adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Neede, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Hof van Neede)

Gemeente Berkelland

Datum: 27 juni 2023

Projectnummer: 210279

ID: NL.IMRO.1859.BPNDE20220001-0010

INHOUD

TOELICHTING

1	**Inleiding**	**3**
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	**Het plan**	**7**
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	**Beleid en regelgeving**	**11**
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Regionaal beleid	15
3.5	Gemeentelijk beleid	16
4	**Milieu- en omgevingsaspecten**	**19**
4.1	Milieueffectrapportage	19
4.2	Bodem	21
4.3	Bedrijven en milieuzonering	24
4.4	Geluid	26
4.5	Luchtkwaliteit	27
4.6	Externe veiligheid	29
4.7	Water	32
4.8	Klimaatadaptatie	37
4.9	Natuur	38
4.10	Stikstof	40
4.11	Archeologie	43
4.12	Cultuurhistorie	46
4.13	Verkeer en parkeren	47
4.14	Kabels, leidingen	48
5	**Wijze van bestemmen**	**49**
5.1	Algemeen	49
5.2	Dit bestemmingsplan	50
5.3	Bijzonderheden in dit bestemmingsplan	51
6	**Economische uitvoerbaarheid**	**53**

7 Maatschappelijke haalbaarheid 54
7.1 Inspraak 54
7.2 Vooroverleg 54
7.3 Ontwerp 56

Bijlagen

Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Datum: 14 april 2022
Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Datum: 23 maart 2023
Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek. Datum: 14 december 2020
Bijlage 4: Quick scan bedrijven en milieuzonering. Datum: 25 oktober 2022
Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. Datum: 25 oktober 2022
Bijlage 6: Digitale watertoets. Datum: 6 oktober 2022
Bijlage 7 Memo Watertoets. Datum: 17 oktober 2022
Bijlage 8: Quick scan natuur. Datum: 25 april 2022
Bijlage 9 Nader soortenonderzoek. Datum: 19 oktober 2022
Bijlage 10: Onderzoek stikstofdepositie. Datum: 23 februari 2023
Bijlage 11: Archeologisch onderzoek. Datum: 12 mei 2022
Bijlage 12: Verkennend en nader bodemonderzoek. Datum: 14 juli 2022
Bijlage 13: Verkennend bodemonderzoek. Datum: 16 januari 2019
Bijlage 14: Nader bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek. Datum: 5 april 2019
Bijlage 15: Asbestinventarisatierapport. Datum: 15 januari 2019

1 Inleiding

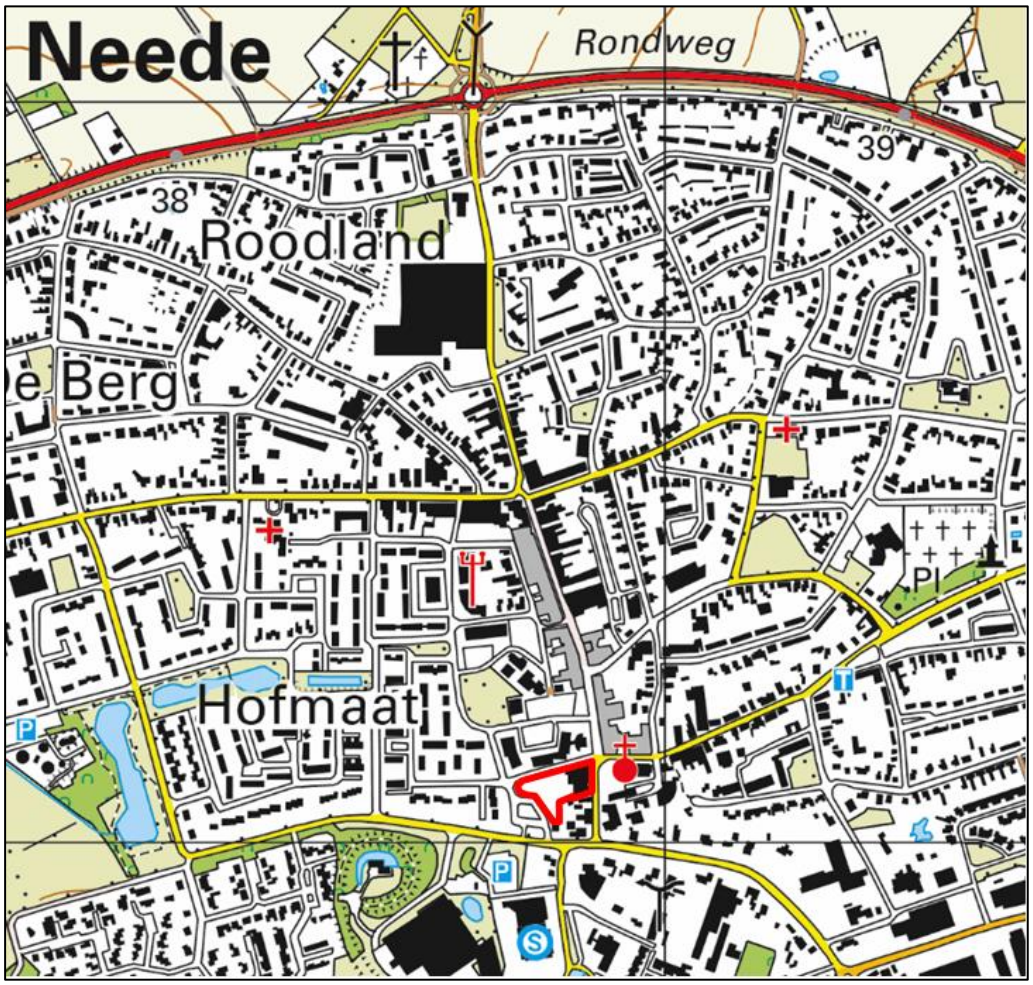
1.1 Aanleiding

Aan de Oudestraat in de kern Neede in de gemeente Berkelland staan een aantal woningen en bedrijfspanden. Het voornemen bestaat de aanwezige gebouwen te slopen en op deze locatie 30 appartementen, in meerdere gebouwen, te realiseren.

Om deze ontwikkeling juridisch mogelijk te maken moet het bestemmingsplan herzien worden. Voor het gebied gelden nu de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Groen’, ‘Tuin’, ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ en ‘Wonen’. Voorliggend document voorziet in de toelichting bij dit bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de dorpskern Neede aan de kruising van de Oudestraat met de Hofmaat. Het plangebied ligt globaal tussen het busstation van Neede (aan het Busplein) en de Grote Kerk (overzijde van de Oudestraat). Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied Hof van Neede, rood omlijnd (bron: PDOK)

Het plangebied bestaat uit de percelen die kadastraal genummerd zijn 328, 329, 331, 333, 389, 622, 623, 646, 647, 648, 1649 (ged.) en 1760 (ged.). Alle voornoemde percelen vallen onder de kadastrale gemeente Neede, sectie I.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan ‘Neede, Centrum 2011’, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2013. Het is bestemd voor ‘Bedrijf‘, ‘Groen’, ‘Tuin’, ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ en ‘Wonen’. Tevens gelden de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2’, ‘Waarde - Archeologische verwachting 2’ en ‘Waarde - Archeologische verwachting 3’.

Bedrijf
De gronden met de bestemming ‘Bedrijf’ zijn bestemd voor:
- bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca' ook voor horecabedrijven als genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende 'Lijst van horecabedrijven'.

Binnen het bouwvlak binnen de bestemming ‘Bedrijf’ geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter en een maximum goothoogte van 6 meter.

Groen
De gronden met de bestemming ‘Groen’ zijn bestemd voor:
- groenvoorzieningen;
- kleinschalig gebruik voor agrarische doeleinden.

Tuin
De gronden met de bestemming ‘Tuin’ zijn bestemd voor:
- tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- erkers ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen'.

Verkeer - Verblijfsgebied
De gronden met de bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ zijn bestemd voor:
- wegen, straten, pleinen en voet- en fietspaden;
- markten;
- parkeervoorzieningen, waaronder ook garageboxen;
- picknickplaatsen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kiosk' ook voor een kiosk.

Wonen
De gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn bestemd voor:
- wonen;
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca' ook voor horecabedrijven als genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende 'Lijst van horecabedrijven';
- de waterhuishouding.

Naast de enkelbestemmingen heeft de planlocatie de volgende dubbelbestemmingen:

- *Waarde - Archeologie 2*
  Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem. Bij het oprichten van een bouwwerk of bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 0,30 meter moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden waarbij de aanvrager moet aantonen dat de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

- '*Waarde - Archeologische verwachting 2':*
  Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Bij het oprichten van een bouwwerk of bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,30 meter moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden waarbij de aanvrager moet aantonen dat de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

- '*Waarde - Archeologische Verwachting 3':*
  Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Bij het oprichten van een bouwwerk of bodemingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 0,30 meter moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden waarbij de aanvrager moet aantonen dat de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Het onderwerp archeologie wordt verder toegelicht in paragraaf 4.11.

Navolgende afbeelding toont de locatie van het plangebied binnen het geldende bestemmingsplan.



Ligging plangebied (rood omkaderd) in het huidige bestemmingsplan (bron: Ruimtelijke plannen).

Ook gelden de Parapluherziening standplaatsen 2018 (vastgesteld 18-09-2018) en Parapluherziening ondergeschikte detailhandel 2019 (vastgesteld 26-05-2020). Deze plannen regelen de standplaatsen binnen de gemeente en onderschikte detailhandel bij bedrijven. Gezien de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied zijn deze parapluherzieningen niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden. Hoofdstuk 4 bespreekt de haalbaarheid voor wat betreft de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de bestemmingsplan regeling toegelicht. Tot slot komen de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke haalbaarheid aan bod in de hoofdstukken 6 en 7.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van het centrum van Neede. Neede is één van de grotere kernen binnen de gemeente Berkelland. De kern heeft daarmee een centrumfunctie voor het omliggende gebied. Ondanks de centrale ligging in de kern Neede, is meer dan de helft van het plangebied braakliggend. Dit gedeelte is begroeid met gras en enkele bomen. De oostzijde van het plangebied is bebouwd met (voormalige) winkelplanden waarin de laatste jaren gewoond is. De panden staan nu leeg. Aan de Oudestraat 13 bevindt zich een oude drukkerij die niet meer in gebruik is.

De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van winkels met bovenwoningen, horeca en maatschappelijke functies zoals de Grote Kerk. Het plangebied grenst ten westen aan een woonwijk en het busstation van Neede. Ten noorden en oosten van het plangebied grenst het plangebied aan het centrumgebied met de voornoemde mix aan functies. Een deel van de bestaande bebouwing heeft een gedateerde uitstraling mede door in onbruik geraakte plinten. Op de navolgende afbeeldingen is de huidige situatie weergegeven.



Bestaande situatie, plangebied rood omlijnd (bron: PDOK)



De westzijde van het plangebied: Onbebouwd grasland



De oostzijde van het plangebied: Gedateerde (winkel)panden

2.2 Toekomstige situatie

Het voorgenomen plan bestaat uit 30 appartementen en parkeerplaatsen. Ook komt er een parkje in het hart van het plangebied.

De gemeente Berkelland heeft aan de ontwikkeling eisen gesteld. Zo dienen de appartementsgebouwen uit maximaal 3 bouwlagen te bestaan. De Hofmaat vormt een uitzondering, hier mag rondom het parkje in het hart van het plangebied vier bouwlagen komen. Aan de zijde van de Oudestraat moet de bouwhoogte aansluiten bij de bouwhoogte van het naastgelegen pand aan de Oudestraat 9. Dit betekent dat de 3^{e} bouwlaag in de kap gerealiseerd wordt.

Alle appartementen zijn koopappartementen, verdeeld over drie gebouwen. De grootte van deze appartementen variëren tussen de circa 75 m^2 en 140 m^2. Het plan voorziet in dertig 3 en 4-kamer appartementen. Deze appartementen behoren tot het (middel) dure prijssegment.



De beoogde invulling van het plangebied. (Bron: Architekten groep Gelderland)

De appartementen worden volledig levensloopbestendig en rolstoelgeschikt ontwikkeld, waardoor ze onder andere geschikt zijn voor senioren. De gebouwen krijgen een eigen toegang waarin de lift is ondergebracht. Daarbij zal de hoofdtoegang van de algemene centrale ruimte standaard voorzien zijn van een automatische deuropener, zodat de toegankelijkheid voor bewoners in een rolstoel optimaal is.

Het planvoornemen betekent een inbreiding in de bestaande dorpskern op een plek die nu voor een deel onbebouwd is en de bestaande bebouwing een gedateerde uitstraling heeft. Het plangebied voorziet hiermee in een kwaliteitsimpuls voor de zuidzijde van het centrum van Neede. Met de beoogde woningbouw wordt bovendien voorzien in een maatschappelijke vraag, zoals ook in paragraaf 3.2.3 is toegelicht.



Impressie beoogde nieuwbouw bezien vanaf de hoek Oudestraat/ Hofmaat (Bron: Architektengroep Gelderland)



Impressie beoogde nieuwbouw bezien vanaf het busstation (Bron: Architektengroep Gelderland)

In het stedenbouwkundig ontwerp ligt de focus op een optimale beleving van de openbare ruimte. Hierbij is er rekening gehouden met het waarborgen van voldoende groen. De delen die hierbij zijn aangewezen als groen, zullen voor iedereen toegankelijk zijn, waardoor het plangebied een open karakter krijgt. Het plangebied biedt hiermee een nieuwe looproute tussen het busstation en het dorpscentrum.



