

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

1.68 woning (wooneenheid):

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

1.69 wooneenheid:

zie: woning;

1.70 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen en/of appartementen omvat met één of meer gemeenschappelijke toegangen en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.71 zijerf:

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

1.72 zijgevel:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 de afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:

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

2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.1.3 de breedte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;

2.1.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.1.6 de hoogte van een windturbine of een windmolen:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van een windturbine of windmolen;

2.1.7 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.1.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

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

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

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

a. voor lengten in meters (m);
b. voor oppervlakten in vierkante meters (m^2);
c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m^3);
d. voor verhoudingen in procenten (%);
e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daarbij behorende:

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

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 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. een erker mag alleen worden gebouwd aan de voorgevel van de woning;
c. de diepte van een erker mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van een 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.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag de bouwhoogte maximaal 1 meter mag bedragen.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met daarbij behorende:

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

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, 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 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. de waterhuishouding;

met daarbij behorende:

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

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
c. woningen mogen alleen vrijstaand worden gebouwd;
d. de afstand van een vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 meter bedragen;
e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter, de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;

5.2.2 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 0,50 meter achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfgrens;
b. overkappingen mogen maximaal 0,50 meter voor de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfgrens;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een woning mag niet meer bedragen dan 100 m² en 60% van de

oppervlakte van het erf;

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

5.2.3 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.

5.2.4 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

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

5.2.5 Vrije beroepen

Voor de vrije beroepen gelden de volgende regels:

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

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Nadere eis

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

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

5.3.2 Procedure

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijken

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

5.4.2 Afwegingskader

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

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

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

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

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

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Afwijken voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis

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

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

5.6.2 Afwijken mantelzorg

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

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

5.6.3 Afwegingskader

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

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

Artikel 6 Waarde - Archeologische Verwachting 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² waarbij 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 6.2.1, **onder a** genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één tot en met 4 van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;

en/of

    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

a. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in 6.2.1, **onder b** bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

6.2.2 Advies archeoloog

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

6.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in 6.2.1, **onder a**, geldt niet als:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of

b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 250 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
c. *gebouwen maximaal 2,50 meter uit de bestaande fundering worden vergroot.*

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Nadere eis

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

6.3.2 Procedure

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

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

6.4.1 Vergunningplicht

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

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, doepploegen, 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 verwijderen van boomstobben en/of het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 6.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,50 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor op het moment van het van

kracht worden van dit plan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;

e. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

6.4.3 *Beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de onder 6.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. De vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het rapport daarvoor aanleiding geeft, dan moet op advies van de archeologisch deskundige 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, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

6.4.4 *Voorwaarden aan een omgevingsvergunning*

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

Artikel 7 Waarde - Archeologische Verwachting 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische Verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten aanwezige archeologische waarden in de bodem.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1.000 m² waarbij de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 meter moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
b. als uit het in 7.2.1, **onder a** genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;

en/of

    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in 7.2.1, **onder b** bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

7.2.2 Advies archeoloog

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

7.2.3 Uitzondering bouwregels

*Het bepaalde in 7.2.1, **onder a**, geldt niet als:*

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of

b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 1.000 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
c. gebouwen maximaal 2,50 meter uit de bestaande fundering worden vergroot.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Nadere eis

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

7.3.2 Procedure

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

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

7.4.1 Vergunningplicht

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

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 5.000 m2 en waarbij de bodemingreep dieper is dan 0,30 m beneden maaiveld, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
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 verwijderen van boomstobben en/of het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 7.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,50 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor op het moment van

inwerkingtreding van dit plan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;

e. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

7.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 7.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. De vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.4.1 moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het rapport daarvoor aanleiding geeft, dan moet op advies van de archeologisch deskundige 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, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

7.4.4 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

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

Artikel 8 Waarde - Archeologische Verwachting 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische Verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten aanwezige 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 5.000 m² waarbij de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 meter moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
b. als uit 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 meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;

en/of

    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in 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 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in 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 2.500 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
c. *gebouwen maximaal 2,50 meter uit de bestaande fundering worden vergroot.*

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

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 5.000 m2 en waarbij de bodemingreep dieper is dan 0,30 m beneden maaiveld, waartoe worden gerekend *woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven* of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
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 verwijderen van boomstobben en/of 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 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor op het moment van

inwerkingtreding van dit plan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;

e. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

8.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van 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, dan moet op advies van de archeologisch deskundige 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, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende 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; 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 archeoloogische waarden is omgegaan.
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 planregels.
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

De inrichting van de gronden moet zodanig plaatsvinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in de bijlage Bijlage 1 Parkeernormen' die bij deze regels is gevoegd.

