Toelichting

Bestemmingsplan ‘Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-2 (Barchemseweg-Heure)’

NL.IMRO.1859.BPBCL20230008-0010

Ontwerp

Toelichting

Bestemmingsplan ‘Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-2 (Barchemseweg-Heure)’

NL.IMRO.1859.BPBCL20230008-0010

Ontwerp

Gemeente:	Berkelland
Status:	Voorontwerp
Datum:	20 december 2023
Opgesteld door:	SPA WNP ingenieurs
Projectnr.:	2200803
Opdrachtgever:	Van Grootheest Projekten B.V.

Klinkenbergerweg 30a | 6711 MK EDE | 0318 614 383
Vrijlandstraat 33-c | 4337 EA MIDDELBURG | 0118 227 466
Hoenderkamp 20 | 7812 VZ EMMEN | 0591 238 110
info@SPAWNP.nl | SPAWNP.nl
| kvk 0909.2661
ISO 9001:2015 | btw NL8053.02.530.B01

INHOUD PAGINA

1	INLEIDING		4
	1.1	Aanleiding en doel	4
	1.2	Plangebied	4
	1.3	Geldend bestemmingsplan	5
	1.4	Bij het plan behorende stukken	5
	1.5	Leeswijzer	5
2	HET PLAN		6
	2.1	Bestaande situatie	6
	2.2	Toekomstige situatie	6
3	BELEIDSKADER		8
	3.1	Rijksbeleid	8
	3.2	Provinciaal beleid	10
	3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN		14
	4.1	Bedrijven en milieuzonering	14
	4.2	Geurhinder Wet veehouderij	15
	4.3	Bodem	15
	4.4	Luchtkwaliteit	16
	4.5	Geluid	17
	4.6	Externe veiligheid	18
	4.7	Water	20
	4.8	Ecologie	20
	4.9	Archeologie en cultuurhistorie	22
	4.10	Verkeer en parkeren	23
	4.11	M.e.r.	25
5	UITVOERBAARHEID		26
	5.1	Economische uitvoerbaarheid	26
	5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6	JURIDISCHE PLANOPZET		28
	6.1	Inleiding	28
	6.2	Begrenzing plangebied	28
	6.3	Opzet van de regels	28

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem/haar worden gebruikt voor het doel waarvoor het is opgesteld. Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of van SPA WNP ingenieurs. Kwaliteit en verbetering van product en proces zijn bij SPA WNP ingenieurs gewaarborgd middels een kwaliteitsmanagementsysteem dat is gecertificeerd volgens NEN-EN-ISO 9001:2015.

BIJLAGEN

1 Ontwerp d.d. 14-11-2023

2 Verkennend bodemonderzoek Barchemseweg (ong.) te Borculo d.d. 04-07-2023

3 Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaai Woningbouw aan de Heure/Barchemseweg in Borculo d.d. 25-4-2023

4 Watertoets Bouwplan de Heure te Borculo d.d. 08-11-2023

5 Onderzoek Stikstofdepositie woningbouw De Heure/Barchemseweg in Borculo d.d. 24-08-2023

6 Quikscan Wet natuurbescherming HEURE / BARCHEMSEWEG TE BORCULO d.d. 21-03-2023

7 Vervolgonderzoek ecologie

8 Boom Effect Analyse Heure/Barchemseweg Borculo d.d. 05-04-2023

9 Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek Plangebied de Leenkamer, Het Elbrink te Borculo d.d. 02-2009

10 Aanmeldnotitie m.e.r. Woningbouw De Heure/Barchemseweg in Borculo d.d. 31-05-2023

11 Inspraakverslag voorontwerpbestemmingsplan

12 Formulier hogere grenswaarden Wet geluidhinder

1 INLEIDING

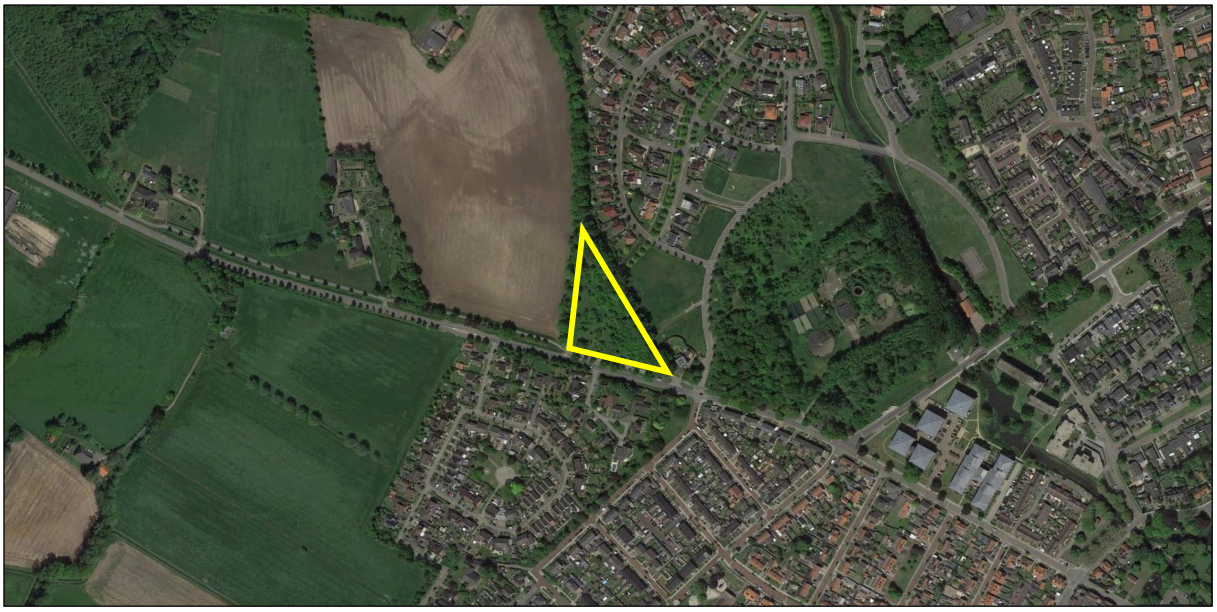
1.1 Aanleiding en doel

Van Grootheest Projekten B.V. is voornemens om op een braakliggend perceel tussen de Heure en de Barchemseweg in Borculo een twaalftal woningen te realiseren. Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Borculo, Woongebieden 2011' dat is vastgesteld op 11 september 2012. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Groen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 2/3'. Voor het plangebied geldt deels de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3'. Op basis van deze aanduiding is het onder voorwaarden toegestaan de bestemming 'Groen' te wijzigen naar 'Wonen'. Doordat het aanduidingsgebied niet het gehele plangebied betreft is een herziening van het bestemmingsplan nodig om de plannen te realiseren.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Barchemseweg en de Heure in de kern van Borculo, gemeente Berkelland. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich de visuele contour van Borculo, waarachter agrarische gronden gelegen zijn. Aan de overige zijden wordt het plangebied omringd door woningen en groen. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Borculo, sectie F, nummer 737. In afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven met de gele markering.

