Borculo,

Bedrijventerreinen 2011,

herziening 2022-1

(Hesselinks Es 12)

Inhoudsopgave

TOELICHTING **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding en doelstelling 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Wat is een bestemmingsplan? 6
1.4 Geldend bestemmingsplan 7
1.5 De bij het plan behorende stukken 7
1.6 Leeswijzer toelichting 8

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied en het plan **9**
2.1 Het plangebied en omgeving 9
2.2 Beschrijving van het plan 9

Hoofdstuk 3 Inventarisatie van het geldend beleid **11**
3.1 Rijksbeleid 11
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3 Regionaal beleid 15
3.4 Gemeentelijk beleid 15

Hoofdstuk 4 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten **17**
4.1 Milieuhygiënische en planologische verantwoording 17
4.2 Water 17

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet **21**
5.1 De regels 21
5.2 De verbeelding 21

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid **23**

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **25**
7.1 Overleg 25
7.2 Ontwerp 25

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op 1 januari 2017 is de 'Regeling specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoogspanningsverbinding' opengesteld. Hiermee werd tegemoet gekomen aan de wens om bewoners de mogelijkheid te geven om niet langer onder een hoogspanningslijn te wonen. De bedrijfswoning aan de Hesselinks Es 12 in Borculo komt in aanmerking voor deze zogenoemde uitkoopregeling. Op 30 september 2021 is hiervoor een aanvraag ingediend.

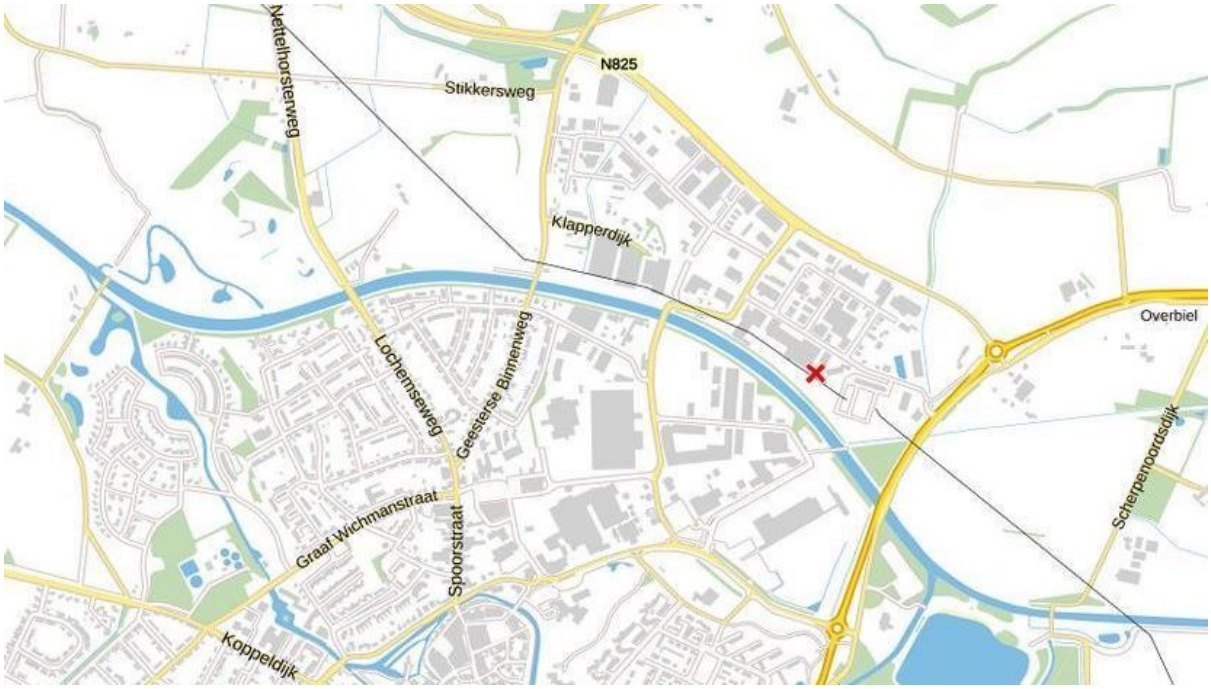
De uitkoopregeling is bedoeld om niet langer onder een hoogspanningsverbinding te wonen. Vanuit dit perspectief is voorwaardelijk onderdeel van de uitkoopregeling dat het binnen 5 jaar planologisch gezien niet meer is toegestaan om te wonen in het pand dat op basis van de regeling wordt aangekocht. In samenhang hiermee mag een door de gemeente aangekocht pand alleen worden verkocht als het planologisch niet meer mogelijk is om er te wonen.