Impressie beoogde nieuwbouw aanzicht vanaf de Oudestraat (Bron: Architektengroep Gelderland)

In het planontwerp zijn 39 parkeerplaatsen voorzien ten gunste van de 30 beoogde appartementen. Daarnaast komen er 150 fietsstallingsplaatsen die voornamelijk ten behoeve van het busstation zijn.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Inleiding

Als onderdeel van het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat de realisatie van het planvoornemen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk ordeningsbeleid van rijk, provincie en gemeente. Dit hoofdstuk geeft een antwoord op de vraag of het plan niet in strijd is met het ruimtelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 De Nationale Omgevingsvisie

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.
Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:
- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;
1 Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte
2 Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3 Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties

Toetsing en conclusie
Het rijk zet in de NOVI onder andere in op meer dichtheid, minder leegstand en verval. Het plangebied ligt in de kern van Neede. Door de beoogde inbreiding in het plangebied wordt voorzien in de vraag naar woningen zonder te bouwen in het buitengebied, waarmee de bebouwingsdichtheid in Neede wordt vergroot. Het plangebied ligt in een gebied met veel bebouwing. Het past hiermee in de identiteit van het gebied. Daarnaast wordt in het plan nadrukkelijk rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied. Met de realisatie van woningen, die vooral geschikt zijn voor senioren, levert het plan een bijdrage aan de toekomstbestendigheid van het dorp en het centrumgebied. Het plan is in lijn met het gestelde in de NOVI.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in juridisch-planologische procedures te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing en conclusie
Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het gestelde in het Barro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, moet worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Jurisprudentie wijst uit dat de uitbreiding van een stedelijke functie met minder dan 11 woningen, en uitbreiding van een terrein met overige stedelijke functies zoals bedrijvigheid met minder dan 500 m^2 niet hoeft te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Toetsing
Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit ‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties

of andere stedelijke voorzieningen'. SAB heeft een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking[1] opgesteld die is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan. In deze toets wordt geconcludeerd dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie
Op basis van het voorafgaande wordt geconcludeerd dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt het project als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarmee wordt voldaan aan rijksbeleid.

3.2.4 Conclusie rijksbeleid

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

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

- *Gezond en veilig.* Dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.

[1] SAB (2022) Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Neede, Centrum 2011, herziening 2021-1 (Hof van Neede) Datum: 14 april 2022.

- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening (geconsolideerde versie januari 2023) richt zich net als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

De provinciale verordening bevat daarnaast een algemene instructieregel klimaatadaptatie (artikel 2.65b). 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.
In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:

a waterveiligheid;
b wateroverlast;
c droogte; en
d hitte.

Toetsing en conclusie

De locatie ligt binnen het stedelijk gebied. Het plan kan bijdragen aan de doelstellingen voor de ruimtelijke kwaliteit en een goede woon- en leefkwaliteit en draagt bij aan een kwalitatieve verbetering van de openbare ruimte in het centrum door de openbaar toegankelijke groenvoorziening.

Het plan voorziet in woningen met name voor senioren en maakt onderdeel uit van de kern Neede. Het plangebied ligt op ruim voldoende afstand van het gebied dat is aangeduid als Groene Ontwikkelingszone en van het Gelders Natuurnetwerk. Deze gebieden hebben geen externe werking, waardoor deze zones geen belemmering vormen voor onderhavig plan.

In afdeling 2.7 van de Omgevingsverordening Gelderland is in artikel 2.65b opgenomen, aanvullende provinciale eisen met betrekking tot klimaatadaptatie. Op basis van de klimaatatlas gemeente Berkelland is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het plangebied als gevolg van klimaatverandering:

- wateroverlast: uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast blijkt dat, ter plaatse van het plangebied, geen sprake is van wateroverlast. Er wordt geen plasvorming verwacht na een 'extreem hevige bui' (zowel kort als lang). Uitzondering hierop is een punt aan de oostzijde van het plangebied, ter hoogte van de Oudestraat 9 en 11. Hiertoe dient waterbergingscapaciteit gerealiseerd te worden in het plangebied. In paragraaf 4.7 is het aspect water verder onderzocht en uitgewerkt.

- hitte: de kaart maakt tot op straatniveau duidelijk waar de kans op het ervaren van hittestress in de openbare ruimte groot is. Of er in de gebouwen zelf ook hittestress ervaren wordt is o.a. afhankelijk van de isolatie van gebouwen. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het plangebied wisselend is. Ter plaatse van de huidige bebouwing is het veel warmer op warme dagen, terwijl dit in het onbebouwde deel in het centrale deel van het plangebied veel koeler is. In voorliggend plan is in de toekomstige situatie groen verspreid over het plangebied voorzien, wat bijdraagt aan de reductie van hitttestress. In de toekomstige situatie worden de geplande woningen goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee is de toekomstige bebouwing ook minder gevoelig voor opwarming.
- droogte: De bijbehorende kaartbeelden laten, wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050, een beperkte verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is (en blijft) in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden en van droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied. In het plangebied zijn geen waterpartijen en beken aanwezig die stil kunnen komen te staan of droog kunnen vallen. Daarmee is geen sprake van een risico voor de volksgezondheid. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.
- overstroming: De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er geen watergangen in nabijheid van de planlocatie liggen. Mocht ergens de dijk van de IJssel of de Rijn doorbreken dan vormt overstroming geen risico vormt voor het plangebied.

Conclusie provinciaal beleid
Voorliggend plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Woonagenda Achterhoek 2022-2030

Op 7 maart 2023 is de "Regionale Woonagenda Achterhoek 2022-2030: goed wonen in een vitale regio" vastgesteld. In deze agenda is het centrale thema 'goed wonen in een vitale regio'. Hiertoe zijn drie ambities geformuleerd die centraal staan bij de totstandkoming aan van de regionale doelstellingen:
1 Een passende woning voor iedereen;
2 Goed wonen voor een gezonde en duurzame Achterhoekse Economie;
3 Wonen als basis voor de leefbaarheid.

Om deze ambities te verwezenlijken, wordt samengewerkt aan de woonopgaven tussen overheden, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties, de markt en de inwoners. Deze ambities worden gestructureerd langs vier regionale programmalijnen. Elke programmalijn bevat de regionale beleidsdoelen en de aanpak die de regio voor ogen heeft:
1 vergroten woningvoorraad en versnelling productie;
2 investeren in kwaliteit bestaande woningvoorraad;
3 de Achterhoek, een plek voor iedereen;
4 wonen als integrale gebiedsopgave.

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

Toetsing
Met voorliggende ontwikkeling worden 30 woningen gerealiseerd, waardoor de woningvoorraad in de regio wordt uitgebreid. Momenteel staan de panden in het plangebied leeg. Door de aanwezige bebouwing te slopen en nieuwbouw te realiseren, wordt de toekomstbestendigheid van het gebied vergroot. Tevens maakt een groenvoorziening onderdeel uit van voorliggend plan, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied als geheel verbetert. Hiermee sluit het plan aan op de doelen en ambities uit de regionale woonagenda. Kwalitatief voldoet de ontwikkeling aan de doelstelling van de regio Achterhoek. Het plan past binnen het regionale beleid.

3.4.2 Conclusie

Dit plan is niet in strijd met het regionaal beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Berkelland 2025

Algemeen
De Structuurvisie Berkelland 2025 (vastgesteld 26 oktober 2010) is het kader voor de ontwikkeling van de gemeente Berkelland tot 2025. Deze visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente. Het is een integrale visie die geldt voor het grondgebied van de hele gemeente. Een uitgangspunt is het behouden van de rust, de variatie en de kleinschaligheid van het woningaanbod.
De vier hoofdkernen hebben daarbij ieder hun eigen kwaliteiten. Deze kwaliteiten moeten verder worden versterkt. Berkelland streeft naar leefbare wijken en kernen met een gedifferentieerde woningvoorraad en bevolking. Woningbouw wordt geconcentreerd in de vier hoofdkernen en moet zo min mogelijk beslag leggen op ruimte buiten de bebouwde kom. Dit betekent, dat inbreiden zoveel mogelijk voor uitbreiden gaat. Inbreiden mag echter niet ten koste gaan van de kwaliteit van bestaande wijken.
Op 17 oktober 2017 heeft de gemeenteraad van Berkelland besloten om zoekzones wonen uit de structuurvisie te verwijderen.

Wonen
Ten aanzien van woningbouw zijn in de structuurvisie de volgende ambities gedefinieerd:
- keuzemogelijkheden op de woningmarkt;
- betaalbare woningen voor lagere inkomens;
- voldoende aanbod aan welzijns- en zorgvoorzieningen in zelfgekozen omgeving;
- duurzaam bouwen;
- leefbare kernen en wijken met een goede ruimtelijke kwaliteit;
- woningbouw met zo min mogelijk beslag op ruimte buiten bebouwde kom;
- ruimte voor vernieuwende concepten.

Bij de beschrijving van de ambities is opgemerkt dat de regionale woonvisie een sterke daling van de woningbouwaantallen aangeeft.

Toetsing
Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 30 woningen en een groenvoorziening, centraal in de kern van Neede. Hierdoor ontstaat een uitbreiding van het bestaande woningaanbod en een kwaliteitsimpuls voor de zuidelijke flank van het centrum van Neede. Het planvoornemen voorziet in een groene looplijn van het busstation tot de voorzieningen in de dorpskern. Hierdoor wint het gebied aan levendigheid én aan leefbaarheid wat weer bijdraagt aan de focus op multifunctionaliteit binnen de kern Neede. De inbreiding gaat niet ten koste van de bestaande wijken. Het planvoornemen is een kwaliteitsimpuls van de zuidelijke entree van het centrum van Neede. Omdat er in het plan wordt uitgegaan van meerdere koopsegmenten met appartementen van verschillende omvang, voorziet het plan in de behoefte om meer variatie te realiseren in het lokale woonaanbod. Dit gaat niet ten koste van het groene karakter van het dorp en haar omgeving.

Conclusie
Het bestemmingsplan past goed binnen het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Berkelland.

3.5.2 Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025

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

- Toekomstgerichte woningen en wijken
  De gemeente wil aantrekkelijke woningen, zowel voor huidige als toekomstige inwoners. Er ligt een opgave in het moderniseren, verbeteren van de uitstraling, verduurzamen, levensloopgeschikter en asbestvrij maken van de bestaande woningen en wijken. Daarbij moet rekening worden gehouden met een steeds weer veranderende vraag.
- Aantrekkelijke nieuwe woningen
  De gemeente biedt ruimte voor goede, innovatieve woningbouwplannen. Er wordt ingezet op woningen die niet of onvoldoende voor handen zijn in de gemeente. Nieuwbouw moet bijdragen aan een samenleving waarin iedereen kan meedoen en nieuwe energie geeft aan oude wijken, kernen en het buitengebied.
- Wonen, welzijn en zorg
  De gemeente wil meer diversiteit in huisvesting voor mensen met een zorgvraag en een divers en samenhangend aanbod van wonen, ontmoeten, voorzieningen en zorg.

Toetsing en conclusie
Dit plan sluit aan bij de wensen vanuit het gemeentelijk beleid voor het toevoegen van nieuwe woningen die passen bij de behoefte van Neede. Er worden aantrekkelijke

nieuwe woningen gerealiseerd op een locatie binnen de kom. De woningen zijn door de variatie in prijs en type voor een bredere groep woningzoekende (of doorstromers) interessant. Daarnaast draagt deze ontwikkeling bij aan een aantrekkelijke leefomgeving. Door in de nieuwe situatie te investeren in een groene buitenruimte wordt bijgedragen aan de uitstraling van de buurt. Dit plan voorziet de zuidkant van het centrum van een extra en groene looproute van het busstation naar het winkelgebied.

3.5.3 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland en Ruimte voor extra woningbouw

Algemeen
De gemeenteraad van Berkelland heeft op 12 november 2019 de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland vastgesteld. Dit is een lokale uitwerking van de regionale afspraken. Daarnaast is de notitie ‘Ruimte voor extra woningbouw’ in oktober 2019 opgesteld. Op basis daarvan blijkt dat er voor de kern Neede mogelijkheden zijn voor het toevoegen van woningen voor bepaalde doelgroepen.

De kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland zijn een afgeleide van de regionale kwaliteitscriteria. De gemeente geeft hier de volgende invulling aan:
- Per kern bepalen wat de behoefte is, omdat elke kern uniek is wat betreft de woningmarkt.
- In veel kernen staan panden leeg of komen panden leeg te staan. Voorrang wordt gegeven aan de transformatie van leegstaand vastgoed, dat kan herbestemming zijn of sloop gevolgd door nieuwbouw.
- Alleen in uitzonderlijke gevallen uitbreidingsruimte aan de randen van de kern. Eerst lege plekken in de kernen invullen.
- Verwachten van inwoners en initiatiefnemers dat ze hun goedgekeurde bouwplannen binnen drie jaar uitvoeren. Daarna nog één jaar de kans om dat alsnog te doen, voordat de vergunning vervalt.
- Aanvullend op de regionale afspraken wil Berkelland in elke kern steeds enkele bouwlocaties (waaronder kavels) op voorraad houden. Zo kan snel worden ingespeeld op de behoefte van inwoners en nieuwe marktontwikkelingen.

In de gemeente Berkelland is veelal sprake van een mismatch op de woningmarkt en er is te weinig doorstroming. Het aantal startende huishoudens is groter dan het aantal huishoudens dat een koopwoning verlaat. Veel jongeren trokken mogelijk daarom de afgelopen jaren naar omliggende dorpen.
Het college heeft naar aanleiding van deze mismatch besloten om extra plancapaciteit beschikbaar te stellen. Voor nu voldoende om in de behoefte te voorzien.

Toetsing
De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de bovenomschreven behoefte, door de realisatie van 30 woningen, en voldoet daarmee aan het gemeentelijk beleid.

3.5.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Voorliggend plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om te bekijken in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling gevolgen kan hebben op de aspecten: milieu, ecologie, water, archeologie en cultuurhistorie. In dit hoofdstuk is beschreven wat de gevolgen van dit plan kunnen zijn op die aspecten en is een planologische verantwoording gegeven. Ook is er een watertoets opgenomen.

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen
Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing
Er is door SAB een vormvrije milieueffectrapportage[2] uitgevoerd naar aanleiding van onderhavig planvoornemen. In die rapportage is beoordeeld of, als gevolg van de realisatie van de woningen, nadelige effecten op het milieu zijn te verwachten. Navolgend worden de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies toegelicht.

Natuur (gebiedsbescherming)
Voor onderhavig plan is een stikstofberekening[3] uitgevoerd die nader wordt toegelicht in paragraaf 4.10. Gezien de afstand tot het dichtst nabijgelegen Natura 2000-gebied, en de aard van het plan, kan op voorhand worden gesteld dat een negatief effect niet wordt verwacht.