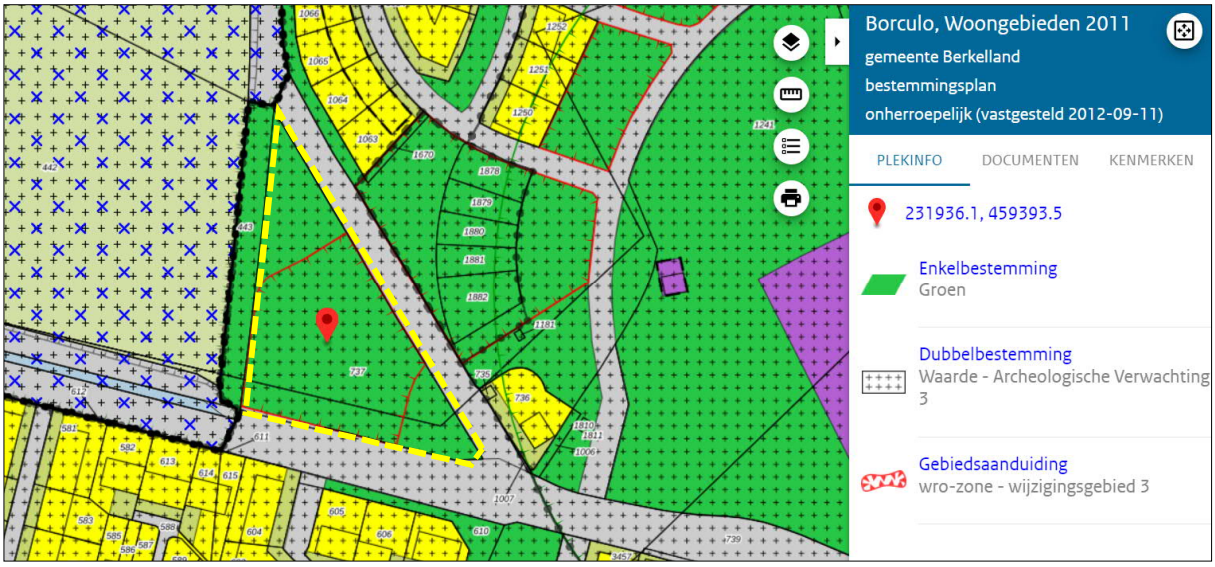
Afbeelding 1: Ligging plangebied



1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan 'Borculo, Woongebieden 2011' vastgesteld op 11 september 2012 is van toepassing op het plangebied. In afbeelding 2 is een uitsnede van de verbeelding te zien. Het plangebied is bestemd met de enkelbestemming 'Groen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische Verwachting 2' en 'Waarde – Archeologische Verwachting 3'. Hiernaast is de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3' van toepassing op en deel van het plangebied.

Afbeelding 2: Bestemmingsplan 'Borculo, Woongebieden 2011' (plangebied geel omlijnd)



1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
  Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
  In de regels is het gebruik en de bouwhoogtes van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
  In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied behandeld. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau toegelicht. Hoofdstuk 4 bevat een samenvatting van de diverse milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond en in hoofdstuk 6 staat de juridische opzet beschreven.

2 HET PLAN

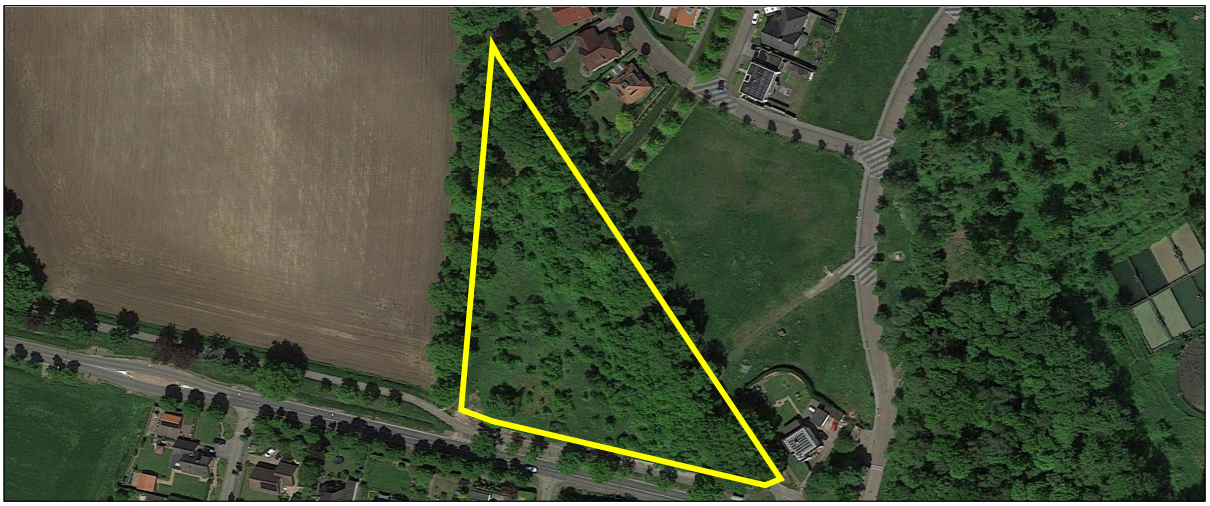
2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een groenpartij met bomen en struikgewas. In het verleden is dit niet altijd zo geweest, voorheen was binnen het plangebied een boerderij met opstallen aanwezig. In 2008 is de boerderij met opstallen gesloopt met de bedoeling ruimte te creëren voor woningbouw. Door de economische crisis en afgenomen woningbehoefte is deze ontwikkeling destijds gestaakt. In de onderstaande afbeeldingen zijn de zuidwestelijke en zuidoostelijke aanzichten van het plangebied weergegeven, gevolgd door een bovenaanzicht.

Afbeelding 3: Aanzichten plangebied zuidwest (links) en zuidoost (rechts) aan de Barchemseweg



Afbeelding 4: Bovenaanzicht plangebied



2.2 Toekomstige situatie

Het beoogde initiatief bestaat uit de realisatie van een twaalftal woningen. Het woonprogramma bestaat uit twee vrijstaande woningen en tien twee-onder-één-kapwoningen. Twee van de twee-onder-één-kapwoningen zijn bestemd als seniorenwoningen. Alle woningen zijn voorzien van een bijbehorende tuin met oprit en parkeergelegenheden. Binnen het plangebied is in de openbare ruimte plaats voor groen en water.

Ten behoeve van het initiatief worden de twee noordelijke woningen direct ontsloten op de bestaande oostelijke Heure. De overige zuidelijke woningen krijgen een eigen ontsluitingsweg aansluitend op de oostelijke Heure. In de volgende afbeelding is een impressie van het initiatief weergegeven. In de volgende afbeelding is de voorlopige indeling van het plangebied weergegeven. Hiernaast is in bijlage 1 het ontwerp van het plan weergegeven.

Afbeelding 5: Ontwerp plangebied (bron: Contexturearchitects)



3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (Novi)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1 ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2 duurzaam economisch groeipotentieel;
3 sterke en gezonde steden en regio's;
4 toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Toetsing
De NOVI is niet specifiek van toepassing op de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling moet echter wel in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking verantwoord worden. Deze verantwoording is later in dit hoofdstuk opgenomen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen op het gebied van een goede ruimtelijke ordening in het geding komen, kunnen krachtens de provinciale verordening of de algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Barro zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd, de SVIR is door de eerder genoemde Novi vervangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Toetsing
De voorgenomen ontwikkeling raakt, mede door de schaal van de ontwikkeling, geen van de nationale belangen zoals benoemd in het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

1 De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
2 Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
3 Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Toetsing
Conform artikel 1.1.1, eerste lid, onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien op twaalf nieuwe woningen ligt.