In het geldende bestemmingsplan "Borculo, Bedrijventerreinen 2011" heeft de (huidige) woning de aanduiding "bedrijfswoning". Met deze herziening van het bestemmingsplan wordt de bestemming aangepast. De aanduiding "bedrijfswoning" wordt voor dit adres van de verbeelding verwijderd. In deze herziening wordt beschreven dat dit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

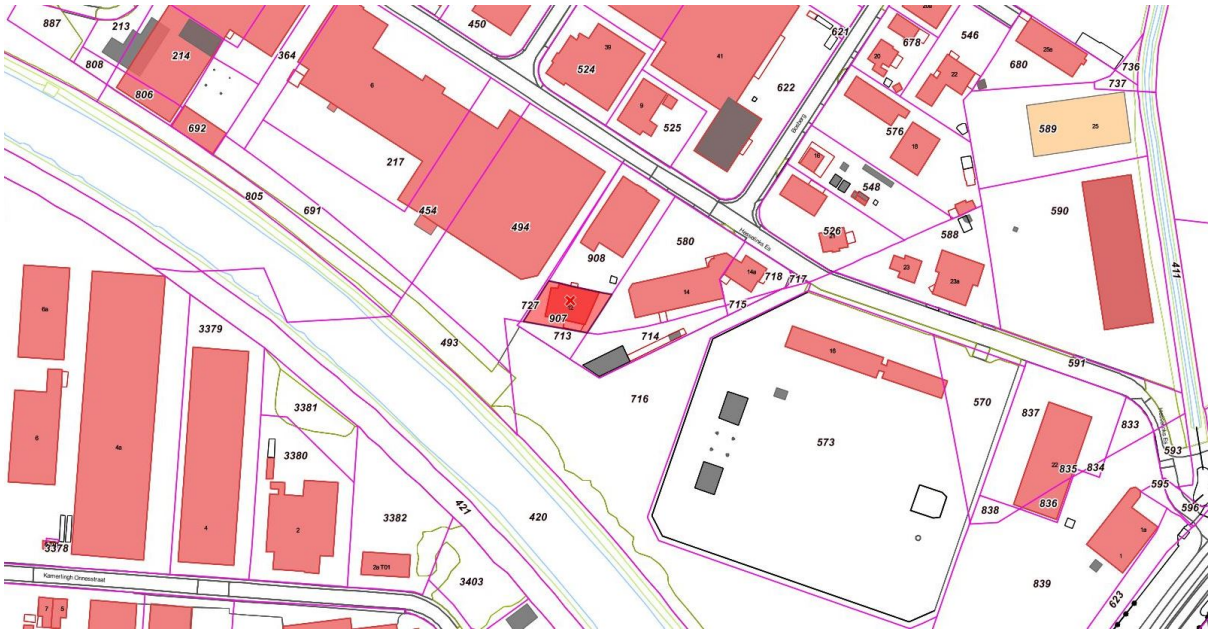
1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Hesselinks Es 12, achter het bedrijfsgebouw van het autobedrijf. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Geesteren, sectie L, nummer 907.

Onderstaande afbeelding 1.1 geeft de ligging in de kern Borculo weer. In afbeelding 1.2 is verder ingezoomd op het plangebied.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied in groter verband (rode kruisje duidt planlocatie aan).



Afbeelding 1.2: Ligging van het plangebied.

1.3 Wat is een bestemmingsplan?

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt daarom:

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

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

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

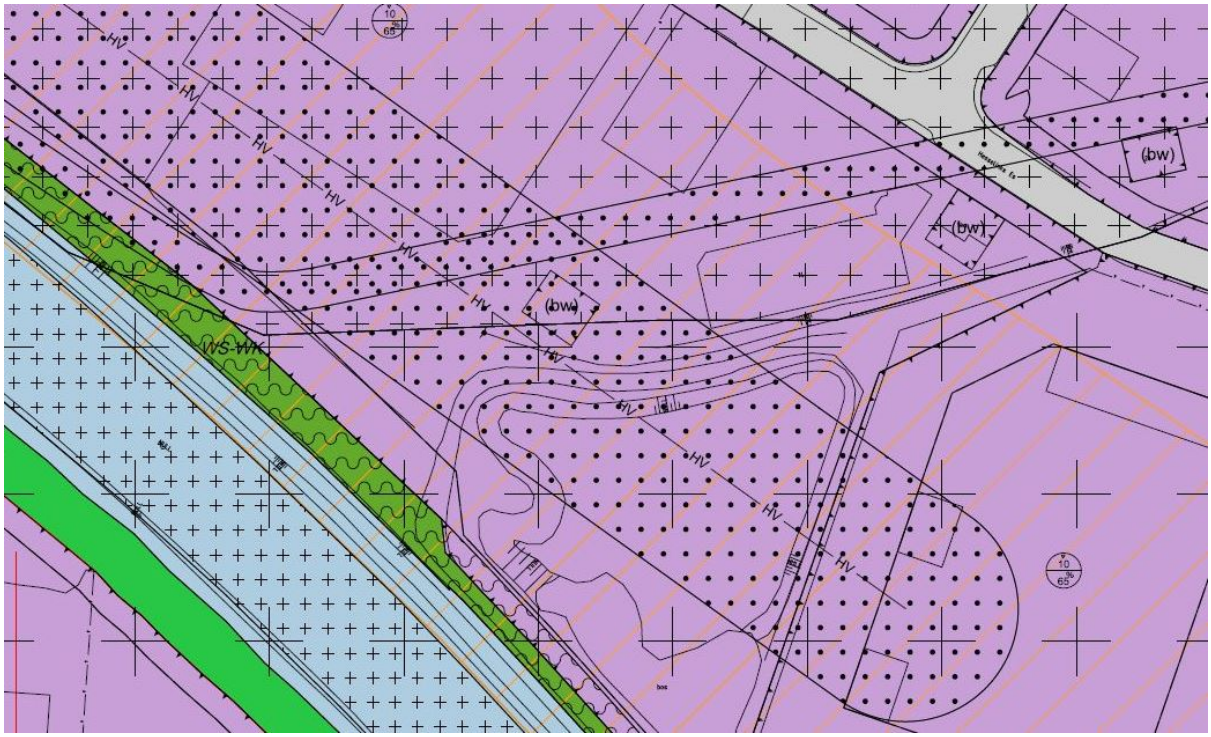
Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk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