Natuur (soortenbescherming)
Er vindt nader onderzoek plaats naar de mogelijke aanwezigheid van huismussen, gierzwaluwen, vleermuizen en steenmarters in het plangebied. In het plangebied is nader onderzoek verricht naar de aanwezigheid van essentiële elementen van vleermuizen, huismus, gierzwaluw en steenmarter.[4] Nestplaatsen van de huismus zijn niet aanwezig en er bevinden zich geen essentiële elementen van de steenmarter in het plangebied. Wel zijn vier nestplaatsen van de gierzwaluw in de bebouwing binnen het plangebied aanwezig en een paar/zomerverblijfplaats en een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en de gewone. Met de geplande werkzaamheden gaan de nest- en verblijfplaatsen van gierzwaluwen en de vleermuizen verloren. Om de werkzaamheden toch door te laten gaan is een ontheffing Wet natuurbescherming

[2] SAB (2023) Vormvrije m.e.r.-beoordeling Neede, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Hof van Neede). Datum: 23 maart 2023.

[3] SAB (2023) Onderzoek stikstofdepositie Neede, Hof van Neede. Datum: 23 februari 2023.

[4] SAB (2022) Nader onderzoek Wet Natuurbescherming, datum: 19 oktober 2022, projectnummer: 210279.

nodig in combinatie met het treffen van mitigerende maatregelen. Daarnaast dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht. Dit leidt niet tot een situatie waardoor het plan dusdanige gevolgen heeft op de omgeving heeft dat dit niet met mitigerende maatregelen op te lossen is. Daarnaast moet er rekening gehouden worden met de broedperiode voor vogels en de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Als dit wordt gedaan dan is er geen sprake van een belangrijk negatief milieueffect.

Verkeer
De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking met aansluitingen op de omliggende 30 km/uur en 50 km/uur wegen. Het plan heeft een beperkte schaal waardoor het huidige wegennet de nieuwe toename gemakkelijk kan opvangen. Er wordt geen nadelig effect verwacht voor het milieu vanwege het aspect verkeer.

Geluid
Door de beoogde ontwikkeling zal er sprake zijn van een extra verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige situatie. Hiermee kan sprake zijn van een toename van geluidshinder op bestaande omringende woningen. Echter kan redelijkerwijs gesteld worden dat de toename van de verkeersintensiteit ruim onder de 40% zal blijven. Daarmee treedt geen negatief effect op, op het milieu vanwege de geluidsbronnen in de omgeving.

Lucht
Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten met betrekking tot het aspect lucht. Gezien de bestaande achtergrondconcentraties en de planbijdrage is geen sprake van een wezenlijke verslechtering.

Archeologie
Het archeologische onderzoek[5], dat verder wordt toegelicht in paragraaf 4.11, heeft uitgewezen dat het plangebied archeologische waarden kent. Het eindadvies wordt opgevolgd. In ieder geval kan worden uitgesloten dat sprake is van een belangrijk nadelig milieueffect.

Op basis van de voornoemde onderzoeksresultaten per uitgesplitst aspect kan worden gesteld dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Conclusie
Belangrijke nadelige milieugevolgen naar aanleiding van onderhavig rapport zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

[5] Bureau voor Archeologie (2022) Hof van Neede, Oudestraat 11-19, Neede, gemeente Berkelland: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase, Datum: 12 mei 2022.

4.2 Bodem

Algemeen

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijk plan van belang als er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Toetsing

Er heeft in het kader van dit plan een verkennend bodemonderzoek[6] plaatsgevonden naar de bodem ter plaatse van de Oudestraat 11-19. Bij het bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied getoetst. Ook is nagaan of er mogelijke gebruiksbeperkingen zijn in relatie tot het beoogde gebruik.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- de bodem op de locatie bevat plaatselijk sporen baksteen;
- de bovengrond is licht verontreinigd met lood, zink en kwik;
- in de ondergrond zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen;
- het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen en tetrachlooretheen;
- de hypothese ‘verdachte locatie’ wordt hiermee aangenomen;
- gezien de slechts licht verhoogde gehalten is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

In dit verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat het terrein op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

Tevens is een (aanvullend) verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Oudestraat 11-19 en de achterliggende percelen in Neede[7]. Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:

[6] De Klinker (2020) Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 Oudestraat 13-19, Neede, Datum: 14 december 2020.

[7] Ortageo (2022) Verkennend en nader bodemonderzoek Oudestraat 11-19 en achterliggende percelen in Neede. Rapportnummer: 216524/R01, 14 juli 2022.



Situering onderzoekslocaties met rood kader (bron: Ortageo)

Chemische parameters

Deellocatie A en B zijn in 2019 al onderzocht op chemische parameters. Allereerst is er toen een verkennend bodemonderzoek[8] uitgevoerd, waarna ook een nader bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek[9] heeft plaatsgevonden. Hieruit bleek over het algemeen dat de bovengrond licht verontreinigd is met zware metalen, minerale olie, PCB en/of PAK. Op het achterterrein van Oudestraat 11 is sprake van een sterke PAK-verontreiniging (circa 20 m^3 en geen geval van ernstige bodemverontreiniging). In het huidige onderzoek is ter plaatse van deellocatie B kolengruis waargenomen. Dat heeft niet tot een significante verontreiniging geleid. Op deellocatie C is in de geroerde puinhoudende bovengrond tot circa 0,5 m -mv sprake van licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen en PAK. En er is een spot met een matig verhoogd gehalte zink (één boring, rondom en ondergrond geen zink aangetoond). In de ondergrond zonder bodemvreemde bijmengingen zijn geen verontreinigingen aangetoond. Er zijn geen gehalten PFAS aangetoond boven de achtergrondwaarde en PFAS zorgt niet voor toepassingsbeperkingen.

Asbest

In 2019 is een asbestinventarisatierapport[10] opgesteld. Uit het meest recente onderzoek van Ortageo uit 2022 zijn ter plaatse van deellocatie B en C ondanks het

8 De Klinker (2019) Verkennend bodemonderzoek Oudestraat 11. Rapportnummer: K183501, 16 januari 2019.

9 De Klinker (2019) Nader bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek Oudestraat 11. Rapportnummer: K183501.ao, 5 april 2019.

10 Aconsult (2019) Asbestinventarisatierapport Oudestraat 11 te Neede. Projectnummer: AS18273, 15 januari 2019.

voorkomen van puindeeltjes geen of slechts (zeer) licht verhoogde gehalten asbest aangetoond. De gemeten gehalten liggen ruim onder de halve interventiewaarde van 50 mg/kg d.s. In de puinlaag op het noordoostelijk deel van deellocatie C is asbest aangetoond, maar in een gehalte beneden de interventiewaarde.

Alleen in de zuidoosthoek van deellocatie C is nabij de perceelsgrens van deellocatie A een sterke asbestverontreiniging aangetoond. Dit blijkt één geheel te zijn met de verontreiniging op deellocatie A. De sterke asbestverontreiniging is aanwezig in de laag geroerde grond met bijmengingen met puin en plaatselijk stortmateriaal (glas, textiel, ijzer, kolengruis, puin en/of vloerbedekking). In die laag zijn ook asbestplaatjes en asbestpulp waargenomen. Er is sprake van een historische verontreiniging (ontstaan voor 1993) en een geval van ernstige bodemverontreiniging. In horizontale richting is de verontreiniging afgeperkt tot gehalten beneden de halve interventiewaarde en wordt de oppervlakte geschat op circa 280 m^2. In verticale richting is de sterke asbestverontreiniging afgeperkt in de laag waarin geen bodemvreemde bijmengingen en geen asbest is waargenomen. Deze laag bevindt zich over het algemeen op 0,35 à 0,5 m -mv (plaatselijk tot 0,7 à 0,8 m -mv). De laagdikte van de sterke asbestverontreiniging is gemiddeld 0,5 meter. De hoeveelheid grond met een asbestgehalte boven de interventiewaarde is afgerond globaal 150 m^3. De asbestverontreiniging is veroorzaakt door zowel de fijne fractie (vezels) als door asbestplaatjes en door zowel serpentijn als amfibool. Opgemerkt wordt dat buiten de contour van de sterke verontreiniging nog wel sprake is van een schil met verhoogde gehalten asbest, maar deze zijn (ruim) beneden de halve interventiewaarde. Op deellocatie A zijn asbestplaatjes op het maaiveld aangetroffen dat waarschijnlijk afkomstig is van een dakplaat die juist voor het onderzoek door storm is losgeraakt. Omdat het perceel Oudestraat 11 niet in gebruik is en ook de zuidoosthoek van deellocatie C door bosschages niet wordt gebruikt en de verontreiniging is aangetoond onder een tegel of vanaf 0,3 m -mv, is er geen direct risico. Er is verder geen risicobeoordeling uitgewerkt omdat er van wordt uitgegaan dat binnen afzienbare tijd een sanering wordt uitgevoerd met een BUS-melding.

Vanwege de asbestverontreiniging bestaat er op dit moment een gebruiksbeperking voor het deel dat sterk met asbest is verontreinigd: het is niet toegestaan grondroerende activiteiten uit te voeren. Conform de geldende wetgeving mogen geen handelingen worden verricht waarbij de verontreiniging wordt verplaatst of verminderd zonder dit voorafgaand te melden aan het bevoegd gezag (gemeente).

Aanbevelingen
Omdat sprake is van een geval van ernstige verontreiniging (asbest) en vanwege de voorgenomen bouwwerkzaamheden en herontwikkeling, wordt aanbevolen een BUS-melding in te dienen bij de gemeente. Binnen een periode van vijf weken dient het bevoegd gezag te beoordelen of de melding in overeenstemming is met het Besluit en de Regeling Uniforme Saneringen. Indien dat het geval is kan na verstrijken van deze periode worden gestart met de sanering. Het bevoegd gezag meldt schriftelijk of men akkoord is met de BUS-melding. De verontreinigingen met PAK en asbest overlappen elkaar en geadviseerd wordt de sanering van de PAK-verontreiniging in de BUS-melding en -evaluatie te verwerken (mits bevoegd gezag akkoord gaat). Sanerende werkzaamheden moeten worden uitgevoerd door een BRL SIKB 7000 erkende

aannemer en milieukundig worden begeleid door een BRL SIKB 6000-erkend adviesbureau. De gemeente ziet toe op de handhaving van de werkzaamheden. Gezien het asbest op het maaiveld en omdat de asbestverontreiniging vanaf maaiveld mede in vezelvorm aanwezig is, wordt geadviseerd het perceel Oudestraat 11 niet te gebruiken totdat deze gesaneerd is.

Hoewel buiten de aangetoonde asbestverontreiniging geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen, moet rekening worden gehouden dat dergelijke materialen heterogeen verspreid en/of lokaal aanwezig kunnen zijn in de bodem. Geadviseerd wordt om bij toekomstige (graaf)werkzaamheden hiermee rekening te houden en hierop alert te zijn. Zeker met betrekking tot de puinlaag op het noordoostelijk deel van deellocatie C. Eventueel visueel waarneembaar asbestverdacht materiaal moet voorafgaande aan en tijdens de werkzaamheden conform de geldende richtlijnen en protocollen op een verantwoorde wijze worden verwijderd en afgevoerd. Als tijdens de graafwerkzaamheden het vermoeden ontstaat dat (lokaal) sprake is van een bodemverontreiniging met asbest, moeten aanvullende (veiligheids)maatregelen worden genomen om de graafwerkzaamheden te kunnen voortzetten.

Aanbevolen wordt om bij graafwerkzaamheden in het kader van de voorgenomen herinrichting van de locatie, rekening te houden met de lokale aanwezigheid van een puinlaag en puinhoudende grond. Geadviseerd wordt om tijdens graafwerkzaamheden puin en grond met bodemvreemde bijmengingen gescheiden te ontgraven. Er moet rekening mee gehouden worden dat, dit materiaal niet zondermeer elders toepasbaar is.

Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op hergebruik van grond is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het ‘meldpunt bodemkwaliteit’. In het kader van kostenefficiëntie wordt geadviseerd om vrijkomende grond zoveel mogelijk binnen de onderzoekslocatie te hergebruiken.

Conclusie
Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen
Als met een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.
In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing
Het plangebied ligt aan de zuidzijde van het centrum van Neede, tegenover de Grote Kerk. Het plangebied voorziet in de ontwikkeling van appartementen en krijgt voornamelijk de bestemming ‘Wonen - Gestapeld’. Het plangebied heeft op grond van het bestemmingsplan ‘Neede, Centrum 2011’ de bestemmingen ‘Bedrijf, ‘Groen’, ‘Tuin’, ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ en ‘Wonen’. Ten noorden en ten oosten van het plan zijn er gronden bestemd voor ‘Maatschappelijk’. Ten zuid- en noordoosten van het plangebied kennen gronden de bestemming ‘Horeca’. De bestemmingen ‘Centrum’, ‘Detailhandel’ en ‘Bedrijf’ zijn ook in de buurt van de ontwikkeling aanwezig. Bovendien hebben veel gronden de bestemming ‘Wonen’. Derhalve is er in de directe omgeving van de ontwikkellocatie zowel juridisch-planologisch als feitelijk gezien sprake van een afwisseling van functies. De omgeving kan daarom als een ‘gemengd gebied’ getypeerd worden. Dit betekent dat bij de beoordeling van het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ de richtafstanden uit de VNG-brochure worden aangehouden, met verlaging van één afstandsstap (met uitzondering van het aspect ‘gevaar’).

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling
De beoogde ontwikkeling maakt woningen mogelijk. Dit is een hindergevoelige functie. Woningen zijn geen hinder veroorzakende functie. Het plan veroorzaakt geen hinder door nieuwe functies. Het aspect: hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling vormt hier dus geen belemmerend aspect.

Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling
Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, moet ook onderzocht worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinder veroorzakende functies uit de omgeving. In de Quick scan bedrijven- en milieuzonering[11], die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen, is onderzocht welke bestaande omliggende functies hinder (kunnen) veroorzaken op onderhavig plan.