10.2.1 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 of mondeling zienswijzen 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 voor het bouwen, 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 ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet 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

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.

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 Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2023-1 (Haaksbergseweg 106).

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Parkeernormen

PARKEERNORMEN GEMEENTE BERKELLAND

Parkeernorm centrum			
functie	**parkeer-norm**	**bezoekers-aandeel**	**eenheid**
appartement	1,3	0,3	woning
woning sociale sector/rijtjeswoning	1,5	0,3	woning
woning middeldure sector	1,8	0,3	woning
woning dure sector	2,0	0,3	woning
serviceflat/aanleunwoning	0,6	0,3	woning
kamerverhuur	0,6	0,2	kamer
kantoren (zonder balie)	1,6	5%	100 m² bvo
kantoren (met balie)	2,4	20%	100 m² bvo
detailhandel	3,0	85%	100 m² bvo
grootschalige detailhandel			100 m² bvo
tuincentra			100 m² bvo
arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (loods,opslag,groothandel/transportbedrijf)	0,7	5%	100 m² bvo
arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven (industrie,garagebedrijf,werkplaats,transportbedrijf)	2,0	5%	100 m² bvo
arbeidsextensieve/bezoekersintensieve bedrijven (showroom/toonzaal)	1,1	35%	100 m² bvo
bedrijfsverzamelgebouw	1,5	10%	100 m² bvo
café/bar/discotheek/cafetaria	6,0	90%	100 m² bvo
restaurant	11,0	80%	100 m² bvo
museum/bibliotheek	0,6	95%	100 m² bvo
bioscoop/theater/schouwburg	0,3		zitplaats
sporthal	2,0	95%	100 m² bvo
sportveld (buiten)	20,0	95%	ha. netto terrein
dansstudio/sportschool	3,5	95%	100 m² bvo
squashbanen	1,5	90%	baan
tennisbanen	2,5	90%	baan
bowlingbaan	2,0	95%	baan
biljartzaal	2,0	95%	tafel
evenementenhal	5,0	99%	100 m² bvo
zwembad	9,0	90%	100 m² opp.bassin
cultureel centrum/wijkgebouw	3,0	90%	100 m² bvo
verpleeg/verzorgingshuis	0,6	60%	wooneenheid
arts/kruisgebouw/therapeut	1,8	65%	behandelkamer
dagonderwijs (HBO/MBO	6,0		leslokaal
middelbaar onderwijs (VWO/HAVO/Vmbo)	1,0		leslokaal
avondonderwijs	0,8		student
basisonderwijs	0,8		leslokaal
crèche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf	0,7		arbeidsplaats
hotel	1,0		kamer
religiegebouw	0,2		zitplaats