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Borculo, Bedrijventerreinen 2011", dat op 11 september 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van Berkelland. Op 26 juni 2013 is dit bestemmingsplan onherroepelijk geworden. De Raad van State heeft bij brief van deze datum bericht dat een ingesteld beroep is ingetrokken.

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan "Borculo, Bedrijventerreinen 2011" de bestemming 'Bedrijventerrein', waarbij de bedrijfswoning op de specifieke locatie is toegestaan.

Onderstaande afbeelding 1.3 bevat het geldende bestemmingsplan.



Afbeelding 1.3: Fragment van het geldende bestemmingsplan "Borculo, Bedrijventerreinen 2011".

Om de aanduiding "bedrijfswoning" voor de Hesselinks Es 12 van de verbeelding te verwijderen, is een planherziening noodzakelijk. Hiermee komt de (inmiddels) ongewenste situatie van de bedrijfswoning te vervallen. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Borculo, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2022-1 (Hesselinks Es 12)" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- regels;
- de verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1859.BPBCL20220002-0010).

Op de verbeelding is de locatie opgenomen waar de aanduiding "bedrijfswoning" komt te vervallen. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het plan en moeten samen 'gelezen' worden.

Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten. De toelichting maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer toelichting

Deze toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk beschrijft het plan en de bestaande situatie van het plangebied (Hoofdstuk 2). Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. Deze toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 5), de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6) en het gevoerde overleg en de inspraak op het plan (Hoofdstuk 7).

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied en het plan

2.1 Het plangebied en omgeving

Het plangebied ligt achter het autobedrijf aan de Hesselinks Es 12 in Borculo. Het bestaat uit één kadastraal perceel, daar waar de bedrijfswoning nu nog aanwezig is. Het plangebied is onderdeel van het bedrijventerrein "Overberkel", en wordt omgeven door bedrijfsgebouwen met aan de achterzijde de rivier De Berkel.

De luchtfoto in afbeelding 2.1 geeft het plangebied in haar directe omgeving weer.



Afbeelding 2.1: Uitsnede uit luchtfoto. Het rode vlak is het plangebied.

Het bedrijventerrein Overberkel is eind jaren '80 en in de jaren '90 ontwikkeld tot een bedrijventerrein voor vooral lokale en regionale bedrijven. Destijds was het mogelijk om bij een bedrijf ook een bedrijfswoning te bouwen. Op Overberkel zijn dan ook meerdere bedrijfswoningen aanwezig. Nieuwe bedrijfswoningen worden al jaren niet meer toegestaan.

2.2 Beschrijving van het plan

De woning bij het autobedrijf aan de Hesselinks Es 12 staat achter op het perceel, onder een hoogspanningsleiding. Deze (inmiddels) ongewenste situatie wordt nu hersteld door de woning te ontmantelen en het niet meer mogelijk te maken dat hier een woonfunctie aanwezig is.

De woning aan de Hesselinks Es 12 in Borculo heeft in het bestemmingsplan "Borculo, Bedrijventerreinen 2011" de functieaanduiding "bedrijfswoning". Dit betekent, dat er op deze plek een bedrijfswoning aanwezig mag zijn, dan wel gebouwd kan worden. Met deze herziening wordt nu de functieaanduiding "bedrijfswoning" weg bestemd. Hiermee is er op dit bedrijfsperceel geen (bedrijfs)woning meer aanwezig. Voor al het overige blijft het geldende bestemmingsplan "Borculo, Bedrijventerreinen 2011" van kracht.



Afbeelding 2.2: Het autobedrijf aan de Hesselinks Es 12 (de bedrijfswoning staat daarachter).



Afbeelding 2.3: De Hesselinks Es met links nummer 12.



Afbeelding 2.4: De huidige situatie vanuit noordelijke richting "ingevlogen".

Hoofdstuk 3 Inventarisatie van het geldend beleid

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en door vertaald op de verbeelding en in de regels.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden.