[11] SAB (2022) Quick scan bedrijven en milieuzonering woningbouwontwikkeling Oudestraat Neede Datum: 25 oktober 2022.

Ten aanzien van hinder van bestaande bedrijvigheid op de beoogde ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er aan de richtafstanden voor gemengd gebied wordt voldaan.Daarmee wordt geconcludeerd dat de omliggende functies geen hinder voor de woningen veroorzaken of woningen beperkend zijn voor de omliggende functies.

Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.4 Geluid

Algemeen
De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, spoorwegverkeer, en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde).

Als een ruimtelijk plan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen, spoorlijnen en gezoneerde bedrijventerreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies.

Toetsing
In een door SAB opgesteld geluidsonderzoek[12] is stilgestaan bij de geluidsbronnen in de omgeving van het plangebied. Hierin zijn ook bron- en overdrachtsmaatregelen onderzocht met betrekking tot de omliggende wegen en het bijhorende wegverkeerslawaai.

Geluidssituatie omliggende 30km/uur wegen
Vanwege de 30 km/uur weg Oudestraat vinden er overschrijdingen plaats van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit is bij de beoogde woningen van gebouwen A en B, direct grenzend aan de Oudestraat. Deze overschrijding is 50 en 51 dB. En valt daarmee ruim onder de mogelijke ontheffingswaarde zoals die is opgenomen in de Wgh voor gezoneerde wegen. Voor alle overige woningen vinden er geen overschrijdingen plaats. Een hogere grenswaarde aanvraagprocedure is niet van toepassing omdat de Oudestraat een, volgens de Wgh, niet gezoneerde weg is.

Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar de meeste hiervan stuiten op bezwaren van financiële, landschappelijke, civieltechnische en stedenbouwkundige aard.

Vanwege de overige 30 km/uur wegen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

[12] SAB (2022) Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Neede, Hof van Neede. Datum: 25 oktober 2022.

Geluidssituatie omliggende 50km/uur wegen
Vanwege de gezoneerde 50 km/uur weg Busplein vinden er overschrijdingen plaats van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op het beoogde bouwvlak A, grenzend aan het Busplein. Voor alle overige gebouwen vinden er geen overschrijdingen plaats.

Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar deze stuiten op bezwaren van financiële, landschappelijke, civieltechnische en stedenbouwkundige aard.

Onderstaande tabel geeft de aan te vragen hogere grenswaarden weer.

Kenmerk toetspunt	Verdieping	Aan te vragen hogere grenswaarde
A6	1, 2, 3	50
A7	1, 2	51
	3	50
A8	1, 2	49

Vanwege de overige 50 km/uur wegen wordt de gehanteerde voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden, en wordt daarmee voldaan aan de Wgh.

Cumulatie
Voor dit plan is een hoogste gecumuleerde geluidbelasting waarneembaar van 57 dB, exclusief aftrek artikel 110g Wgh. Bij de aanvraag van een ‘Omgevingsvergunning bouwen’ moet met een aanvullend bouwakoestisch onderzoek worden aangetoond dat de binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012 wordt gehaald voor de nieuwe woningen.
In paragraaf 4.1 en paragraaf 4.3 is al toegelicht dat de overige geluidsaspecten bijvoorbeeld door bedrijvigheid met betrekking tot onderhavig planvoornemen, geen belemmering zijn voor tot de te realiseren woningen.

Conclusie
Er moet voor een deel van de woningen een hogere grenswaarde worden verleend. Tevens moet er rekening worden gehouden met de voornoemde aspecten. En bij aanvraag van een ‘Omgevingsvergunning bouwen’ via een aanvullend bouwakoestisch onderzoek, waarbij wordt aangetoond dat de binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012 wordt gehaald. Verder vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:
1 Een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;

2 Er voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)
De Amvb NIBM en de Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel ‘niet in betekenende mate’) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m^2 kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Toetsing
In de gewenste situatie zijn er geen wijzigingen waardoor de emissie naar de lucht noemenswaardig toeneemt. De emissies nemen eerder af nu de oppervlakte bedrijfsbebouwing afneemt. Het aantal extra verkeersbewegingen vanwege de beoogde invulling die van invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit zijn gezien de functie en de geringe omvang van het initiatief in feite gering. Er staat op voorhand al vast dat dit bestemmingsplan de 3%-grens (toename) voor zowel PM_{10} (fijnstof) als NO_2 (stikstofdioxide) niet overschrijdt. Het plan draagt hiermee ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit belemmert de uitvoering van het plan niet. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	220
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,14**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,03**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

De ministeriele regeling NIBM en de hierbij behorende NIMB tool geven voldoende informatie om te kunnen vaststellen dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is. Er worden geen grenswaarden overschreden (PM_{10}, $PM_{2,5}$ of NO_2).

Conclusie.
Er zijn geen overschrijdingen in luchtkwaliteit nabij het plangebied en het plan draagt niet-in-betekenende-mate bij aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen
Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zien toe op transportroutes met gevaarlijke stoffen en op transport via buisleidingen.

In het wettelijk kader en externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in twee soorten risico's, namelijk plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). PR en het GR dienen elk een andere doelstelling. Het PR heeft te maken met de veiligheid van de risicobron (technisch systeem) en is bedoeld voor de burger / gebruiker als individu. Het GR zegt iets over de inrichting van de ruimte rond de risicobron en is bedoeld voor de bestuurder.

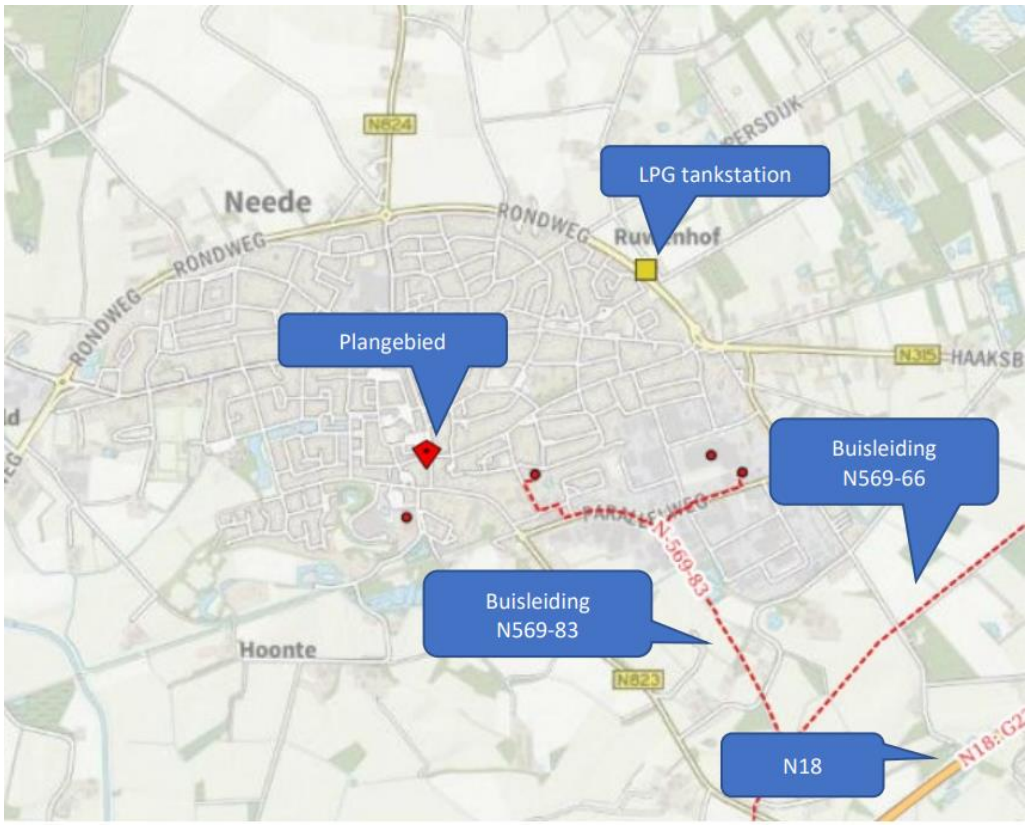
Plaatsgebonden risico
Met het plaatsgebonden risico wordt het risico bedoeld op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en

onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het plaatsgebonden risico is gebonden aan wettelijke grenswaarden die niet overschreden mogen worden. Het plaatsgebonden risico is een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen. Woningen zijn een voorbeeld van kwetsbare objecten.

Groepsrisico
Het groepsrisico betreft de cumulatieve kans per jaar dat 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt hierbij een invloedsgebied gedefinieerd, daarbinnen worden grenzen gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen. Deze grenzen worden gedefinieerd door de oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde moet worden gezien als een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het groepsrisico.

Het interprovinciaal overleg (IPO) heeft ten gunste van een juiste inschatting van het externe risico bij nieuwbouwprojecten een professionele risicokaart ontwikkeld. Op deze kaart staan verschillende risicobronnen en risico-ontvangers weergegeven. De gegevens die hierbij aan de orde zijn betreffen bijvoorbeeld risico veroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. In dit geval kunnen gevaarlijke stoffen worden getypeerd als stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

Toetsing
Bij het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied (straal van 4.000 meter) risicobronnen aanwezig zijn, zoals te zien in onderstaande afbeelding.



Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Stationaire risicobronnen
Voor stationaire risicobronnen is gekeken binnen een straal van 1.500 meter van het plangebied. Binnen deze straal is een LPG tankstation “Esso Benzinestations Neede” (op 1.000 meter van het plangebied) gelegen. Deze inrichting valt onder de werkingssfeer van het Bevi en de Circulaire effectafstanden LPG-tankstations (Celt) en kent een invloedsgebied van 150 meter (Bevi) en maximale effectafstand van 160 meter (Celt). Het plan valt buiten deze veiligheidsafstanden. Hiermee is deze inrichting niet relevant ten aanzien van het aspect externe veiligheid voor het plangebied.

Mobiele risicobronnen
Voor mobiele risicobronnen is gekeken naar het transport van gevaarlijke stoffen binnen een straal van 4.000 meter van het plangebied.

Transport gevaarlijke stoffen over weg
Het plangebied ligt op circa 2.000 meter van de N18 (wegvak G22). Het invloedsgebied wordt bepaald door het transport van GF3, waardoor dit 355 meter bedraagt. Hiermee reikt het invloedsgebied van deze weg niet tot aan het plangebied en is daarmee niet relevant voor het planvoornemen.

Transport door buisleidingen
De meest nabijgelegen buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd ligt op meer dan 370 meter ten oosten van het plangebied. Het is de gasleiding N-569-83 met een uitwendige diameter van 4,25 inch en een werkdruk van 40 bar. De PR-contour ligt op 0 meter en het groepsrisico zal niet toenemen, omdat er in de directe omgeving van deze leiding geen ontwikkelingen mogelijk worden

gemaakt. Op ongeveer 900 meter van het plangebied is de hogedrukaardgasleiding N-569-66 gelegen en deze kent een invloedsgebied (1% letaliteitszone) van 50 meter. Het plangebied valt buiten dit invloedsgebied. Deze buisleiding is daarmee niet relevant in het kader van het aspect externe veiligheid.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.7 Water

Algemeen
Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling afgewogen.

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027
Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 worden allereerst de nationale belangen opgesomd:
- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO_2arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:
1 Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen
2 Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: Een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te

zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.

3 Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

1 Klimaatadaptatie;
2 Waterveiligheid;
3 Zoetwater;
4 Grondwater;
5 Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de Rijn Maasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

In het coalitieakkoord van eind 2021 is aangegeven dat de komende jaren structureel meer budget wordt uitgetrokken voor instandhouding van wegen, spoor, hoofdwatersysteem en vaarwegen. Het structureel extra budget loopt op via een geleidelijk ingroeimodel. De budgettaire kaders voor instandhouding zijn daarmee verruimd. Voor het Hoofdwatersysteem en het Hoofdvaarwegennet moet het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat binnen deze budgettaire kaders nog aanvullende keuzes maken om de instandhoudingsopgaven op termijn beheersbaar te houden.

Provinciaal beleid - Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. En het is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m^3/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Regionaal Waterprogramma Gelderland 2021-2027

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2021-2027 van de provincie Gelderland is op 15 december 2021 vastgesteld. In het Regionaal Waterprogramma 2021-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Gelderland. Het Waterplan is onderverdeeld in drie deelprogramma's:

1 Waterveiligheid: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
2 Waterkwaliteit: Dit programma draait om het tegengaan van verontreinigingen en kwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater. De drinkwatervoorzieningen worden ook beschermd.
3 Klimaatadaptatie: De verspilling moet worden aangepakt. De provincie wil een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Gelderland.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen en wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Beleid Waterschap Rijn & IJssel

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van het Waterschap Rijn en IJssel, vastgesteld op 21 december 2021, volgt het in november 2015 vastgestelde Waterbeheerplan 2016-2021 op. Elke zes jaar maken de wateroverheden in Nederland (waterschappen, provincie en het Rijk) de plannen voor de volgende planperiode. Het waterschap Rijn en IJssel doet dit in de eerste plaats om aan haar samenwerkingspartners te laten zien welke richting en positie het Waterschap Rijn en IJssel inneemt.

Ondanks dat er veel verandert in en rond het water, blijven de kerntaken van het waterschap in ieder geval:

- het peilbeheer van grond- en oppervlaktewater;
- het onderhouden en beheren van de waterkeringen en watergangen;
- het transporteren en zuiveren van afvalwater;
- het verbeteren van de waterkwaliteit;
- de vergunningverlening, toezicht en handhaving.