Het voorliggend plan bestaat uit twaalf woningen, het voorgenomen plan wordt daarom aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op de beoogde ontwikkeling. Als gevolg hiervan dient de behoefte voor het plan aangetoond te worden. Omdat het plan binnenstedelijk plaatsvindt is er geen verdere onderbouwing nodig.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in het realiseren van vier (4) levensloopbestendige woningen gericht op 1-2 persoonshuishoudens. Zes (6) woningen gericht op gezinnen en twee (2) vrijstaande woningen. De ontwikkeling is gelegen in Borculo. De behoefte aan betaalbare woningen en levensloopgeschikte woningen is aanwezig. Dit blijkt uit het uitgevoerde behoefteonderzoek en marktverkenning (AWLO, 2021). In paragraaf 3.2 en 3.3 van deze toelichting wordt nader ingegaan op de behoefte voor deze woningen.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie “Gaaf Gelderland” vastgesteld. In de Omgevingsvisie is als doel benoemd: gezond, veilig, schoon en welvarend. De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen
- Biodiversiteit: werken met de natuur
- Vestigingsklimaat: een krachtige duurzame topregio!
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de visie is onder meer aangegeven, dat de provincie streeft naar aanbod van woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag. Het streven is onder andere het benutten van bestaande bebouwde omgeving en het aardgasvrij aanleggen van alle nieuwbouw.

Toetsing
Met de beoogde ontwikkeling wordt de nieuwbouw zonder gasaansluiting gebouwd. Dit heeft als resultaat dat er geen gebouw gebonden emissies ontstaan. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de energietransitie. De woningen zijn gericht op de behoefte en spelen door haar diversiteit in op een dynamisch en duurzaam programma.

Omgevingsverordening Gelderland

Naast de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening opgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. Op basis van de themakaarten behorende bij de verordening zijn de volgende regels van toepassing binnen het plangebied:

- Artikel 2.4.7 Overig glastuinbouw
- Artikel 2.4.8 Tijdelijk verbod glastuinbouw
- Artikel 2.5.4 Niet – grondgebonden veehouderij: verwevingsgebieden

Toetsing
Het beoogde plan heeft geen connectie met de realisatie van glastuinbouw of grondgebonden veehouderijen, daarom hebben artikelen 2.4.7, 2.4.8 en 2.5.4 geen binding met het plan.

Regionale Woonagenda Achterhoek 2023 – 2030

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

voor jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen geldt dat er een grote behoefte is aan meer betaalbare woningen op de Achterhoekse woningmarkt. We streven ernaar om in elke kern en buurt aanbod te creëren voor jong en oud en voor mensen met een kleinere en grotere portemonnee. Zo zorgen we voor een gedifferentieerde woningvoorraad en dus ook voor een gedifferentieerde bevolkingsopbouw in de kernen.

We hebben de ambitie om 11.500 extra woningen te realiseren in de Achterhoek. Hiermee gaan we onze woningvoorraad flink en versneld uitbreiden (Programmalijn 1). Van de 11.500 woningen worden er tot en met 2030 8.390 worden gerealiseerd. Deze aantallen zijn tevens vastgelegd in de Woondeal Achterhoek. Deze Woondeal is onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda van het ministerie van BZK.

Kwalitatieve toetsingscriteria
Met het vaststellen van de regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 zijn ook de kwalitatieve toetsingscriteria herijkt. Door de afspraken in het kader van de woondeal Door deze afspraken hoeft de behoefte niet meer per project aangetoond te worden. Binnen de gemaakte afspraken uit de woondeal is elke gemeente in onze regio vrij in de invulling van de eigen ambitie en verdeelt deze naar behoefte over de kernen.

Toetsing
Dit plan in Borculo valt binnen de opgave om 8390 woningen te realiseren in de Achterhoek. Dit initiatief is ontwikkeld voor de vaststelling van de Regionale Woonagenda 2023-2030. Dit plan is ontwikkeld op basis van de inmiddels vervangen kwalitatieve toetsingscriteria en voor de vaststelling van de Woondeal. Met ontwikkelaar zijn gesprekken gevoerd om het plan zoveel te laten voldoen aan de toekomstige richtlijnen (Woondeal Achterhoek en Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030). 40% van de woningen vallen in de categorie betaalbare woningen. Dit zijn woningen in de categorie tot € 355.000,- . Het plan omvat 12 nieuwe woningen met een gedifferentieerd woningaanbod past bij elke portemonnee. Het initiatief past binnen het doel om de woningvoorraad te vergroten. Geconcludeerd wordt het dat het initiatief in lijn is met de Regionale Woonagenda van de Achterhoek.

Conclusie provinciaal beleid

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor het realiseren van het beoogde plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Berkelland 2025

Op 26 oktober 2010 heeft de raad van de gemeente Berkelland de Structuurvisie Berkelland 2025 vastgesteld. De Structuurvisie Berkelland 2025 geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente Berkelland in aanloop van het jaar 2025. De Structuurvisie is staat centraal voor het verdere beleid van Berkelland voor de toekomst.

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

De gemeente concentreert zich op woonontwikkeling binnen de vier hoofdkernen. Borculo behoort tot één van de vier grote kernen van de gemeente Berkelland. In alle kernen gaat inbreiding voor uitbreiding. Bij inbreiding staat aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van de kernen voorop. Voor de kern Borculo worden in de Structuurvisie de volgende potenties omschreven; het geven van een impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van de Berkel, het ervaren van het buitengebied in het stedelijk gebied en het versterken van het centrum en de cultuurhistorische identiteit van Borculo.

Ten aanzien van woningbouw heeft de gemeente Berkelland de volgende ambities:

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

Toetsing
Het voorgenomen initiatief maakt de realisatie van seniorenwoningen en reguliere woningen mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan zorgt voor een verhoging van het nodige woningaanbod in de regio en wordt gerealiseerd met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Het plan is hierdoor in overeenstemming met de Structuurvisie Berkelland.

<u>Woonvisie gemeente Berkelland 2020 - 2025</u>

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

De ambities zijn:
1. Toekomstgerichte woningen en wijken;
2. Aantrekkelijke nieuwe woningen;
3. Wonen, welzijn en zorg.

De grootste knelpunten zitten bij jongeren en ouderen die op zoek zijn naar een passende huisvesting. Ouderen zoeken een woning met de gemakken van een programma op een bouwlaag. Het belangrijkste doel van nieuwbouw is het verminderen van de mismatch tussen vraag en aanbod van woningen in Berkelland. Het gaat zowel om de mismatch in kwantiteit (aantal woningen) als om de mismatch in kwaliteit (woningtype, prijsklasse, duurzaamheid, uitstraling etc.). We richten ons daarbij op alle doelgroepen die in Berkelland willen wonen en hebben specifieke aandacht voor jongeren en ouderen. We voegen gericht woningen toe aan de voorraad en stimuleren innovatieve woningen.

Op basis van de woningbouwopgave moeten er in Borculo tot en met 2030 minimaal 185 nieuwe woningen gebouwd worden.

Toetsing
Voorliggende ontwikkeling voorziet in het realiseren van vier (4) levensloopbestendige woningen gericht op 1-2 persoonshuishoudens. Zes (6) woningen gericht op gezinnen en twee (2) vrijstaande woningen. De ontwikkeling is gelegen in Borculo. De behoefte aan betaalbare woningen en levensloopgeschikte woningen is aanwezig. Dit blijkt uit het uitgevoerde behoefteonderzoek en marktverkenning (AWLO, 2021). Het plan sluit zowel aan bij de kwantitatieve behoefte als wel de kwalitatieve behoefte. De woningen worden gebouwd zonder gasaansluiting. De afgelopen jaren zijn er weinig nieuwe woningen aan de voorraad van Borculo toegevoegd. De doorstroming in de woningmarkt van Borculo krijgt met dit plan een nieuwe impuls. Geconcludeerd kan worden dat het plan in lijn is met de Woonvisie 2020 – 2025 van de gemeente Berkelland.