Toetsing

Bij dit plan zijn geen nationale belangen in het geding. Het bestemmingsplan actualiseert een toekomstige situatie. Het wegbestemmen van een woning is geen nationaal belang. Met deze herstelactie is rekening gehouden met relevant ruimtelijk beleid en met de kwaliteiten in de omgeving van het plangebied. In dit bestemmingsplan is zorg gedragen voor een zorgvuldige afweging en een transparante besluitvorming.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainport Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan ligt niet binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO) of het Gelders Natuurnetwerk (GNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook andere nationale belangen zijn bij dit project niet van toepassing. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid met het Barro.

3.1.3 Regeling specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoogspanningsverbinding

Gemeenten konden met deze uitkoopregeling tot 1 oktober 2021 een uitkering aanvragen voor woningen die loodrecht onder een hoogspanningsverbinding staan. Woningeigenaren maakten zelf de keuze of ze gebruik wilden maken van de regeling. De uitkering dekt de kosten van uitkoop van de eigenaar, van het verplaatsen van de woning of van de gemaakte kosten om te onderzoeken of uitkoop of verplaatsen mogelijk is.

Voorwaarden

Een woning kwam in aanmerking voor de uitkoopregeling als deze op de peildatum van 1 januari 2017 en op het moment van de aanvraag voldeed aan deze voorwaarden:

- recht onder of tussen de draden van een hoogspanningslijn van 220 of 380 kV (kilovolt) staat; of
- recht onder of tussen de draden van een hoogspanningslijn van 50, 110 of 150 kV staat én buiten een bevolkingskern ligt; of
- recht onder of tussen de draden van een hoogspanningslijn van 110 of 150 kV staat en binnen een bevolkingskern ligt, waarbij de tracélengte korter is dan 1 kilometer (of 500 meter in geval van een eind- of tussenstation).

Het ging daarbij om de volle breedte van de draden die tussen de masten hangen, dus inclusief de buitenste draad, ook als dat een bliksemdraad is. De woning hoefde niet helemaal onder de draden van een hoogspanningslijn te staan. Het moet om het woongedeelte gaan en niet om bijvoorbeeld een tuin of een losstaande schuur.

Toetsing

De (bedrijfs)woning onder de hoogspanningsverbinding voldoet aan de voorwaarden van deze regeling en wordt door de gemeente herbestemd (principe uitkoopregeling). Met de huidige eigenaar is overeenstemming bereikt over terugkoop van het betreffende pand met ondergrond als zijnde bedrijfsruimte.

Het gebruik van de uitkoopregeling is bedoeld om niet langer te wonen onder een hoogspanningsverbinding. Vanuit dit perspectief is voorwaardelijk onderdeel van de uitkoopregeling dat het planologisch gezien niet meer is toegestaan om te wonen in het pand dat op basis van de regeling is aangekocht. Deze herziening voorziet daar in.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

Gezond en veilig
Dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Schoon en welvarend
Dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen. Eén daarvan is een dynamisch divers en duurzame woon- en leefomgeving. De visie bevat de strategische ambities van de provincie voor de lange termijn.

Woon- en leefomgeving

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, wordt uitgebreid aan de randen van steden of dorpen.

De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Verder stimuleert de provincie innovaties op het gebied van het energieneutraal en klimaatbestendig maken van woningen.

Toetsing

Dit bestemmingsplan kent geen uitbreiding van woningbouw. Integendeel. In de geldende situatie is (nog) een bedrijfswoning mogelijk. Met deze herziening wordt de bedrijfswoning weg bestemd. Er is niet direct sprake van een kwaliteitsimpuls. Wel wordt in zekere zin de leefbaarheid verhoogd, doordat het niet meer mogelijk is om onder de hoogspanningsleiding te wonen. Het is slechts het actualiseren van een toekomstige situatie.

3.2.2 Ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro (Ladder voor duurzame verstedelijking ook wel SER-ladder) trad in werking op 1 oktober 2012 en is gewijzigd op 1 juli 2014. Bij voorgenomen stedelijke ontwikkelingen moet worden ingegaan op de afwegingen rondom de regionale behoefte. Deze duurzaamheidsladder is een processchema om initiatieven voor stedelijke functies te begeleiden naar een optimale locatiekeuze. De Gelderse ladder is een verbijzondering van de Rijksladder voor duurzame verstedelijking.

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Toetsing

Dit bestemmingsplan kent geen uitbreiding van woningbouw of bedrijventerrein. Bestaande gebouwen worden gebruikt. Het plan is van strikt lokale aard.

3.2.3 Omgevingsverordening

De omgevingsverordening wordt ingezet om de doorwerking van het beleid van de omgevingsvisie juridisch te waarborgen. De verordening voorziet niet in nieuw beleid. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt. Het richt zich slechts tot die onderdelen van beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen. Of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De verordening richt zich net zo breed als de visie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland.

Vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de omgevingsverordening. Het gaat dan om regels over ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de omgevingsverordening op termijn alle regels bevat die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Woonlocaties

In artikel 2.2 van de verordening is bepaald dat een bestemmingsplan nieuwe woningen alleen mogelijk maakt als de ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

Toetsing

Met het onderhavig plan wordt juist een woning "weggehaald". Het plan voldoet aan de omgevingsverordening. Het betreft bovendien bestaande bebouwing in bestaand stedelijk gebied.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

De gemeenteraad van Berkelland heeft de Regionale Structuurvisie Achterhoek in haar vergadering van 22 mei 2012 vastgesteld. De visie 'Speerpunten Regionaal Ruimtelijk Beleid Achterhoek 2011-2020' geeft de beleidsambities aan van acht Achterhoekse gemeenten voor de regionale economie, volkshuisvesting, landschappelijke kwaliteit, leefbaarheid en mobiliteit. Uitgangspunt is het juiste bedrijf op de juiste plaats met ruimte voor de groei van lokale bedrijvigheid.

Deze structuurvisie is een actualisatie van de structuurvisie uit 2004. De visie is geactualiseerd, omdat er relevante en ingrijpende economische en maatschappelijke ontwikkelingen spelen, zoals:

- energietransitie en het inspelen op de gevolgen van de klimaatveranderingen;
- bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening;
- de veranderingen in de landbouw en het landelijk gebied; en
- positionering van de Achterhoek in (inter)nationaal perspectief.

Deze ontwikkelingen gaan gevolgen hebben voor de manier waarop er gewoond, geleefd en gewerkt wordt in de Achterhoek. Ook zijn ze van invloed op de manier waarop geld verdiend wordt in de regio. Wijzigingen hierin kunnen ruimtelijke consequenties hebben. De visie geeft richting aan het regionaal ruimtelijk beleid om de transitieopgaven te kunnen faciliteren.

Toetsing

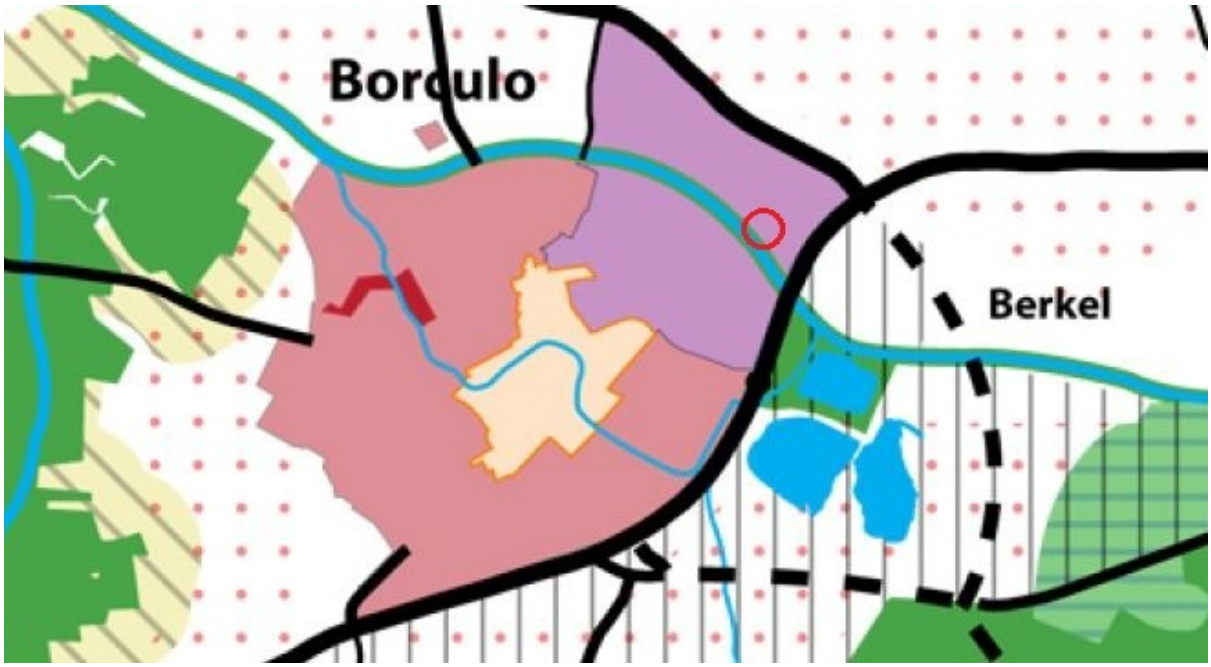
Met deze herziening wordt een bedrijfswoning wegbestemd. De mogelijkheid om nog in de (huidige) bedrijfswoning te wonen wordt verwijderd. De herziening is geheel in lijn met de visie van de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Berkelland 2025

De "Structuurvisie Berkelland 2025" is het kader voor de ontwikkeling van de gemeente Berkelland tot 2025. Deze visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente. Het is een integrale visie die geldt voor het grondgebied van de hele gemeente. Een uitgangspunt is het behouden van de rust, de variatie en de kleinschaligheid van het woningaanbod.