Daarbovenop ziet het Waterschap Rijn en IJssel voor de periode 2022-2027 als belangrijkste speerpunt de opgave om haar gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering. Het Waterschap Rijn en IJssel investeert gebiedsbreed in een toename van de veerkracht, anticiperend op de nieuwe inzichten over de snelheid van klimaatverandering richting 2050. Hiervoor heeft het Waterschap Rijn en IJssel de volgende voornemens:

- Integrale aanpak, samen met omgevingspartners, om te komen tot een nieuwe inrichting, zowel van het watersysteem als het gebied/gebruik, landelijk en stedelijk;
- Voorraadbeheer actief oppakken op Achterhoeks plateau en verder brengen in de Landgoederenzone Baakse Beek (mogelijk verbreden), o.a. drainagebasis groter gebied omhoog;
- Gebiedsbrede aanpak stedelijk gebied (programmatisch);
- Intensiveren inzet van de voorbereidende trajecten (verkenningen, inrichten processen) voor structurele/integrale/brede systeem- en gebiedsaanpassingen;
- Intensiveren no-regret in het gehele gebied; sneller, op eigen initiatief en breder ‘elke druppel de grond in’;
- Agenderende rol richting omgevingspartners bij benoemen complexe keuzes om transities watersysteem te realiseren;
- Verbreden aanpak focusgebieden: gebiedsbrede aanpak in lopende (of extra) gebieden vanuit thema’s Gezonde Leefomgeving & Klimaatrobuust Gebied samen;
- Kwaliteitsverbetering stedelijk water door andere inrichting van de openbare ruimte;
- Water op Maat: realisatie van hergebruik effluent bij de 4 KRW-rioolwaterzuiveringen.

Gedurende de looptijd van het Waterbeheerprogramma 2022-2027 kan/zal tussentijds bepaald worden of er aanleiding is het Waterbeheerprogramma 2022-2027 te actualiseren; dit is aan de orde als koers of de kaders significant wijzigen.

Watervisie 2030
De Watervisie geeft aan hoe het waterschap aankijkt tegen de gewenste ruimtelijke inrichting van het beheersgebied, om de wateropgaven waarvoor ze staan duurzaam op te lossen. Er moet daartoe een betere afstemming worden gevonden tussen de waterwensen van de verschillende grondgebruiksvormen en het watersysteem zelf. Omdat ruimtelijke oplossingen op langere termijn duurzamer zijn, krijgen deze de voorkeur boven technische oplossingen. Bij het zoeken naar ruimtelijke oplossingen geldt het natuurlijk watersysteem als ideaalbeeld. Een dergelijk watersysteem heeft onder meer de mogelijkheid om (in geval van veel neerslag) voldoende water op te vangen en water (in geval van te zware belasting) voldoende te reinigen. Water moet richtinggevend zijn bij toekomstige stedelijke uitbreiding. Bij overschot wordt regenwater in de bodem geïnfiltreerd of naar het oppervlaktewater geleid. Het waterschap streeft ernaar regenwater niet meer via de riolering af te voeren. Het rioleringsstelsel wordt aldus minder zwaar belast, waardoor de kans op overstorten van rioolwater op oppervlaktewater kleiner wordt.

Keur
Waterschap Rijn en IJssel legt de eigen regels vast in de zogeheten Keur. Dat is de traditionele benaming voor de verordening waarmee de veiligheid van dijken, watergangen en kades wordt geregeld. Maar ook het al dan niet toestaan van activiteiten of bouwwerken nabij het water en de dijken, lozingen op het oppervlaktewater en het oppompen van grond- en oppervlaktewater zijn erin geregeld.

Toetsing
Voor onderliggend plan is een digitale watertoets[13] doorlopen. Uit het invullen van de digitale watertoets blijkt dat er een vooroverleg plaats moet vinden met het Waterschap en de gemeente Berkelland over de aanpak van de waterberging op het plan. Dit overleg, tussen de ontwikkelende partij en het Waterschap, vond plaats op 17 oktober 2022. Op basis daarvan is de Memo Watertoets[14] opgesteld waarin aangegeven is op welke wijze de waterberging voor dit plan plaatsvindt. Omdat de herontwikkeling van deze locatie groter is dan 1.500 m^2, en het verhard oppervlakte toeneemt tot ongeveer 3.000 m^2, dient het plan 80 mm regenwater te kunnen bergen middels infiltratie voorzieningen. Totaal moet er benodigde capaciteit voor waterberging 240 m^3 zijn. Omdat binnen het plangebied meer dan voldoende ruimte voor waterberging door middel van infiltratiekratten (de statische invulling) aanwezig is, voldoet het plan aan de gestelde eisen van het Waterschap, waarbij zij wel een aantal wensen en voorwaarden heeft benoemd. Deze staan vermeld in de memo Watertoets in de bijlage.

In het vooroverleg met het Waterschap is afgesproken om een geohydrologisch onderzoek te doen voor de locatie. Met de uitkomsten uit dit onderzoek wordt een waterhuishoudkundig plan voor deze ontwikkeling opgesteld. Vervolgens moet de ontwikkelaar dit plan door Waterschap en gemeente laten beoordelen en goedkeuren. In het waterhuishoudkundig plan wil het Waterschap, naast het toepassen van ondergrondse infiltratiekratten, graag ook dynamische oplossingen voor waterberging

[13] Waterschap Rijn en IJssel (2022).”Digitale watertoets”. Datum: 6 oktober 2022.
[14] Klomps (2022). “Memo watertoets”. Datum: 17 oktober 2022.

verwoord hebben. Daarbij wordt gedacht aan bijvoorbeeld groendaken of waterdoorlatende verhardingen.

Conclusie
Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.8 Klimaatadaptatie

Algemeen
Met betrekking tot waterveiligheid en wateroverlast zijn normen vastgesteld met resultaats- en inspanningsverplichtingen voor de waterschappen. Deze normen zijn vastgelegd in de provinciale waterverordeningen voor de waterschappen (Waterverordening Waterschap Rivierenland, Waterverordening Waterschap Vallei en Veluwe en Waterverordening Waterschap Rijn en IJssel). Ruimtelijke ontwikkelingen en weersextremen zijn hierop van grote invloed. Het is daarom van belang dat hiermee bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening wordt gehouden en dat het waterschap hierbij wordt betrokken. Daarnaast vormen de effecten en gevolgen van droogte en hitte een belangrijke problematiek om rekening mee te houden.

In artikel 2.65b van de Omgevingsverordening Gelderland is het volgende artikel opgenomen:

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.*

Toetsing
Binnen het plangebied worden 30 woningen gerealiseerd. Zoals eerder in paragraaf 4.7 naar voren is gekomen is er sprake van een toename van circa 3.000 m^2 aan verhard oppervlak. Bij deze toename aan verharding, dient het volgende volume aan infiltratievoorziening te worden gerealiseerd.

3000 m^2 x 0,08 m = 240 m^3

Het hemelwater wordt ter plaatse geborgen in infiltratie- of waterbergende voorzieningen, hiermee wordt wateroverlast tegengegaan in natte periode en door het

water vast te houden eveneens droogte tegengegaan in een droge periode. Door het verhard oppervlak te beperken en veel groen aan te leggen en te behouden wordt ingespeeld om hitte tegen te gaan.

Conclusie
Rekening houdend met voorgaande vormt het aspect klimaatadaptatie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 Natuur

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen. Ten gunste van dit bestemmingplan is een ecologisch onderzoek[15] uitgevoerd, waarvan hierna de resultaten worden toegelicht.

Toetsing
Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt meer dan 10 kilometer verwijderd van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Het plangebied ligt niet binnen het NNN (Natuurnetwerk Nederland) of ander provinciaal beschermde natuur. Om de invloed van het plan op de Natura 2000-gebieden te toetsen is door SAB een stikstofonderzoek voor de gebruiksfase uitgevoerd. In paragraaf 4.10 wordt daar nader op ingegaan.

Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase zoals toegelicht in navolgende paragraaf blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Het plangebied behoort voorts ook niet tot het Gelders Natuurnetwerk. Vanwege de ligging buiten het Gelders Natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. De bescherming van het Gelders Natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone kent geen externe werking. Vanwege de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied, kan een negatief effect op Natura 2000-gebied uitgesloten worden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden om de wettelijke consequenties in beeld te brengen.

Soortenbescherming
In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe

[15] SAB (2022) Quick scan natuur Hof van Neede Datum: 25 april 2022.

leefomgeving. In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Mogelijk zijn ook nestplaatsen aanwezig van huismus en gierzwaluw. Nestplaatsen van deze soorten zijn jaarrond beschermd.

Een nader soortgericht onderzoek is uitgevoerd[16]. In het nadere onderzoek is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van essentiële elementen van vleermuizen, huismus, gierzwaluw en steenmarter. Nestplaatsen van de huismus zijn niet aanwezig in de bebouwing binnen het plangebied. Het plangebied is onderdeel van het leefgebied van de steenmarter, maar hiervan bevinden zich geen essentiële elementen in het plangebied. Wel zijn vier nestplaatsen van de gierzwaluw in de bebouwing binnen het plangebied aanwezig. Ook is een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig in de bebouwing. En is een zomerverblijfplaats van de gewone grootoorvleermuis vastgesteld in één van de leegstaande schuren. Met de geplande werkzaamheden gaan de nest- en verblijfplaatsen van gierzwaluwen en de vleermuizen verloren. Ook is de kans aanwezig op het verwonden of doden van gierzwaluwen of vleermuizen bij de werkzaamheden. In beide gevallen is sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming. Om de werkzaamheden toch door te laten gaan is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig in combinatie met het treffen van mitigerende maatregelen. Daarnaast dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht.

Andere essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn in het plangebied niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Bescherming houtopstanden
Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie
Er is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig in combinatie met het treffen van mitigerende maatregelen voor de gierzwaluw en vleermuizen. Daarnaast dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht.
Verder vormt het aspect natuur geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

[16] SAB (2022) Nader onderzoek Wet natuurbescherming, Hof van Neede, Neede, Datum 19 oktober 2022.

4.10 Stikstof

Algemeen

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State over stikstof is het voor ruimtelijke ontwikkelingen noodzakelijk aan te tonen dat er op het gebied van stikstof geen sprake is van significant negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient daarom in ieder geval de stikstofdepositie vanwege de aanleg- en gebruiksfase inzichtelijk gemaakt te worden

De berekeningen naar de stikstofdepositiebijdrage met betrekking tot gebruiksfase van het initiatief worden uitgevoerd met het programma Aerius Calculator 2022 (release op 26 januari 2023). Hierbij wordt inzichtelijk gemaakt of sprake is van een toename van de stikstofdepositie op reeds overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. De gehanteerde 'grenswaarde' voor de stikstofdepositie bedraagt 0,00 mol/hal/j.

Toetsing

Ten behoeve van voorliggend plan is een stikstofberekening in het kader van de Wet natuurbescherming voor de aanleg- en de gebruiksfase[17] uitgevoerd. Naar aanleiding van de berekening worden een aantal conclusies getrokken, die hieronder worden uiteengezet.

Aanlegfase

Het plan voorziet in de realisatie van 30 appartementen. De start van de aanlegfase zal in 2023 plaatsvinden. Daarom is in dit onderzoek uitgegaan van rekenjaar 2023. Ten behoeve van de aanlegfase voor het plangebied vinden een aantal relevante stikstofemissies naar de lucht plaats. Deze stikstofemissies worden veroorzaakt door mobiele werktuigen en bouwverkeer ten behoeve van het project.

Mobiele werktuigen

Voor de aanleg zal gebruik worden gemaakt van mobiele werktuigen. Er is een inschatting gemaakt van het gebruik van mobiele werktuigen op basis van cijfers uit vergelijkbare projecten. De effectieve sloop- en bouwtijd duurt in totaal circa 1 jaar. De bestaande bebouwing dient te worden gesloopt. Een sloopkraan is derhalve benodigd. Shovels en graafmachines worden gebruikt tijdens het bouwrijp maken. De boor-/heistellingen, betonpomp en mobiele kraan worden gebruikt tijdens de ruwbouw- en afbouwfasen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van het groot materieel en het te verwachten dieselverbruik in deze periode.

Overzicht inzet groot materieel

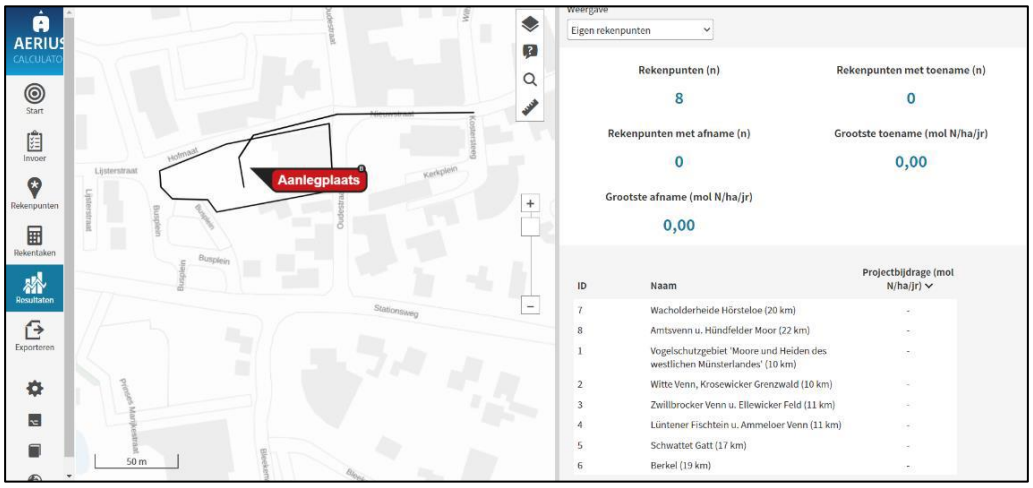
Voertuig	Vermogen in kW	Leeftijd	Bedrijfsduur/jaar	Brandstofverbruik (liters/jaar)
Sloopkraan	130 - 300	stage IIIb	ca. 100	ca. 2.000
Shovel	75 - 130	stage IIIb	ca. 100	ca. 1.000
Graafmachine	75 - 130	stage IIIb	ca. 300	ca. 3.000
Boor-/Heistelling	300 - 560	stage IIIb	ca. 80	ca. 3.200
Mobiele kraan	130 - 300	stage IIIb	ca. 600	ca. 12.000
Betonpomp	130 - 300	stage IIIb	ca. 75	ca. 1.500

[17] SAB (2023) Onderzoek stikstofdepositie. Neede, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Hof van Neede). Datum: 23 februari 2023.