<u>Conclusie gemeentelijk beleid</u>

Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor het realiseren van het beoogde plan.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Bij het realiseren van woningen dient rekening gehouden te worden met (mogelijke) milieuaspecten van bedrijven in de nabijheid. Voor het waarborgen of realiseren van een goed woon- en leefklimaat wordt milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven (milieubelastend) een passende locatie in nabijheid van woningen (milieugevoelig) krijgen en dat deze op een verantwoorde manier van elkaar gescheiden worden.

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen twee doelen te worden gerealiseerd:
- Het voorkomen van of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen.
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Een hulpmiddel voor milieuzonering is de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering” waarvan de laatste versie stamt uit 2009. Deze handreiking gaat uit van de hinderaspecten geur, stof, geluid en veiligheid.

Bij het bepalen van richtafstanden is het omgevingstype van belang. Er zijn voor milieuzonering drie omgevingstypen: ‘rustige woonwijk’, ‘rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. Een ‘rustige woonwijk’ is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Naast de wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor en er is weinig verstoring door verkeer. Omgevingstype ‘rustig buitengebied’ betreft een gebied waar eveneens weinig verstoringen zijn. Bij het omgevingstype ‘gemengd gebied’ is er sprake van functiemenging en/of ligging nabij drukke wegen. De richtafstanden mogen bij ‘gemengd gebied’ met één stap verlaagd worden.

<u>Onderzoek</u>

Voor het beoordelen van de milieuhinder is uitgegaan van een zogenaamde ‘rustige woonwijk’. De richtafstanden van milieubelastende bestemmingen zijn om die reden niet verlaagd.

De milieubelastende functies in de omgeving van het plan zijn geïnventariseerd en de mogelijke hinder van de milieubelastende functies op de milieugevoelige bestemming binnen het plan zijn in beeld gebracht. In tabel 2 staan de resultaten van de inwaartse zonering.

Tabel 1: Resultaten inwaartse milieuzonering

Bestemming	Adres	Omschrijving (SBI-2008 code)	Cat.	VNG-richtafstand	Afstand tot plangebied
Bedrijf – Nutsvoorziening	T.h.v. Heure 2	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen: < 10 MVA (35)	2	Geur: 0 m Stof: 0 m Geluid: 30 m Gevaar: 0 m	Ca. 65 m
Bedrijf	Graaf Wichmanstraat	Onbekend (voormalig rioolwaterzuiveringsinstallatie)	Max. 2	Geur: 30 m Stof: 30 m Geluid: 30 m Gevaar: 30 m	Ca. 160 m

Uit de inventarisatie blijkt dat er geen sprake is van nabijgelegen milieubelastende bestemmingen waarbij de richtafstanden worden overschreden. Er worden geen milieubelastende bestemmingen mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan. Uitwaartse zonering is met het plan niet aan de orde.

Conclusie

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

4.2 Geurhinder Wet veehouderij

Onderzoek

Het plangebied aan de Heure en de Barchemseweg is gelegen aan de rand van het buitengebied van de gemeente Berkelland. Ondanks de locatie zijn er in de nabije omgeving geen veehouderijen aanwezig.

Conclusie

Het aspect geurhinder op basis van de Wet veehouderij vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3 Bodem

Algemeen

Bij bodem wordt onderscheid gemaakt in de fysische en de chemische bodemkwaliteit. De fysische bodemkwaliteit heeft betrekking op de opbouw en samenstelling van de bodem. Denk hierbij aan draagkracht en in de bodem aanwezige voorwerpen, zoals archeologische vondsten. Dit deeladvies gaat in op de chemische en fysische bodemkwaliteit, waarbij mogelijke verontreinigingen centraal staan.

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) bevat voorschriften die dienen voor uitvoering van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Bro, artikel 3.1.6, verricht de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hieronder valt onderzoek naar de bodemgesteldheid van het plangebied.

Onderzoek

Ten behoeve van het plan is een bodemonderzoek[1] uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage van deze toelichting. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Er zijn geen zintuiglijke aanwijzingen in de opgeboorde grond waargenomen die kunnen duiden op verontreinigingen.

[1] Verkennend bodemonderzoek Barchemseweg (ong.) te Borculo d.d. 04-07-2023 Rouwmaat Groep

- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- De aangetroffen licht verhoogde gehalten aan zink en PAK (10) in de bovengrond van MM02 en het licht verhoogde gehalte barium in het grondwater van peilbuis 01 vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.
- De hypothese “De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd” wordt grotendeels aangenomen.
- De bodemkwaliteit voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse altijd toepasbaar.

Op basis van de onderzoeksresultaten is op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terrein goed te keuren voor bestemmingsplanwijziging en bouwvergunning.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Niet In Betekenende Mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO2 en PM10.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Onderzoek

Binnen het plangebied worden twaalf nieuwe woningen gerealiseerd. Met twaalf woningen valt het bouwplan ruim binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 1.500 woningen, bij één ontsluitingsweg). Met andere woorden, de realisatie van de woning draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekenende mate. Volledigheidshalve is op basis van het aantal verkeersbewegingen de luchtkwaliteit beoordeeld door middel van de NIBM-tool (afbeelding 6). Uit de NIBM-tool blijkt dat het plan niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging en in dat opzicht niet in betekenende mate is.

Afbeelding 6: NIBM tool

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

Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		99,2
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,10**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,02**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

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

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd in welke mate het geluid veroorzaakt door gezoneerde wegen, spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen e.d.) mag belasten.

Op basis van de wet zijn voor de geluidgevoelige bestemmingen voorkeursgrenswaarden opgenomen waaraan in principe voldaan moet worden:

- wegverkeer 48 dB
- spoorwegverkeer 55 dB
- industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen 50 dB(A)

Onderzoek

Ten behoeve van het beoogde initiatief is een akoestisch onderzoek[2] wegverkeerslawaai uitgevoerd dat als bijlage onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Binnen het onderzoek zijn verschillende wegen in de omgeving beschouwd. Uit het onderzoek blijk dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen ten gevolge van het verkeer op de Barchemseweg hoger is dan de voorkeurswaarde, maar ruim lager is dan de maximale ontheffingswaarde. Voor de Heure geldt dat er zowel een 30km/uur zone als een 60 km/uur zone aanwezig zijn. Voor de Heure (60km/uur) blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van

[2] Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaai Woningbouw aan de Heure/Barchemseweg in Borculo d.d. 25-4-2023 SPA WNP ingenieurs

de nieuwe woningen ruim lager zijn dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Voor de Heure (30km/uur) en de naastgelegen De Leenkamer is de geluidbelasting ruim lager dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op de 30 km-wegen aanvaardbaar is.

De geluidbelasting vanwege het verkeer op de Barchemseweg is bij zes van de twaalf nieuwe woningen hoger dan de voorkeurswaarde, maar lager dan de maximale ontheffing. Gezien de situatie en de berekende waarden zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij de nieuwe woningen te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde). Om deze woningen te kunnen realiseren, moet de gemeente Berkelland hogere waarden vanwege het wegverkeerslawaai vaststellen en vastleggen in het kadaster. De gecumuleerde geluidbelasting, zonder aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder, bedraagt maximaal 60 dB.