De vier hoofdkernen hebben daarbij ieder hun eigen kwaliteiten. Deze kwaliteiten moeten verder worden versterkt. Berkelland streeft naar leefbare wijken en kernen met een gedifferentieerde woning-voorraad en bevolking. Woningbouw wordt geconcentreerd in de vier hoofdkernen en moet zo min mogelijk beslag leggen op ruimte buiten de bebouwde kom. Dit betekent, dat inbreiden zoveel mogelijk voor uitbreiden gaat. Inbreiden mag echter niet ten koste gaan van de kwaliteit van bestaande wijken.



Afbeelding 3.1: Uitsnede structuurvisie plankaart met plangebied in rode cirkel.

Op de voorgaande afbeelding is te zien dat het plangebied ligt binnen een gebied dat is aangeduid als bestaand bedrijventerrein. Bedrijfswoningen kunnen hier onderdeel van zijn.

Werken:

Berkelland is niet alleen een gemeente voor rustzoekers. In de gemeente blijft ruimte voor ondernemers. De gemeente ondersteunt bedrijfsontwikkeling in de kernen en faciliteert dit ook. Bedrijven worden niet verplaatst uit woon- en verblijfsgebieden, mits ze voldoen aan de vestigingsvoorwaarden.

Toetsing

Het plangebied ligt binnen bestaand bedrijventerrein. Binnen dit gebied zijn (uiteraard) bedrijven primair aanwezig en mogelijk. Het plan sluit aan bij de gemeentelijke structuurvisie.

Hoofdstuk 4 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om te bekijken in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling gevolgen kan hebben op de aspecten: milieu, ecologie, water, archeologie en cultuurhistorie.

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn deze aspecten niet (opnieuw) onderzocht. Het betreft immers een zeer beperkte herziening van het (enigszins) nog actueel vastgestelde bestemmingsplan "Borculo, Bedrijventerreinen 2011". In dat plan is reeds voldoende aandacht besteed aan deze aspecten.

Hieronder is beschreven wat de gevolgen van dit plan kunnen zijn op die aspecten en is een planologische verantwoording gegeven. Ook is er een watertoets opgenomen.

4.1 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Het bestemmingsplan "Borculo, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2022-1 (Hesselinks Es 12)" is een juridisch-planologische aanpassing, waarbij alleen de functieaanduiding "bedrijfswoning" voor een woning komt te vervallen. Het is een actualisering naar een toekomstig bestaande situatie.

Het betreft hier een juridische beperking van een ruimtelijk gegeven dat geen enkele nieuwe ruimtelijke impact op de omgeving heeft. De aanpassing heeft geen effecten op de milieuhygiënische aspecten. Ook geeft het geen (extra) hinder voor de omgeving. Er veranderd fysiek immers niets.

4.2 Water

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

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

4.2.1 Toekomstgericht waterbeheer

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water, omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik, bijvoorbeeld door de landbouw, natuur of recreatie, hebben gevolgen voor het waterbeheer.

Het waterschap wil vroegtijdig meedenken over plannen en ontwikkelingen om samen met de gemeente en andere partners te zoeken naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving. Waterschap Rijn en IJssel werkt hierbij vanuit het Waterbeheerplan 2016-2021. Hierin staat het taakgebied, de doelen en de maatregelen die het waterschap tot en met 2021 voor ogen heeft, beschreven. Een kompas voor de langere termijn biedt de Watervisie 2030. Beide documenten bieden een samenwerkingsagenda voor ieder die op het gebied van water een belang of betrokkenheid heeft.

Het waterschap laat in het waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor waterbeheer van belang zijn en welke accenten in de samenwerking met de partners belangrijk zijn. Vanuit die verkenning is er beleid gemaakt voor de periode 2016-2021, voor de volgende taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: ***Veilig water***.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: ***Voldoende water***.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: ***Schoon water***.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: ***Afvalwater***.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: ***Vaarwegbeheer***.

Het waterschap werkt met de gemeente samen aan een goede ruimtelijke ordening via het proces van de Watertoets.

4.2.2 Watertoets

In de watertoetstabel (zie hieronder) zijn de taakgebieden van het waterschap nader uitgewerkt.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m^3/uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m^2?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m^2?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Voor de in dit bestemmingsplan gewenste ruimtelijke ontwikkeling worden de effecten van die ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens nader toegelicht.

Voorgaande watertoetstabel geeft echter aan dat er geen waterthema's van toepassing zijn, dan wel relevant, op deze ontwikkeling. Bovendien voorziet deze herziening niet in het toevoegen van nieuwe functies of (bouw)mogelijkheden, maar alleen in het verwijderen van de mogelijkheid voor een bedrijfswoning. Vooroverleg met het waterschap is op basis hiervan dan ook niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.1 De regels

De regels van een bestemmingsplan beschrijven welke functies en soort bebouwing er mag komen. Daarnaast leggen de regels vast hoe er gebouwd mag worden. Zo kan bijvoorbeeld de maximale hoogte of breedte van bouwwerken worden genoemd.