Bouwverkeer

Ten behoeve van de aan- en afvoer van bouwmaterialen en het personeel ter plaatse vindt van en naar de ontwikkellocatie werkverkeer plaats. Gemiddeld per jaar komen er 4 busjes (lichtverkeer) en 1 vrachtwagen per dag naar het plangebied, dat zijn respectievelijk circa 8 en 2 bewegingen. Het bouwverkeer is gemodelleerd vanuit de ontwikkellocatie tot aan het kruispunt Nieuwstraat/Wilhelminastraat/Kostersteeg. Hierna is het aan- en afrijdende verkeer door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet dan wel niet meer te onderscheiden van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt en derhalve opgenomen in het heersende verkeersbeeld.[18]

Met de gehanteerde parameters blijkt dat uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase er geen resultaten zijn voor de projectberekening en situatieberekening op de geplaatste rekenpunten. Daarmee kunnen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.



Gebruiksfase

De voor stikstofdepositie relevante bronnen voor dit plan in de gebruiksfase betreffen de stookinstallaties van de te realiseren nieuwbouw en de aantrekkende verkeersbewegingen ten gevolge van het plan. De nieuwbouw is op zijn vroegst in 2024 gereed. Daarom is in dit onderzoek uitgegaan van rekenjaar 2024 voor de gebruiksfase.

Stookinstallaties

De nieuwbouw krijgt geen aansluiting op het gastransportnet (Wet voortgang energietransitie, 01-07-2018) en is haardloos verwarmd. Er vindt derhalve geen stikstofdepositie naar de lucht plaats ten gevolge van stikstof emitterende stookinstallaties. De stikstofdepositie voor de gebruiksfase betreft voor dit plan enkel de stikstofdepositie door de verkeersgeneratie.

Verkeer

Aan de hand van CROW, ASVV 2021, d.d. oktober 2021, is de verkeersgeneratie bepaald. Aan de hand van de omgevingsadressendichtheid (CBS, 2020) wordt de stedelijkheidsgraad van een gemeente vastgesteld. De gemeente Berkelland wordt

[18] Raad van State, ECLI:NL:RVS:2001:AB2320.

geclassificeerd als ‘weinig stedelijk’. Onderhavige locatie wordt beschouwd als ‘centrum’. Onderstaand tabel geeft de verkeersgeneratie weer van de beoogde nieuwbouw waarbij het getal naar boven is afgerond. Zo wordt de worst-case situatie berekend.

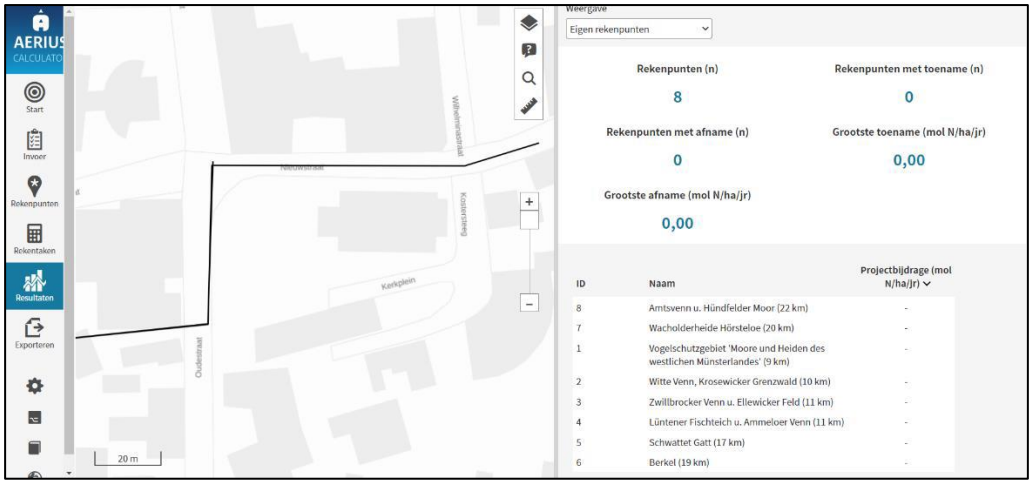
Berekening verkeersgeneratie

kenmerk	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie gemiddeld
Appartementen (koop duur)	30	7,2	woning	216
totaal afgerond				*220*

Bovenop de hierboven beschreven verkeersgeneratie wordt gerekend met een aantrekkende werking voor middelzwaar vrachtverkeer van 1% van de totale verkeersgeneratie. In dit geval betreft dit, naar boven afgerond, gemiddeld 3 middelzware vrachtverkeerbewegingen per etmaal.

Het verkeer is gemodelleerd vanaf de beoogde parkeerplaats op het perceel. Van daaruit geldt de checklist van de Provincie Gelderland en de daarin opgenomen uitgangspunten voor het modelleren van wegverkeer. Voor licht verkeer geldt een rijlijn lengte van 50 meter en 150 meter voor middelzwaar vrachtverkeer. Dit komt neer op een modellering over de Oudestraat tot aan het kruispunt Oudestraat/Nieuwstraat. Voor vrachtverkeer is de lijn doorgetrokken over de Nieuwstraat tot ongeveer het kruispunt Nieuwstraat/Wilhelminastraat. Vanaf de genoemde punten is het aan- en afrijdende verkeer door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet dan wel niet meer te onderscheiden van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt en derhalve opgenomen in het heersende verkeersbeeld[19].

Met de gehanteerde parameters blijkt dat uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase er geen resultaten zijn voor de projectberekening en situatieberekening op de geplaatste rekenpunten. Daarmee kunnen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.



Geconcludeerd wordt dat aan de hand van de gehanteerde parameters significant negatieve effecten in de aanleg- en gebruiksfase worden uitgesloten. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

[19] Raad van State, ECLI:NL:RVS:2001:AB2320.

Conclusie
Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

4.11 Archeologie

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. In beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke). De bodem biedt de beste garantie voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Toetsing
In het geldende bestemmingsplan heeft het gebied de bestemmingen ‘Waarde - Archeologie 2’, ‘Waarde- Archeologische verwachting 2’ en ‘Waarde - Archeologische verwachting 3’. Deze gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Bureau voor Archeologie heeft een bureau- en inventariserend veldonderzoek[20] in de vorm van boringen uitgevoerd voor het gebied waar de bouw- en aanlegwerkzaamheden gepland zijn. Naar aanleiding van de resultaten van het bureau- en inventariserend veldonderzoek is tevens een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de karterende fase uitgevoerd.

Bureau- en inventariserend veldonderzoek
Het plangebied ligt in het archeologisch landschap 'Noordelijk zandgebied', in de landschapszone dekzandruggen en rivierduinen. Het plangebied ligt op de overgang van gordeldekzandwelvingen in het noordoosten naar een beekdal in het (zuid)westen. In het plangebied is waarschijnlijk een esdek aanwezig, mogelijk onder een ophogingslaag.

In de 20e en 21e eeuw heeft in het westen, midden en zuiden van het plangebied bebouwing gestaan dat reeds gesloopt is. Door de bouw- en sloopactiviteiten gerelateerd aan deze bebouwing kunnen archeologische resten zijn vergraven. In het noorden van het plangebied hebben mogelijk in 2014 (grond)werkzaamheden plaatsgevonden waardoor de bodem verstoord kan zijn geraakt. Bij de bouw van de woningen in het oosten van het plangebied in de 20e eeuw kunnen resten van oudere bebouwing verloren zijn gegaan.

[20] Bureau voor Archeologie (2022). Bureau- en inventariserend veldonderzoek. Rapport 1190. Datum: 12 mei 2022.

Door de (gedeeltelijke) ligging op een dekzandwelving naast een beekdal is het plangebied mogelijk geschikt voor bewoning vanaf het Laat Paleolithicum. Het plangebied ligt in de historische kern van Neede. De eerste vermeldingen van Neede stammen uit de 12e eeuw. In de 18e, 19e en begin van de 20e eeuw is het landgebruik tuin. In de periode hiervoor is een deel van het plangebied mogelijk gebruikt als bouwland. Het oosten van het plangebied, aan de Oudestraat, is in deze periode bebouwd. In de jaren 30 van de 20e eeuw is het overgrote deel van het plangebied bebouwd. De meeste bebouwing in het westen, midden en zuiden van het plangebied is reeds gesloopt. Van de bebouwing in het oosten van het plangebied dateert het oudste gebouw uit 1929.

Ongeveer 50 meter ten noorden van het plangebied is tijdens een proefsleuvenonderzoek een huisplattegrond uit de IJzertijd of Romeinse tijd aangetroffen. Binnen een straal van 200 meter van het plangebied zijn vuursteen uit het Mesolithicum en fragmenten aardewerk uit de IJzertijd tot en met de Nieuwe Tijd aangetroffen.

In het plangebied kunnen, onder of in een esdek archeologische resten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe Tijd aanwezig zijn gerelateerd aan bewoning, economie, infrastructuur, rituelen en begravingen. In het oosten van het plangebied kunnen archeologische resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd aanwezig zijn gerelateerd aan bewoning in de historische kern van Neede.

Booronderzoek
Uit het uitgevoerde booronderzoek blijkt dat er in het westen en zuiden van het plangebied verstoringen in de bodem aanwezig zijn tot in de C-horizont. In het noorden en midden van het plangebied is de bodem nog (deels) intact. Voor zover intact, bestaat de bodemopbouw hier uit een humeus (es)dek met hieronder een AC- of C-horizont. In het oosten van het plangebied, ter hoogte van de bebouwing, zijn ophogingslagen met baksteen aanwezig. Het opgehoogde pakket ligt direct op de C-horizont.

In het noorden en midden van het plangebied kan onder het humeuze dek, in de AC- of top van de C-horizont, een archeologische sporenniveau aanwezig zijn daterend uit het Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen. De top van dit niveau ligt tussen 75 en 85 cm -mv (1807 en 1835 cm NAP).

In het oosten van het plangebied kunnen archeologische resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd aanwezig zijn in ophogingslagen, boven de C-horizont. De top van dit pakket, voor zover niet bebouwd, ligt op ongeveer 20 cm -mv (1866 cm NAP), de onderkant op ongeveer 110 cm -mv (1776 cm NAP). Archeologische resten kunnen ook nog onder de huidige bebouwing aanwezig zijn. De huidige bebouwing is voor zover bekend niet onderkelderd. Gezien de dikte van het pakket, is het mogelijk dat een deel van het archeologische niveau onder de huidige bebouwing nog intact is.

In het noorden en oosten van het plangebied, waar de bodem intact is, worden appartementen gebouwd en hierbij is het waarschijnlijk niet mogelijk dat graafwerkzaamheden het archeologische niveau vermijden. Dit betekent dat eventuele archeologische resten zullen worden vergraven.

Aanbevolen wordt om eventuele archeologische resten in het midden, noorden en oosten van het plangebied te karteren en waarderen. De contouren van deze zone zijn bepaald aan de hand van de boorprofielen en de bebouwing zoals aangegeven in het in de bijlage van deze toelichting opgenomen archeologisch eindrapport[21].



Eenheid	Toelichting
	Vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven.
	Vrijgave voor de voorgenomen ontwikkeling.

Advieskaart archeologisch (vervolg)onderzoek

Zowel het archeologische sporenniveau in het midden en noorden van het plangebied als de ophogingslagen in het oosten van het plangebied kunnen het best onderzocht worden door middel van een archeologisch proefsleuvenonderzoek. Aanbevolen wordt om dit proefsleuvenonderzoek uit te voeren na de ondergrondse sloop van de bestaande bebouwing.

Conclusie

Voor de beoogde ontwikkelingen wordt een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in het voornoemde gedeelte van het plangebied en de eventuele sporen worden tijdig gekarteerd en gewaardeerd. Het aspect archeologie wordt daarmee geen belemmering voor voorliggend plan.

[21] Bureau voor Archeologie (2022). Bureau- en inventariserend veldonderzoek. Rapport 1190. Datum: 12 mei 2022.

4.12 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij de beoordeling van een ruimtelijk plan.

Toetsing

Het plangebied is sinds lange tijd in gebruik. De dorpskern van Neede, waar het plangebied deel van uit maakt, bestond eeuwenlang uit lintbebouwing langs de Oudestraat en Rapenburg richting Needse Berg en langs de Marktstraat en Nieuwstraat richting Haaksbergen. Deze twee straten, die haaks op elkaar aansluiten, vormen de hoofdstructuur van de oude dorpskern. In de periode na 1940 is hoofdzakelijk sprake van verdichting in de vorm van planmatige woningbouw in buurtjes. Er vindt op kleine schaal ook uitbreiding plaats in de vorm van geplande wijken. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om uitbreiding ten noordwesten van de kern Neede, woonwijk De Berg. In de periode tussen 1955 en 1965 vinden de uitbreidingen voornamelijk ten oosten en noordoosten van het plangebied plaats.



Ontwikkeling van plangebied met gele ster gemarkeerd (bron: topotijdreis.nl)

De nog bestaande cultuurhistorische elementen die kenmerkend zijn voor de directe omgeving van het plangebied kunnen als volgt worden uiteengezet:
- Hoogteverschillen.
- Needse Berg, met voormalig pannen- en steenbakkerij, met vindplaatsen van menselijk en dierlijk leven uit de prehistorie.
- Esnederzettingen op de zuidelijke flank van de Needse Berg.
- Hoofdstructuur van Oudestraat.
- Rapenburg richting Needse Berg en Marktstraat en Nieuwstraat richting Haaksbergen.
- Historische bebouwing langs de hoofdstructuur, waaronder voormalige boerderijen, een herberg en een smederij.
- Middeleeuwse kerk (overzijde Oudestraat).
- Een van de belangrijkste Oost-Gelderse jonge textielcentra.
- Arbeiderswoningen uit de periode 1860-1910.
- Een straat met blokken arbeiderswoningen uit 1915 (Wilhelminastraat).
- Boerderijen in voormalig buurtschap Ruwenhof.
- Villa's in eclectische en neorenaissancestijl in de kern van Neede, in de nabijheid van het plangebied (o.a. Stationsweg).

Geen van de aanwezige cultuurhistorische elementen ondervinden nadelige gevolgen van onderhavig plan.