Conclusie

Het aspect geluid vormt, met inachtneming van het vaststellen van hogere waarden, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen en is onderverdeeld in:

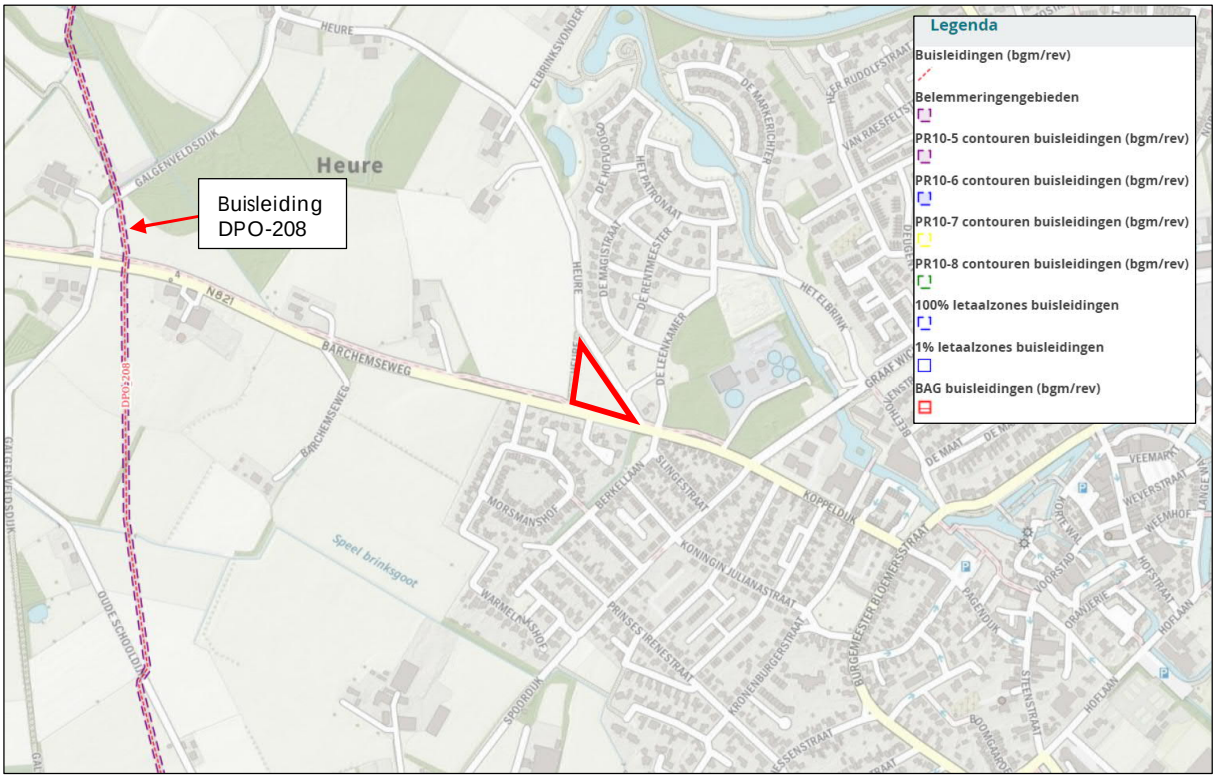
- Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein;
- Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de omgang met externe veiligheid rond buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (zoals gas en brandbare vloeistoffen);
- Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) legt veiligheidsnormen op aan transport van gevaarlijke stoffen via weg, binnenvaart en spoorweg. Voor de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen geldt het Basisnet. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd.

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt in het Plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als het risico op een plaats buiten een risico-bron, 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 risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie grens- en richtwaarden opgehangen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.
Het groepsrisico is gedefinieerd als cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron en een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. In wet- en regelgeving is aan het groepsrisico een oriënterende waarde toegekend als indicator voor de omvang van een ramp en een afwegingsproces gericht op zelfredzaamheid, beheersbaarheid, rampenbestrijding en resteffecten.

Onderzoek

De risico's ten aanzien van externe veiligheid zijn geïnventariseerd op basis van de Signaleringskaart externe veiligheid. In navolgende afbeelding is te zien hoe dit zich vertaald naar het plangebied.

Afbeelding 7: Plangebied in relatie tot externe veiligheid (plangebied rood omlijnd)



Uit de signaleringskaart blijkt dat er zich in de dichte nabijheid van het plangebied geen transportroutes over weg, spoor en water bevinden waarover dusdanige hoeveelheden aan gevaarlijke stoffen worden vervoerd dat hierdoor een plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied ontstaat die buiten de transportroute valt. Op grote afstand van het plangebied bevindt zich wel de buisleiding DPO-208, welke stikstof vervoerd. Wegens de grote afstand tussen de buisleiding en het plangebied is nader onderzoek naar de risicobron onnodig.

In de directe omgeving bevinden zich geen Bevi-bedrijven. Ook vanuit het Activiteitenbesluit, het Vuurwerkbesluit, het Besluit ruimte en de Circulaire ontplofbare stoffen voor civiel gebruik krijgt deze locatie niet te maken met veiligheidsafstanden. Wegens het ontbreken van risicobronnen in de dichte nabijheid van het plangebied is eveneens de 'Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Berkelland' verder niet relevant voor het plan.

Conclusie

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

4.7 Water

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Vervolgens komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

Onderzoek

Ten behoeve van het beoogde initiatief is een watertoets[3] uitgevoerd welke onderdeel uitmaakt van de bijlagen. In de watertoets is aangegeven dat volgens het document “Duurzaam en veilig water” van Waterschap Rijn en IJssel voor plannen groter dan 1.500 m² geldt dat een bui van100+10 % (80 mm) geen wateroverlast mag opleveren (berging tot aan maaiveld). In het plangebied kan 80 mm geborgen worden. Het hemelwater wordt geborgen in infiltratievelden. Hierbij wordt minimaal 50 mm statisch geborgen in de infiltratievelden. De overige 30 mm wordt dynamisch geborgen (infiltratie in de bodem). Voor het plan moet een waterhuishoudings- en rioleringsplan opgesteld worden. Hiernaast dient de definitieve keuze omtrent het toe te passen hemelwatersysteem en de verdere uitwerking in overleg te gebeuren met gemeente Berkelland en waterschap Rijn en IJssel.

Conclusie

Het aspect water vormt, met inachtneming van het bovenstaande, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.8 Ecologie

Volgens nationale- en internationale regelgeving is het verplicht om voorafgaand aan ruimtelijke plannen onderzoek te doen naar de effecten op beschermde gebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland (NNN)), en het eventuele voorkomen van beschermde flora en fauna. Tevens is het volgens nationale regelgeving in sommige gevallen verplicht om melding te doen van het kappen van houtopstanden.

Bescherming van Natura 2000-gebieden, soorten en houtopstanden is in Nederland vanaf 1 januari 2017 geregeld via de Wet natuurbescherming (Wnb). Het beleid rond NNN is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

[3] Watertoets Bouwplan de Heure te Borculo d.d. 28-08-2023 Civicon

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Stelkampsveld) bevindt zich ten westen van het plangebied op circa 2 kilometer afstand. Voor de ontwikkeling is een AERIUS-berekening[4] uitgevoerd (bijlage 5). Uit de AERIUS-berekeningen volgt dat er geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Soortenbescherming

Uit de Quikscan Wet natuurbescherming[5] (bijlage 6) blijkt dat op basis van gebiedsbescherming, het plangebied buiten Nationaal landschap en het Gelders Natuurnetwerk (GNN) ligt. Het plangebied ligt eveneens buiten specifieke zones en aanwijzingen uit het Provinciale natuurbeheerplan.

Voor soortenbescherming geldt dat voor de realisatie van de woningen aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van marterachtigen, de rode eekhoorn, reptielen, amfibieën en vleermuizen noodzakelijk is. Uit het aanvullend onderzoek (bijlage 7) is gebleken dat er geen ontheffin Wet natuurbscherming hoeft te worden aangevraagd voor de hierovor genoemde soorten. Om de verstoring van de vleermuis te voorkomen wordt de vliegroute van de vleermuis behouden. Hiernaast dient de zorgplicht in acht genomen te worden. Deze zorgplicht geldt ten aanzien van broedgevallen van alle vogelsoorten. Aangezien alle vogels tijdens het broeden zijn beschermd, kunnen werkzaamheden tijdens het broedseizoen leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming.