Parkeernorm rest bebouwde kom

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

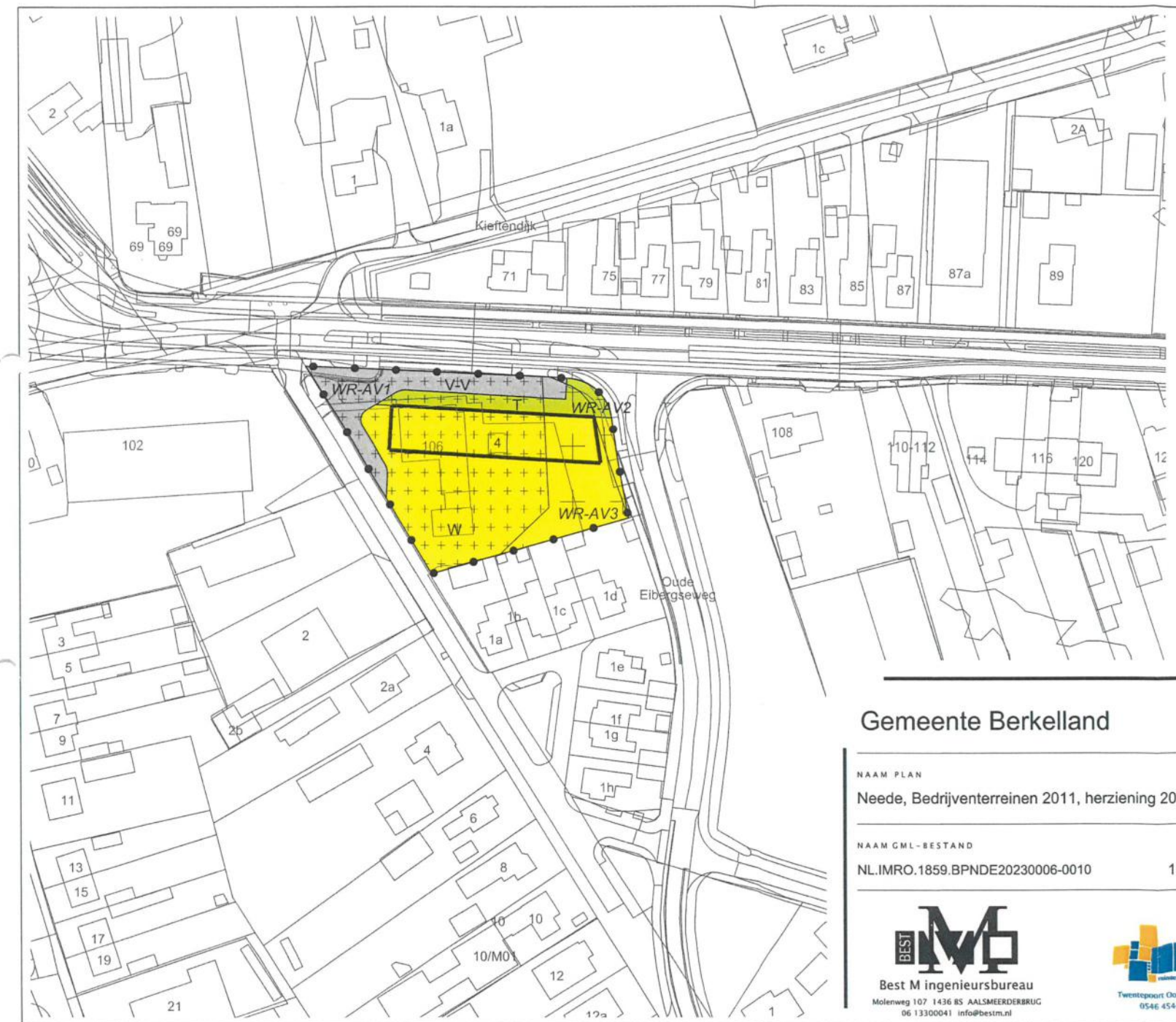
Parkeerplaatsen eigen terrein woningen

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

Aanwezigheidspercentages

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

* indien koopavond op donderdag 100 %



LEGENDA

Plangebied
- Plangrens

Bestemmingen
- T — Tuin
- V-V — Verkeer - Verblijfsgebied
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen
- WR-AV1 — Waarde - Archeologische verwachting 1
- WR-AV2 — Waarde - Archeologische verwachting 2
- WR-AV3 — Waarde - Archeologische verwachting 3

Bouwvlak
- bouwvlak

Maatvoering
- 4 — maximum aantal wooneenheden

Verklaring
- Ondergrond

Gemeente Berkelland

NAAM PLAN

Needе, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2023-1 (Haaksbergseweg 106)

NAAM GML-BESTAND	DATUM	BLAD VAN BLADEN	FORMAAT
NL.IMRO.1859.BPNDE20230006-0010	15-12-2023	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 RC Almelo
0546 454466 www.bjz.nu

TEKENAAR	SCHAAL
MvL	1 :1000