Naast de cultuurhistorische elementen die zich in de directe omgeving van het plangebied bevinden, kent Neede ook nog meerde monumenten. Deze monumenten zijn beschermd door de Monumentenwet. Uit raadpleging van de lijst aanwezige monumenten blijkt, dat geen van de aanwezige monumenten rondom het plangebied in haar voorkomen dan wel uitstraling wordt bepaald door dit plan. In het plangebied zelf zijn geen monumenten aanwezig. Ook de direct aan het plangebied grenzende panden zijn niet als monument aangewezen.

Conclusie
Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.13 Verkeer en parkeren

Bij het realiseren van een nieuwe functie moet gekeken worden naar verkeersaspecten als bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren. In het kader van een goede leefbaarheid moet hinder in de omgeving zo veel mogelijk worden voorkomen. Het plan is daarom getoetst op de geldende parkeernormen in het plangebied. Hierbij is gebruikgemaakt van de geldende CROW-cijfers behorend bij het aspect 'Verkeer' en de gemeentelijke parkeernormen.

Toetsing
Verkeer
Aan de hand van CROW, ASVV 2021, van oktober 2021, is de verkeersgeneratie bepaald. Aan de hand van de omgevingsadressendichtheid (CBS, 2020) wordt de stedelijkheidsgraad van een gemeente vastgesteld. De gemeente Berkelland wordt geclassificeerd als 'weinig stedelijk'. Deze locatie wordt beschouwd als 'centrum'. De

onderstaande tabel geeft de verkeersgeneratie weer van de beoogde nieuwbouw, waarbij het getal naar boven is afgerond. Zo wordt de worst-case situatie berekend.

kenmerk	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie gemiddeld
Appartementen (koop duur)	30	7,2	woning	216
totaal afgerond				**220**

Berekening verkeersgeneratie

Bovenop de hierboven beschreven verkeersgeneratie wordt gerekend met een aantrekkende werking voor middelzwaar vrachtverkeer van 1% van de totale verkeersgeneratie. In dit geval betreft dit, naar boven afgerond, gemiddeld 2 middelzware vrachtverkeerbewegingen per etmaal.

Parkeren
De gemeente Berkelland heeft een beleidsregel voor de toepassing van uniforme parkeernormen. Deze is op 22 september 2010 in werking getreden en is nog steeds van kracht. In de parkeernota zijn parkeernormen opgenomen voor verschillende functies. In de parkeernota worden verschillende gebieden ingedeeld. Het plangebied ligt in het gebied ‘centrum’.

De gemeente Berkelland gaat bij appartementen uit van een parkeernorm van 1,3. Conform die parkeernorm moeten er dus 39 parkeerplaatsen zijn opgenomen binnen het plangebied. Het plan voorziet in 39 parkeerplaatsen. Ook zijn er in de directe omgeving voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig. De ligging van het plangebied naast het busstation van Neede maakt het plangebied verder iets minder afhankelijk van parkeerplaatsen.

Conclusie
Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.14 Kabels, leidingen

Er zijn binnen het plangebied geen relevante kabels en leidingen aanwezig die een beperking vormen bij de realisatie van dit plan. Uiteraard is een melding bij het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (een zogenaamde KLIC-melding) noodzakelijk in geval van bodemingrepen. Het aspect kabels en leidingen vormt hiermee geen belemmering voor de beoogde realisatie van het plan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

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

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

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

1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels ‘iets’ geregeld. Dat ‘iets’ kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels.
4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen moeten in onderlinge samenhang worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.3 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven. Er is zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Neede, Centrum 2011.

Bestemming 'Groen'
Tussen de woningen is de bestemming 'Groen' opgenomen om te zorgen dat deze zones open blijven. Hier zijn groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan. Er zijn geen gebouwen toegestaan alleen bouwwerken zoals speeltoestellen.

Bestemming 'Tuin'
De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen. Tevens zijn erkers ten dienste van het woongebouw hier toegestaan.

Bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'
Deze bestemming heeft betrekking op in het plangebied voorkomende dan wel daarvoor aangewezen wegen, en straten en voet- en fietspaden. Deze wegen hebben ook deels een verblijfsfunctie (trottoirs) en zijn in dit bestemmingsplan hoofdzakelijk gericht op bestemmingsverkeer en parkeervoorzieningen. Binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijf' is een fietsenstalling voorzien bij het busstation en bergingen voor de appartementen. Deze zijn met een aanduiding op de verbeelding weergegeven.

Bestemming 'Wonen - Gestapeld'
De situering van de bestemming 'Wonen - Gestapeld' is gebaseerd op het initiatief en het stedenbouwkundig ontwerp van het planvoornemen (zie paragraaf 2.2 van deze toelichting).
De hoofdgebouwen moeten binnen de bouwvakken gebouwd worden. Er geldt een maximum goot - en bouwhoogte die op de verbeelding staat aangegeven. Het maximum aantal woningen (lees appartementen) is per bouwvlak aangegeven op de verbeelding.

Waarde - Archeologie 2, Waarde - Archeologische verwachting 2 en 3
De gronden met de dubbelbestemmingen gericht op de archeologie zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem. Het toetsingsniveau en het wel of niet uitvoeren van een archeologisch onderzoek is bij elke dubbelbestemming verschillend.

Algemene regels
Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

De parkeernormen voor het plangebied zijn opgenomen als bijlage bij de regels en hebben betrekking op de algemene gebruiksregels in het plan. De inrichting van de gronden moet zodanig plaatsvinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke

parkeernormen zoals weergegeven in de bijlage 'Parkeernormen' die bij deze regels is gevoegd. Het bevoegd gezag kan overigens bij een omgevingsvergunning afwijken van de in het plan voorgeschreven parkeernormen.

6 Economische uitvoerbaarheid

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht als het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde en wordt het opstellen van het bestemmingsplan door de initiatiefnemer bekostigd.

Er wordt een overeenkomst getekend tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hier worden nadere afspraken gemaakt. Onder andere met betrekking tot planschade zal initiatiefnemer verklaren deze te vergoeden, mocht deze er zijn. De overeenkomst wordt voor de vaststelling van het bestemmingsplan ondertekend.

Voor de gemeente Berkelland zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van dit bestemmingsplan. Het plan is daarmee financieel uitvoerbaar.

7 Maatschappelijke haalbaarheid

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.

7.1 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 drie weken voor inspraak ter inzage wordt gelegd. Dit is één week meer dan gebruikelijk. Dit is vanwege de kerstperiode.

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter inspraak aangeboden. Van 15 december 2022 tot en met 4 januari 2023 lag het plan ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen zijn of haar inspraakreactie geven over dit plan. Dit kon schriftelijk en mondeling.

Op 15 december 2022 is door de initiatiefnemers een informatiebijeenkomst georganiseerd in het Natuurpark Kronenkamp. Tijdens deze druk bezochte inloop zijn de (bouw)plannen gepresenteerd. Er waren inwoners die geïnteresseerd waren in een woning. Zij konden zich als geïnteresseerde inschrijven. Er waren ook omwonenden die zich hebben laten informeren over wat er in hun directe omgeving gaat veranderen.
Tijdens deze avond zijn vragen gesteld en beantwoord. Geen van de gestelde vragen kan worden aangemerkt als een inspraakreactie. Ook de opmerkingen die gemaakt zijn, waren voornamelijk van algemene en informatieve aard.

Tijdens de termijn van ter inzage zijn geen reacties ingediend.

7.2 Vooroverleg

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

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 15 december 2022 voorgelegd aan de Provincie Gelderland, Waterschap Rijn en IJssel, Waterbedrijf Vitens, Liander, Gasunie NV en de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland.

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende schriftelijke reacties ontvangen:

Provincie Gelderland
De provinciale belangen Wonen en Klimaatadaptatie zijn nog onvoldoende meegewogen in het plan. Het volgende wordt door de provincie geadviseerd:

Ten aanzien van wonen:
Het bestemmingsplan wordt zeer waarschijnlijk als ontwerp ter inzage gelegd, na het van kracht worden van de nieuwe Regionale Woonagenda Achterhoek 2022-2030. Hierin zijn nieuwe afspraken gemaakt over het gemeentelijk woonprogramma. Advies is om in de toelichting te verwijzen naar de nieuwe Regionale Woonagenda Achterhoek 2022-2030 en aan te geven hoe dit initiatief zich daarmee verhoudt.

Ten aanzien van klimaatadaptatie:
Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen graag een toelichting op de maatregelen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Het gaat hierbij om risico's als waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Advies is om een paragraaf Klimaatadaptatie toe te voegen. In deze paragraaf ingaan op de getroffen maatregelen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

Daarnaast merkt de provincie op, dat in paragraaf 3.3.1 in het algemeen wordt gesproken over de omgevingsverordening. Er wordt niet specifiek ingegaan op de belangen die op dit initiatief van toepassing zijn. De provincie ziet dit graag in deze paragraaf benoemd, waarbij verwezen kan worden naar paragraaf 3.4.1.
Ook geeft de provincie aan dat de stikstofberekening is uitgevoerd, zonder rekening te houden met de aanlegfase. Zij adviseren dit alsnog te doen. En tenslotte wijst de provincie ons er op, dat er een ontheffing Wet natuurbescherming nodig is in combinatie met het treffen van mitigerende maatregelen voor de gierzwaluw en vleermuizen. Deze ontheffing moet bij voorkeur verleend zijn, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Reactie gemeente:
De regionale woonagenda is door de gemeenteraad van Berkelland ondertussen vastgesteld. De nota is verwerkt in de toelichting.

In paragraaf 4.8 is het aspect klimaatadaptatie beschreven. In paragraaf 3.3.1 is toegevoegd welke belangen uit de omgevingsverordening op dit initiatief van toepassing zijn. Een nieuwe stikstofberekening is uitgevoerd waarbij de aanlegfase is meegenomen, en de benodigde ontheffing Wet natuurbescherming is aangevraagd en is verleend als het plan wordt vastgesteld.

Waterschap Rijn en IJssel
Het Waterschap heeft geen op- en aanmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan en de hierin opgenomen waterparagraaf en de bijlage "Memo watertoets". Het belang van het water is meegewogen en de relevante waterthema's zijn voldoende uitgewerkt.

Gasunie NV
Zij komen tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van hun dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Liander
Geeft aan dat er geen planologische opmerkingen op het bestemmingsplan zijn.

Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland
Geconstateerd is dat er geen zaken zijn die relevant zijn voor de (externe) veiligheid. De VNOG kan zich vinden in de conclusie met betrekking tot externe veiligheid die staat in paragraaf 4.6 van de toelichting op dit bestemmingsplan.
Ook de Geneeskundige HulpverleningsOrganisatie in de Regio (GHOR) heeft deze adviesaanvraag beoordeeld, en waar mogelijk aan het bevoegd gezag (en daarmee de aanvrager) risicoreducerende maatregelen geadviseerd. De GHOR is onderdeel van de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland. Bij de nieuwbouw van de woningen, is het voor een adequate (geneeskundige) hulpverlening van belang dat er rekening wordt gehouden met de onderstaande aspecten:
- een goede bereikbaarheid voor ambulances door voldoende toe- en uitgangswegen;
- ambulances moeten dichtbij de woningen geparkeerd kunnen worden;
- een eenduidige en duidelijke bewegwijzering. De borden en nummers zodanig plaatsen dat bij een calamiteit duidelijk is waar hulpverleners naar toe moeten;
- begaanbaar houden van de ingang, ten behoeve van brancards;
- plaatsen van een AED op een strategische locatie;
- plaatsen van een Stop de bloeding-set naast de AED.

Reactie gemeente:
De reactie van de veiligheidsregio heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan. Bij de verdere invulling van het plan zal rekening wordt gehouden met de suggestie van het GHOR.

7.3 Ontwerp

Op de procedure van het bestemmingsplan is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan moet, na het voorontwerp, het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kan in die periode zienswijzen indienen.

Het ontwerpbestemmingsplan “Neede, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Hof van Neede)” ligt van 29 juni tot en met 9 augustus 2023 voor iedereen ter inzage. Dit is bekend gemaakt via een kennisgeving in het BerkelBericht, het Gemeenteblad van 28 juni 2023 en op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl). Gedurende voornoemde termijn kan iedereen zienswijzen indienen.

adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Neede, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Hof van Neede)

Gemeente Berkelland

Datum: 27 juni 2023

Projectnummer: 210279

ID: NL.IMRO.1859.BPNDE20220001-0010

INHOUD

REGELS

1	**Inleidende regels**	**3**
Artikel 1	**Begrippen**	**3**
Artikel 2	**Wijze van meten**	**10**
2	**Bestemmingsregels**	**12**
Artikel 3	**Groen**	**12**
Artikel 4	**Tuin**	**13**
Artikel 5	**Verkeer - Verblijfsgebied**	**14**
Artikel 6	**Wonen - Gestapeld**	**15**
Artikel 7	**Waarde - Archeologie 2**	**18**
Artikel 8	**Waarde - Archeologische verwachting 2**	**21**
Artikel 9	**Waarde - Archeologische verwachting 3**	**24**
3	**Algemene regels**	**27**
Artikel 10	**Anti-dubbeltelregel**	**27**
Artikel 11	**Algemene bouwregels**	**27**
Artikel 12	**Algemene gebruiksregels**	**27**
Artikel 13	**Algemene afwijkingsregels**	**28**
Artikel 14	**Algemene wijzigingsregels**	**29**
Artikel 15	**Algemene procedureregels**	**30**
4	**Overgangs- en slotregels**	**31**
Artikel 16	**Overgangsrecht**	**31**
Artikel 17	**Slotregel**	**32**

Bijlage

Bijlage 1 Parkeernormen Berkelland

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan Neede, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Hof van Neede) met identificatienummer NL.IMRO.1859.BPNDE20220001-0010 van de gemeente Berkelland;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 verbeelding:
a de analoge verbeelding van het bestemmingsplan Neede, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Hof van Neede) bestaande uit de kaart(en) met tekeningnummer NL.IMRO.1859.BPNDE20220001-0010;
b de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Neede, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Hof van Neede);