Boom Effect Analyse

Ten behoeve van het beoogde plan is een bomeninventarisatie uitgevoerd in de vorm van een Boom Effect Analyse[6], opgenomen in deze toelichting onder bijlage 8. In de uitwerking van het onderzoek is per aanwezige boom aangegeven wat de staat van de betreffende boom is, en is advies gegeven met betrekking tot het behouden of niet behouden van de bomen. Voor enkele bomen is wegens de slechte staat van de bomen het advies deze te kappen en de achterblijvende strobbe te rooien. Overige bomen kunnen behouden worden, met én zonder randvoorwaarden. In het kader van de beoogde ontwikkeling zijn planaanpassingen onderzocht om bestaande bomen te behouden. Planaanpassingen hebben echter niet geleid tot een mogelijkheid van behoud van enkel bomen. Verder wordt aangeraden rekening te houden met de te behouden bomen wanneer graaf- en bouwwerkzaamheden uitgevoerd worden, door middel van informatieve ‘bomenposters’.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt met inachtneming van een eventueel nader ecologisch onderzoek en een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

[4] Onderzoek Stikstofdepositie woningbouw De Heure/Barchemseweg in Borculo d.d. 24-08-2023 SPA WNP ingenieurs

[5] Quikscan Wet natuurbescherming HEURE / BARCHEMSEWEG TE BORCULO d.d. 21-03-2023 Veldbiologische Werken

[6] Boom Effect Analyse Heure/Barchemseweg Borculo d.d. 05-04-2023 Tree-o-logic

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta 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.

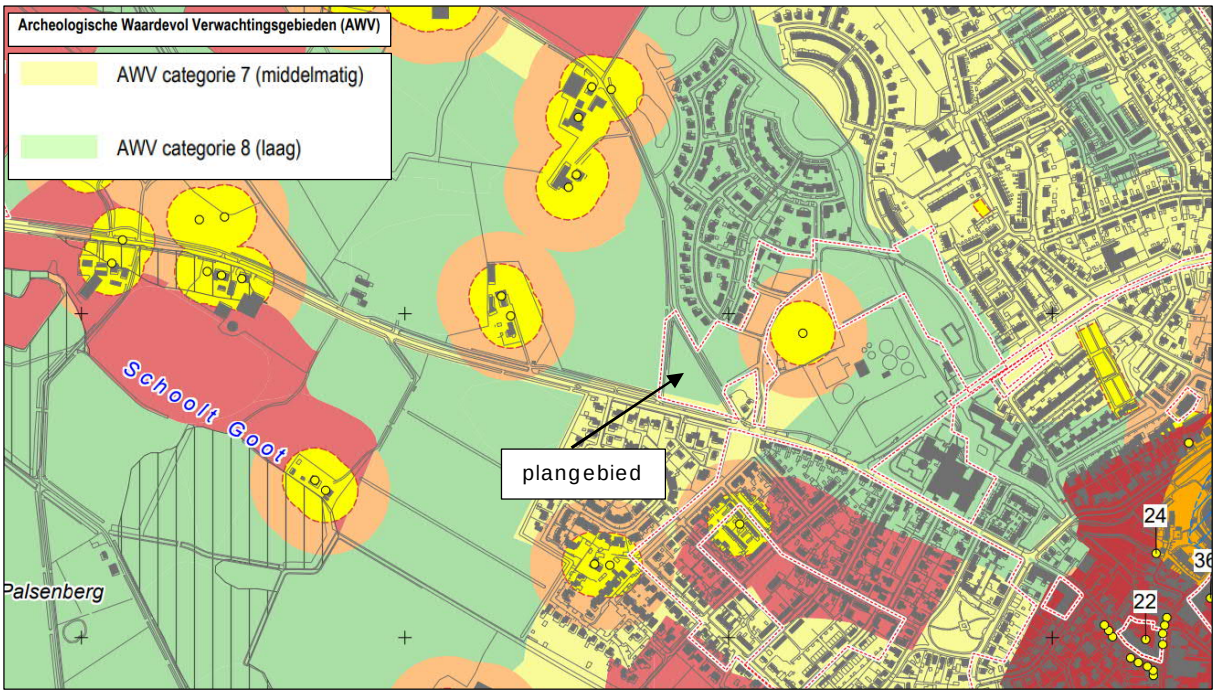
Archeologie

Binnen het plangebied zijn de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologische Verwachting 2’ en ‘Waarde – Archeologische Verwachting 3’ aanwezig, waar bij ruimtelijke ingrepen rekening mee moet worden gehouden. Uit de archeologische beleidskaart gemeente Berkelland blijkt eveneens dat de archeologische verwachtingen middelmatig tot laag zijn, zoals weergegeven in afbeelding 8 hierna.

Voor eerdere plannen binnen het plangebied en de omgeving is in 2009 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek[7] is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat het gebied een relatief lage en natte ligging heeft, en daardoor in het verleden minder geschikt was voor bewoning. Ook blijkt in een deel van het plangebied de bodem diep verstoord te zijn. Om deze redenen is een vervolgonderzoek niet benodigd.

[7] Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek Plangebied de Leenkamer, Het Elbrink te Borculo d.d. 02-2009 BAAC bv

Afbeelding 8: Archeologische beleidskaart gemeente Berkelland



Cultuurhistorie

Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig welke voor het onderhavige plan relevant zijn.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeersstructuur

Voor de ontsluiting van het plangebied wordt gebruik gemaakt van het bestaande wegennet. De twee noordelijke woningen worden rechtstreeks ontsloten op de bestaande oostelijke Heure. De tien zuidelijke woningen worden voorzien van een eigen ontsluitingsweg welke daarna wordt aangesloten op de oostelijke Heure. De oostelijke Heure mondt uit op de nabij gelegen Barchemseweg, deze vormt de hoofdontsluiting van het plangebied. Ten behoeve van de verkeersstructuur wordt bij de aansluiting van de Heure en de Barchemseweg een haakse ontsluiting gerealiseerd. Met de realisatie van de nieuwe ontsluitingsweg leidt het plan niet tot een belemmering van de bestaande verkeersstromen.

Verkeersgeneratie

Door de realisatie van de woningen ontstaat een toename aan verkeersbewegingen. Voor de toekomstige situatie is de verkeersaantrekkende werking berekend op basis van de CROW

publicatie 381. In de onderstaande tabel zijn de berekende motorvoertuigbewegingen na planrealisatie weergegeven.

Tabel 2: Motorvoertuigbewegingen na planrealisatie

Beoogde ontwikkeling	
Hoofdgroep	Wonen
Type	Koop vrijstaand / Koop, huis, twee-onder-een-kap
Grootte m²/ aantal	2 woningen / 10 woningen
Ligging in de gemeente	Rest bebouwde kom
Stedelijkheidsgraad	weinig stedelijk
Motorvoertuigbewegingen	99,2 (2*8,6 + 10*8,2)

De ontwikkeling van het plangebied leidt niet tot een onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit op de Heure en de Barchemseweg wegens de relatieve lage hoeveelheid aan motorvoertuigbewegingen. Daarbij wordt opgemerkt dat de motorvoertuigbewegingen zoals in tabel 2 genoemd uitgaan van vrijstaande woningen en twee-onder-een kapwoningen. In de praktijk zullen de verkeersbewegingen door de te realiseren seniorenwoningen (2x) lager uitvallen.