Voor deze herziening wordt vooral geschakeld naar het moederplan: "Borculo, Bedrijventerreinen 2011", waardoor vooral de regels van dat plan geldend blijven. Deze herziening heeft ook geen bestemmingsregels, omdat hiervoor het moederplan geldt.

De regels van deze herziening zijn verdeeld over 3 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden enkele begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen.
2. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Voor deze herziening is dat alleen de schakelbepaling. Hiermee wordt aangegeven dat voor het plangebied de regels van het bestemmingsplan "Borculo, Bedrijventerreinen 2011" blijven gelden. Voor de bedrijfswoning is beschreven dat de betreffende functieaanduiding komt te vervallen.
3. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 De verbeelding

Op een verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Voor dit bestemmingsplan wordt geschakeld naar het bestemmingsplan "Borculo, Bedrijventerreinen 2011", waardoor op deze verbeelding alleen de plangrens is weergegeven. Aan bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld, waarbij in dit geval ook wordt geschakeld naar het moederplan.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is het actualiseren van een bestaande situatie. Er wordt juist een bouwmogelijkheid voor een bedrijfswoning onmogelijk gemaakt. De gemeente wil met deze herziening weer een actueel bestemmingsplan vaststellen voor een toekomstig bestaande situatie. Er is derhalve dan ook geen sprake van het verhalen van kosten. Het bestemmingsplan wordt op eigen initiatief en beheer opgesteld en procedureel begeleid.

Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden als verhaal van kosten anderszins is verzekerd, of zoals nu niet van toepassing is. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

In dit specifieke geval is sprake van een zeer kleine aanpassing, waarbij in gezamenlijke overeenstemming een (nog) mogelijke functie wordt verwijderd. Mede hierom is besloten om direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. De inspraakprocedure wordt overgeslagen.

Na de ter inzage van het ontwerp beoordeelt de gemeente de eventuele zienswijzen. De gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) vast.

7.1 Overleg

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

Dit bestemmingsplan is niet voorgelegd aan betrokken partijen, omdat sprake is van een kleine actualisering. Ook spelen voor deze herziening, met een zeer beperkte oppervlakte, slechts lokale aspecten. Tenslotte wijzigen ook de wateraspecten niet (zie watertoetstabel).

7.2 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan "Borculo, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2022-1 (Hesselinks Es 12)" ligt van 27 januari tot en met 9 maart 2022 voor iedereen ter inzage. Dit is bekend gemaakt via een kennisgeving in "BerkelBericht" en het Gemeenteblad van 26 januari 2022, en op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl).

Gedurende voornoemde termijn kan iedereen zienswijzen indienen.

Inhoudsopgave

REGELS		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Hoofdstuk 2	**Algemene regels**	**7**
Artikel 2	Schakelbepaling	7
Hoofdstuk 3	**Overgangs- en slotregels**	**9**
Artikel 3	Overgangsrecht	9
Artikel 4	Slotregel	10

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan **Borculo, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2022-1 (Hesselinks Es 12)** met identificatienummer NL.IMRO.1859.BPBCL20220002-0010 van de gemeente **Berkelland;**

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPBCL20220002-0010.gml met de bijbehorende regels;

1.3 verbeelding:

a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan **Borculo, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2022-1 (Hesselinks Es 12)** bestaande uit de kaart met tekeningnummer NL.IMRO.1859.BPBCL20220002-0010;
b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan **Borculo, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2022-1 (Hesselinks Es 12)**.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 2 Schakelbepaling

De regels van het bestemmingsplan 'Borculo, Bedrijventerreinen 2011', vastgesteld door de gemeenteraad van Berkelland op 11 september 2012 en onherroepelijk in werking vanaf 26 juni 2013 , met planIDN NL.IMRO.1859.BPBCL20110003-1000 blijven onverkort van kracht voor zover niet anders geregeld in deze bestemmingsplanherziening.

Met het bestemmingsplan '**Borculo, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2022-1 (Hesselinks Es 12)**' wordt het bestemmingsplan 'Borculo, Bedrijventerreinen 2011', vastgesteld door de gemeenteraad van Berkelland op 11 september 2012 en onherroepelijk in werking vanaf 26 juni 2013, met planIDN NL.IMRO.1859.BPBCL20110003-1000 herzien in zoverre dat:

a. op de verbeelding ter plaatse van de Hesselinks Es 12 de aanduiding "bedrijfswoning" vervalt.

Hoofdstuk 3 Overgangs-en slotregels

Artikel 3 Overgangsrecht

3.1 Overgangsrecht bouwwerken

3.1.1 Algemeen

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

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

3.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 3.1.1 met maximaal 10%.