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 afwijken van de bouwregels en/of de gebruiksregels:
een afwijking zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.9 ander-werk:
een werk, geen gebouw zijnde, of een werkzaamheid;

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

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

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

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

1.14 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;

1.15 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;

1.16 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

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

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

1.19 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

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

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

1.24 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

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

1.27 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

1.29 bouwvlakgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.30 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;

1.31 bouwwerk, geen gebouw zijnde:
alle overige bouwwerken die geen gebouw zijn;

1.32 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;

1.33 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.34 doeleinden van openbaar nut:
nutsvoorzieningen zoals stroom-, gas-, water- en/of telecommunicatievoorzieningen;

1.35 eerste bouwlaag:
een bouwlaag op de begane grond, boven peil;

1.36 eerste verdieping:
de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

1.37 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;

1.38 erfgrens:
de grens van een erf;

1.39 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;

1.40 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;

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

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

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

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

1.45 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;

1.46 horecabedrijf:
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of ter plaatse zaalruimten worden verhuurd en beschikbaar gesteld. Tot een horecabedrijf worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgingsdiensten gerekend;

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

1.48 indelingslijn:
een als zodanig op de verbeelding aangegeven lijn voor het indelen van een bouwvlak of bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering en/of gebruik;

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

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

1.51 luifel:
een aan de gevel van een gebouw aangebracht, niet op de grond rustend of anderszins ondersteund (uitschuifbaar) afdak;

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

1.53 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;

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

1.55 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:
werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving van de bestemming;

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

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

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

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

1.60 openbare ruimte:
zie: openbaar toegankelijk gebied;

1.61 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;

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

1.63 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;

1.64 perceel:
een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik;

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

1.66 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;

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

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

1.69 standplaats:
het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen en diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel, zoals omschreven in de Algemene Plaatselijke Verordening;

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

1.71 voorerfgebied:
erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.72 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);

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

1.74 waterhuishoudkundige voorziening:
voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

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

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

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

1.78 wooneenheid:
zie: woning;

1.79 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;

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

1.81 zijgevel:
de naar de zijkant(en) van het erf toegekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

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

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

2.1.3 De breedte van een gebouw:
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.4 De dakhelling
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

2.1.6 De inhoud van een bouwwerk:
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

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

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

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

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

2.4 Meten

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a groenvoorzieningen;

Met daarbij horende:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;

b erkers ten dienste van de aangrenzende bestemming voor zover het een woning betreft;

met daarbij behorende:

c bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

d voorzieningen, zoals wegen, paden en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

a alleen toegestaan zijn erkers en wel ten dienste van de directe uitbreiding van de woning;

b de erker mag alleen worden gebouwd aan de voorgevel van de woning;

c de diepte van de erker mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;

d de bouwhoogte van de erker mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a wegen, straten, pleinen en voet- en fietspaden;
b markten en standplaatsen;
c parkeervoorzieningen;
d picknickplaatsen;
e ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - bergingen’ zijn tevens bergingen toegestaan;
f ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - fietsenstallingen’ zijn tevens fietsenstallingen toegestaan;

met daarbij behorende:

g gebouwen, alleen in de vorm van bergingen ter plaatse van de ‘specifieke bouwaanduiding - bergingen’;
h bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
i werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
j fietsenstallingen;
k ondergrondse afvalvoorzieningen;
l bermen;
m groenvoorzieningen;
n speelvoorzieningen;
o water;
p waterhuishoudkundige voorzieningen;
q doeleinden van openbaar nut.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

a bergingen zijn uitsluitend toegestaan binnen ‘specifieke bouwaanduiding - bergingen’;
b de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
c de bouwhoogte mag maximaal 5 meter bedragen;
d afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 6 meter bedragen;
b ten behoeve van een fietsenstalling mag een overkapping maximaal 3 m bedragen;
c in overige gevallen mag de bouwhoogte maximaal 8 meter bedragen.

Artikel 6 Wonen - Gestapeld

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

a gestapelde woningen en appartementen;
b de waterhuishouding.

met daarbij behorende:

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

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

a een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
c ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
d ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
e in afwijking van het bepaalde onder c en d, mag de bouwhoogte van gebouwen voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, dakopbouw voor liftschachten, lichtkappen, (brand)trappen en (warmtepomp)installaties, worden vergroot.

6.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

a bijgebouwen mogen in het bouwvlak en het bijbehorende erf worden opgericht;
b bijgebouwen moeten minimaal 0,50 meter achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfgrens;

c de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bij een woongebouw mag niet meer bedragen dan 150 m^2 en 60% van de oppervlakte van het erf;
d de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
e de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3 meter bedragen;
f de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat zij minimaal 1 meter onder de hoogte van het hoofdgebouw blijft en zij voor plat afgedekte aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen maximaal 4 meter mag bedragen.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

6.2.4 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.

6.2.5 Vrije beroepen

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

6.3 Nadere eisen

6.3.1 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.

6.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in 15.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

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

a de bewoning van vrijstaande bijgebouwen;

b het gebruik van gronden en opstallen voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

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 50 m^2 en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 meter moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;

b als uit in 7.2.1, onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of

2 de verplichting tot het doen van opgravingen; of

3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of

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

c het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in 7.2.1, onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

7.2.2 Advies archeoloog

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

7.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 7.2.1, onder a geldt niet als:

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

b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 50 m^2 wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of

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

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 15.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

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

7.4.1 Vergunningplicht

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

a het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
b grondwerkzaamhedendieper dan 0,30 meter onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 50 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
c bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
d het verlagen van het waterpeil;
e het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 7.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

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

7.4.3 Beoordelingscriteria

Voor de onder 7.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

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

b het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

7.4.4 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

a Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
   1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
   2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
   3 de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; 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 2

8.1 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 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 1.000 m^2 en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 meter moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;

b als uit in 8.2.1, onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of

2 de verplichting tot het doen van opgravingen; of

3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of

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

c het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in 8.2.1, onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

8.2.2 Advies archeoloog

Voordat het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 8.2.1, onder a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

8.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 8.2.1, onder a geldt niet als:

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

b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 1.000 m^2 wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of

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

8.3 Nadere eisen

8.3.1 Nadere eis

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

8.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in 15.1 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 meter;
b grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
c bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
d het verlagen van het waterpeil;
e het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 8.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

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

8.4.3 Beoordelingscriteria

Voor de onder 8.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in 8.4.1 moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het rapport daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
b het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

8.4.4 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

a Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
    1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
    2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
    3 de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag
    4 goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
    5 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 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.

Artikel 9 Waarde - Archeologische verwachting 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.2 Bouwregels

9.2.1 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 m^2 en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 meter moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;

b als uit in 9.2.1, onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of

2 de verplichting tot het doen van opgravingen; of

3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of

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

c het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in 9.2.1, onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

9.2.2 Advies archeoloog

Voordat het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 9.2.1, 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.

9.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 9.2.1, onder a geldt niet als:

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

b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 5.000 m^2 wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of

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

9.3 Nadere eisen

9.3.1 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.

9.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in 15.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

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

9.4.1 Vergunningplicht

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

a het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
b grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5.000 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
c bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
d het verlagen van het waterpeil;
e het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 9.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

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

9.4.3 Beoordelingscriteria

Voor de onder 9.4.1 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 9.4.1 moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het rapport daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
b het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

9.4.4 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 9.4.1 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.

3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Bestaande afmetingen en maten

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

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

12.1.1 Verboden gebruik

a Het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming en de daarbij behorende regels.

b Onder een verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:

1 bijgebouwen ten behoeve van bewoning
2 gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten;
3 gronden gebruiken als verkooppunt motorbrandstoffen;
4 het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
5 het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een coffeeshop.

12.1.2 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.

12.2 Parkeernormen

12.2.1 Parkeernormen

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

12.2.2 Bestaande inrichting van gronden

Het bepaalde in 12.2.1 is niet van toepassing op de bestaande inrichting van gronden voor zover de bestaande inrichting van de gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan niet voldoet aan de in de bijlage 'Parkeernormen gemeente Berkelland' opgenomen normen.

12.2.3 Afwijken van de parkeernormen

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

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

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijkingsbevoegdheid

13.1.1 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, balkons, 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.

13.1.2 Afwegingskader

Een in 13.1.1 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 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Wijzigingsbevoegdheid

14.1.1 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.

14.1.2 Procedure

Voor een wijziging van het bestemmingsplan geldt de in 15.2 genoemde voorbereidingsprocedure.

Artikel 15 Algemene procedureregels

15.1 Nadere eisen

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

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

15.2 Wijzigingen

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

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

16.1.2 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 16.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 16.1.1 met maximaal 10%.

16.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 16.1.1 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.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1 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 een bestemmingsplan bestaand gebruik,.

16.2.2 Strijdig gebruik

a Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 16.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

b Indien het gebruik, bedoeld in artikel 16.2.1, 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.

16.2.3 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 16.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

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

Het bestemmingsplan Neede, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Hof van Neede) heeft van 29 juni tot en met 9 augustus 2023 in ontwerp ter inzage gelegen.

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

, voorzitter

. griffier.

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

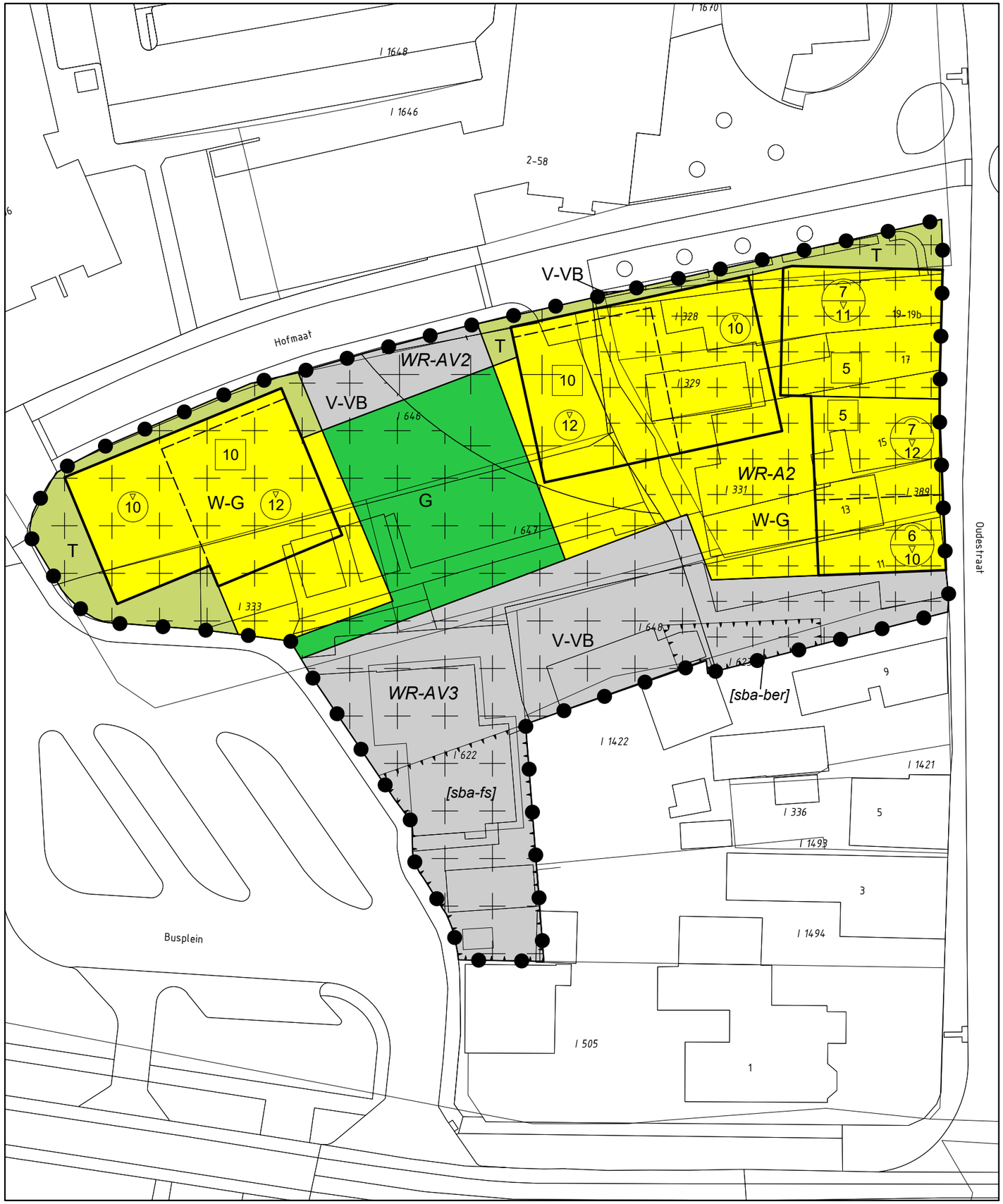
Parkeerplaatsen eigen terrein woningen

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

plangebied

BESTEMMINGEN

- G — Groen
- T — Tuin
- V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied
- W-G — Wonen - Gestapeld
- WR-A2 — Waarde - Archeologie 2
- WR-AV2 — Waarde - Archeologische verwachting 2
- WR-AV3 — Waarde - Archeologische verwachting 3

AANDUIDINGEN

- bouwvlak
- [sba-ber] — specifieke bouw-aanduiding - bergingen
- [sba-fs] — specifieke bouw-aanduiding - fietsenstallingen
- 5 — maximum aantal wooneenheden
- 10 — maximum bouwhoogte (m)
- 6 / 10 — maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

VERKLARING

35 / 37 — BGT- en kadastrale gegevens

bestemmingsplan **Neede, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Hof van Neede)**

schaal :	1 : 500	datum :	27-06-2023
formaat :	A3	datum ondergrond :	08-07-2022
projectnummer :	210279	voorontwerp :	14-12-2022
bladnummer :	1	ontwerp :	27-06-2023
aantal bladen :	1	vaststelling :	-
Identificatiecode :	NL.IMRO.1859.BPNDE20220001-0010		

gemeente **Berkelland**

adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
Postbus 479, 6800 AL Arnhem I T 026 357 69 11 I www.sab.nl