Parkeren

Voor het parkeerbeleid van de gemeente Berkelland bestaat een beleidsregel ‘Parkeernormen gemeente Berkelland’ waarin verschillende parkeernormen zijn opgenomen voor verschillende functies. Ook worden gebiedsverdelingen gedaan, waar voor het plangebied wordt uitgegaan van ‘rest bebouwde kom’. In de onderstaande tabel wordt de parkeerbehoefte in de toekomstige situatie weergegeven.

Tabel 3: Parkeerbehoefte (Parkeernormen Gemeente Berkelland)

Woning plangebied	woningtype parkeerbeleid	Aantal	Parkeernorm per woning	Parkeerbehoefte
Tweekapper klein	Woning goedkoop	4	1,5	6,0
Tweekapper groot	Woning middelduur	2	1,8	3,6
Tweekapper senioren	Woning middelduur	4	1,8	7,2
Vrijstaande woning	Woning duur	2	2,0	4,0
			TOTAAL	20,8

Naast de parkeernormen per woning heeft elke woning een bezoekersaandeel van 0,3 per woning. Het totale bezoekersaandeel is met twaalf woningen 3,6 parkeerplaatsen (12*0,3).

Bij iedere woning binnen het plangebied zijn twee parkeerplaatsen op de oprit beoogd. Dit zou twaalf woningen een totaal aantal parkeerplaatsen van 24 betekenen. Binnen de parkeernormen van de gemeente Berkelland worden bij de berekening echter andere aantallen gehanteerd. Zo worden twee parkeerplaatsen bij een oprit zonder garage gezien als 1,7 parkeerplaatsen en worden twee parkeerplaatsen bij een oprit met garage gezien als 1,8 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied hebben tien woningen een eigen oprit zonder garage (10*1,7) en twee woningen een oprit met garage (2*1,8), waardoor het totaal aantal parkeerplaatsen 20,6 bedraagt. Binnen het plangebied zijn tien parkeerplaatsen in de

openbare ruimte beoogd. Hierdoor komt het totaal aantal parkeerplaatsen op 30,6. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor dit plan.

4.11 M.e.r.

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Er is sprake van een plan mer-plicht, project mer-plicht of mer-beoordelingsplicht, wanneer het te realiseren project wordt genoemd in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarnaast dient ook bij activiteiten onder de drempelwaarden uit onderdeel D getoetst te worden of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn.

Onderzoek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een aanmeldnotitie m.e.r.[8] opgesteld, deze maakt deel uit van de bijlagen. Uit de aanmeldnotitie m.e.r. blijkt dat het verschil tussen de milieueffecten van de aangevraagd situatie en de milieueffecten van de huidige situatie geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Er zijn geen essentiële milieueffecten die door middel van een milieueffectrapport nader onderzocht moeten worden. Er is derhalve geen m.e.r. procedure noodzakelijk.

Conclusie

Er zullen geen nadelige milieugevolgen voor het gebied optreden. Om deze reden is het niet vereist dat er een m.e.r. wordt opgesteld.

[8] Aanmeldnotitie m.e.r. Woningbouw De Heure/Barchemseweg in Borculo d.d. 31-05-2023 SPA WNP ingenieurs

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Berkelland verplicht om, indien er sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen.

De kosten worden verhaald door middel van een met de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst. Middels de afgesloten overeenkomst is het kostenverhaal voldoende verzekerd en is de financiële haalbaarheid in voldoende mate aangetoond. Aanvullend wordt voor het voorliggende plan een planschadeovereenkomst gesloten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

<u>Inspraak en vooroverleg</u>

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

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft tussen 2 tot en met 15 november 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een schriftelijke inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. In bijlage 11 bij dit bestemmingsplan zijn de resultaten van de inspraakprocedure samengevat en van een antwoord voorzien.

Vooroverleg
Het voorontwerpbestemmingsplan is op 1 november 2023 voorgelegd aan de Provincie, Waterschap Rijn en IJssel, Waterbedrijf Vitens, Liander, Gasunie en de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland. Waterbedrijf Vitens heeft niet gereageerd op het plan, de overige instanties hebben geen bezwaar tegen het plan.

<u>Bestemmingsplan procedure</u>

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter visie gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Het ontwerpbestemmingsplan ligt van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na deze bekendmaking nogmaals 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de ter inzagelegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Vanaf dat moment is een bestemmingsplan onherroepelijk.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

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

6.2 Begrenzing plangebied

In de opgenomen verbeelding is uitgegaan van perceel 737. Zodoende is deze ook hierop begrensd.

6.3 Opzet van de regels

Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken, die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal, als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan kent enkelbestemmingen (Groen, Tuin, Verkeer - Verblijfsgebied en Wonen) en dubbelbestemmingen (Waarde - Archeologische verwachting 2 en Waarde - Archeologische verwachting 3). Deze bestemmingen worden hierna kort toegelicht.

Groen
Deze bestemming is opgenomen voor de grasvelden, paadjes en stukken groen binnen het plangebied. Binnen deze bestemming zijn ook speelgelegenheden mogelijk. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming zijn toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Uitgezonderd zijn verlichtingsarmaturen en speelvoorzieningen (maximum bouwhoogte 6 meter).

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

Verkeer - Verblijfsgebied
Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de openbare wegen en de openbare parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen.

Wonen
Aan het grootste deel van het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. Hiervoor geldt dat hoofdgebouwen binnen de aangegeven bouwvlakken gerealiseerd moeten worden. Binnen deze bestemming zijn bij recht ook vrije beroepen toegestaan, echter beperkt tot een oppervlakte van ten hoogste 30% per woning tot een maximum van 50 m2 . Na afwijking van het bestemmingsplan kan het bevoegd gezag onder voorwaarden een omgevingsvergunning verlenen voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis of mantelzorg.

Waarde - Archeologische verwachting 2
De met deze dubbelbestemming aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

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

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 gemeente Berkelland heeft in de nota 'Parkeerbeleid Berkelland' parkeernormen opgenomen.

INHOUD PAGINA

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 3
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 9

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 10
Artikel 3 Groen 10
Artikel 4 Tuin 10
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied 11
Artikel 6 Wonen 11
Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 2 15
Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 3 18

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 21
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 21
Artikel 10 Algemene bouwregels 21
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 21
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 22
Artikel 13 Algemene procedureregels 23

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 24
Artikel 14 Overgangsrecht 24
Artikel 15 Slotregel 24

BIJLAGEN

1 Parkeernormen

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem/haar worden gebruikt voor het doel waarvoor het is opgesteld. Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of van SPA WNP ingenieurs. Kwaliteit en verbetering van product en proces zijn bij SPA WNP ingenieurs gewaarborgd middels een kwaliteitsmanagementsysteem dat is gecertificeerd volgens NEN-EN-ISO 9001:2015.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan 'Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-2 (Barchemseweg-Heure)' met identificatienummer NL.IMRO.1859.BPBCL20230008-0010 van de gemeente Berkelland;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPBCL20230008-0010 de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 verbeelding
a) de analoge verbeelding van het bestemmingsplan 'Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-2 (Barchemseweg-Heure)' bestaande uit de kaart met tekeningnummer NL.IMRO.1859.BPBCL20230008-0010;
b) de digitale verbeelding van het bestemmingsplan 'Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-2 (Barchemseweg-Heure)';

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

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

1.6 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding als het een vlak betreft;

1.7 aanduidingsvlak
een geometrisch vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

1.8 aaneengebouwd
bebouwing die wordt gekenmerkt door een rij van minimaal drie aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen;

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

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

1.11 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;

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

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

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

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

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

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

1.18 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

1.21 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 en vergroten van een standplaats;