3.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 3.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

3.2 Overgangsrecht gebruik

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Strijdig gebruik

a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 3.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
b. Als het gebruik, bedoeld in 3.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

3.2.3 Uitzondering

Het bepaalde in 3.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 4 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

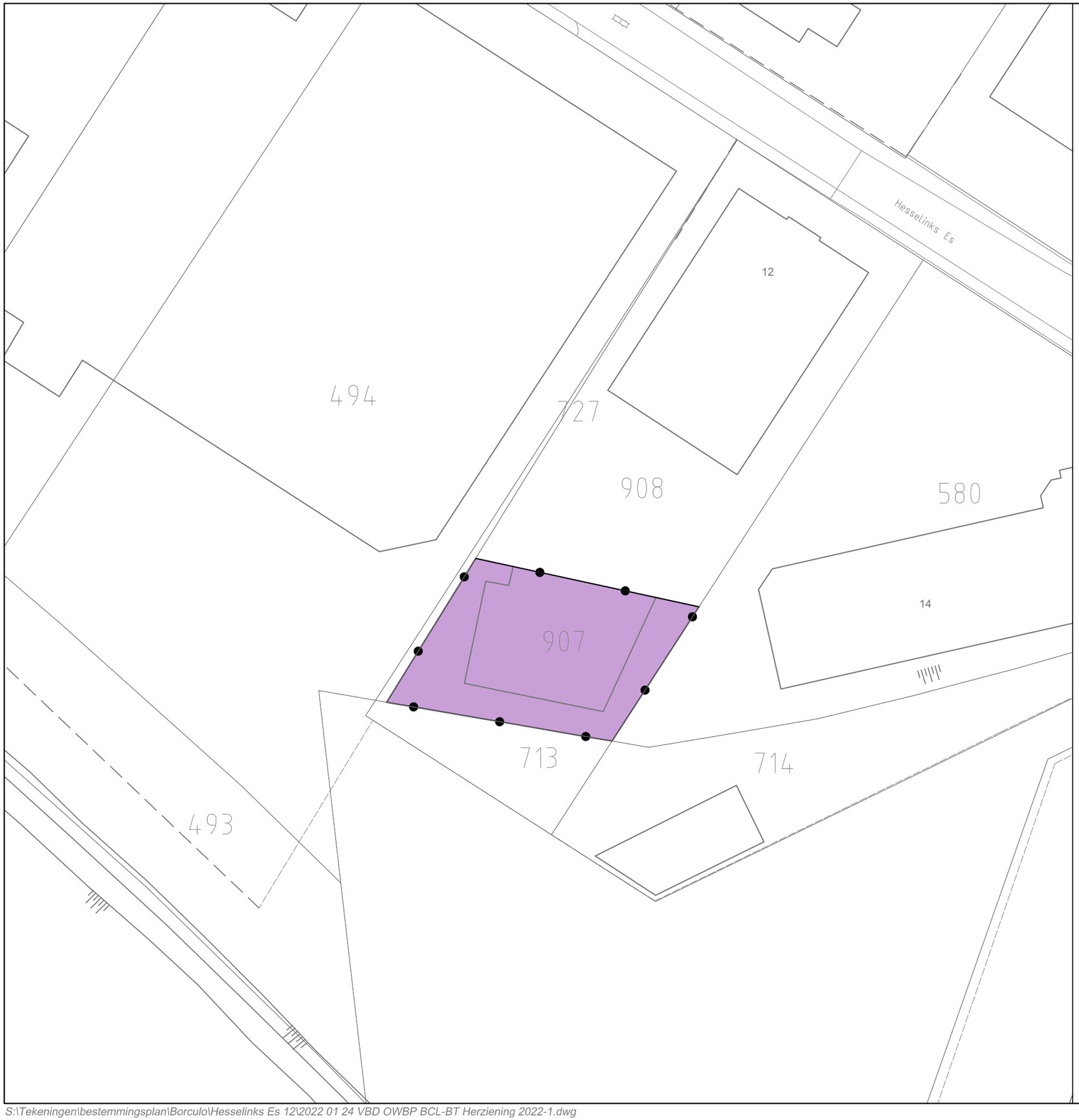
Regels **bestemmingsplan Borculo, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2022-1 (Hesselinks Es 12)**.

Het bestemmingsplan Borculo, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2022-1 (Hesselinks Es 12) heeft van 27 januari tot en met 9 maart 2022 in ontwerp ter inzage gelegen.

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

, voorzitter.

, griffier.



PLANGEBIED

plangebied

VERKLARINGEN

Ondergrond

Verbeelding

Bestemmingsplan:

Borculo, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2022-1

zaaknummer:	254123	datum:	24 januari 2022
formaat:	A3	voorontwerp:	n.v.t.
schaal:	1: 500	ontwerp:	24 januari 2022
getekend:	CN	vastgesteld:	
ondergrond:	o_NL.IMRO.1895.BPBCL20220002.dwg	datum ondergrond:	24 januari 2022

ID plan: NL.IMRO.1895.BPBCL20220002-0010

gemeente Berkelland

Postbus 200 7270 HA Borculo / bezoekadres: Marktstraat 1 / www.gemeenteberkelland.nl / 0545 250 250