1.22 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

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

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

1.25 bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel;

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

1.27 bouwvlakgrens
de grens van een bouwvlak;

1.28 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;

1.29 bouwwerk geen gebouw zijnde
alle overige bouwwerken die geen gebouw zijn;

1.30 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;

1.31 dak
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

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

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

1.34 eerste bouwlaag
de bouwlaag op de begane grond, boven peil;

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

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

1.37 erfgrens
de grens van een erf;

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

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

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

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

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

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

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

1.45 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;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.56 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;

1.57 twee-onder-een-kapwoning
zie: halfvrijstaande woning;

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

1.59 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);

1.60 voorgevelrooilijn:
de voorgevelrooilijn is:

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

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

1.62 vrijstaande woning
een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

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

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

1.65 woning (wooneenheid)
een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.66 wooneenheid
zie: woning;

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

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

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

2.1.4 De dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

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

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

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

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

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

2.3 Maatvoering
Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

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

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daarbij behorende:

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

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

3.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde
Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag 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 en alleen 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;
c. parkeervoorzieningen, waaronder ook garageboxen;
d. picknickplaatsen;

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

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

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

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor een bouwwerk, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 6 meter bedragen;
b. in overige gevallen mag de bouwhoogte maximaal 8 meter bedragen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen;

b. de waterhuishouding;

met daarbij behorende:

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

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' 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 ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen alleen woningen van het type twee-onder-een-kap worden gebouwd;
d. ter plaatse van de aanduiding ‘vrijstaand' mogen alleen vrijstaande woningen worden gebouwd;
e. de afstand van een vrijstaande woning en van de zijde van een twee-onder-een-kapwoning tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat dit niet geldt bij een geschakeld hoofdgebouw;
f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter, de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter.

6.2.2 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 0,50 meter achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfgrens;
b. overkappingen mogen maximaal 0,50 meter voor de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfgrens;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een woning mag niet meer bedragen dan 100 m^2 en 60% van de oppervlakte van het erf;
d. in afwijking van het bepaalde in 6.2.2, sub a tot en met c, mag één erker voor de voorgevel van de woning worden gebouwd, waarbij de diepte van de erker maximaal 1,50 meter mag bedragen. De bouwhoogte van de erker mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;

e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
f. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat zij minimaal 1 meter onder de hoogte van het hoofdgebouw blijft en zij voor plat afgedekte aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen maximaal 4 meter mag bedragen;
g. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die gebouwd worden binnen het bouwvlak moeten voldoen aan de bouwregels zoals gesteld onder 6.2.1 onder d en e;
h. het in 6.2.2 onder g gestelde is niet van toepassing voor de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die op minder dan 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden. De bepalingen zoals gesteld onder 6.2.2, onder a tot en met f en i blijven dan onverkort van kracht;
i. de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die gebouwd worden binnen het bouwvlak worden niet meegerekend bij de berekening van de oppervlakte van en het bebouwingspercentage als bedoeld in 6.2.2 onder c.

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% van de voor de woonfunctie bestemde gebouwen met een maximum van 50 m^2 per woning;
b. aan het woonkarakter van de voor de woonfunctie bestemde gebouwen wordt geen afbreuk gedaan.

6.3 Nadere eisen
6.3.1 Nadere eisen
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 artikel 13.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

6.4 Afwijken van de bouwregels
6.4.1 Afwijken
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 onder a en toestaan dat een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd.

6.4.2 Afwijkingskader
Een in 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie (in de omgeving);
c. de parkeersituatie;
d. de milieusituatie;
e. de verkeersveiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
g. de sociale veiligheid;
h. de externe veiligheid.

6.5 Specifieke gebruiksregels
6.5.1 Strijdig gebruik
Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:
a. de bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
b. het gebruik van gronden en opstallen voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels
6.6.1 Afwijken
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1 en 6.5.1 onder b voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
a. de woonfunctie van de gebouwen blijft gehandhaafd;
b. het gebruik blijft beperkt tot een oppervlakte van ten hoogste 30% van de voor de woonfunctie bestemde gebouwen met een maximum van 50 m^2;
c. er mag geen sprake zijn van detailhandel en/of horeca;
d. er wordt geen afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving, met dien verstande dat:
    1. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid;
    2. geen onevenredige toename van de parkeerdruk en normale afwikkeling van verkeer in de omgeving optreedt;
e. de aard en visuele aspecten moeten in overeenstemming zijn met het woonkarakter, met dien verstande dat:
    1. de activiteiten binnen de gebouwen plaats moeten vinden;
    2. buitenopslag verboden is;

f. de bedrijfsuitoefening gebeurt door degene die op het perceel woont.

6.6.2 Afwijken ten behoeve van mantelzorg
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.5.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

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

6.6.3 Afwegingskader
Een in 6.6.1 en 6.6.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 2

7.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Waarde - Archeologische Verwachting 2 ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten 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 100 m² en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 meter moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
b. als uit in 7.2.1, onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen; 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 100 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
c. gebouwen maximaal 2,50 meter uit de bestaande fundering worden vergroot.

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

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

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
7.4.1 Vergunningplicht
Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;

d. het verlagen van het waterpeil;
e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht
Het onder 7.4.1 opgenomen verbod geldt niet:
a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,50 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
e. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

7.4.3 Beoordelingscriteria
Voor van de onder 7.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.4.1 moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het rapport daarvoor aanleiding geeft, 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.
b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk

wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 3

8.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten 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 2.500 m² en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 meter moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
b. als uit in 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 2.500 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of

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

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

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

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
8.4.1 Vergunningplicht
Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2.500 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 goedgekeurd Programma van Eisen.
b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 8.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik
11.1.1 Verboden gebruik

a. Het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming en de daarbij behorende planregels.
b. Onder een verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:
    1. bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
    2. gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten;
    3. gronden gebruiken als verkooppunt motorbrandstoffen;
    4. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
    5. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een coffeeshop.

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

a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
b. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van 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.

11.2 Parkeernormen

De inrichting van de gronden moet zodanig plaats vinden dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in de bijlage 'Parkeernormen' die als bijlage bij deze regels is gevoegd.

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

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

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijkingsbevoegdheid
12.1.1 Afwijken
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

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

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

12.1.2 Afwegingskader
Een in 12.1.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien 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 13 Algemene procedureregels

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

a. het voornemen ligt, met bijhorende 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.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14 Overgangsrecht

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

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

14.2 Afwijken
Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 14.1 met maximaal 10%.

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

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

14.5 Strijdig gebruik

a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 14.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
b. Als het gebruik, bedoeld 14.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik
Het bepaalde in 14.4 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het stemmingsplan ‘Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-2 (Barchemseweg-Heure)’.



Legenda

Plangebied

Enkelbestemmingen

- G — Groen
- T — Tuin
- V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen

- WR-A2 — Waarde - Archeologische verwachting 2
- WR-A3 — Waarde - Archeologische verwachting 3

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [tae] — twee-aaneen
- [vrij] — vrijstaand

Maatvoeringen

2 — maximum aantal wooneenheden

Bestemmingsplan:

Heure Borculo
Baarschot
Gemeente Berkelland

Opdrachtgever: SPA WNP Ingenieurs

Status: voorontwerp

Noordpijl

Get.:	Datum:
BVH	19-10-2023
Formaat:	Schaal:
A3	1:1000

Tekeningnummer:
NL.IMRO.1859.BPHeureBorculo-1000

BraGIS GIS/CAD Ondersteuning en software
Dalenstraat 4B, 5466 PM Eerde
E-mail: info@bragis.nl
Web: www.bragis.nl