Buitengebied,
Winterswijkseweg 35
(Eibergen) 2018

Inhoudsopgave

TOELICHTING **4**

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 6
1.5 De bij het plan behorende stukken 7
1.6 Leeswijzer toelichting 7

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied en het plan **8**
2.1 Het plangebied 8
2.2 Beschrijving van het plan 8

Hoofdstuk 3 Inventarisatie van het geldend beleid **9**
3.1 Rijksbeleid 9
3.2 Provinciaal beleid 10
3.3 Regionaal beleid 12
3.4 Gemeentelijk beleid 13

Hoofdstuk 4 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten **16**
4.1 Milieu 16
4.2 Ecologie 18
4.3 Water 19
4.4 Archeologie en cultuurhistorie 20
4.5 Verkeer en parkeren 22

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet **23**
5.1 Verbeelding 23
5.2 Hoofdstukindeling van de regels 23
5.3 Bestemmingsregels 24
5.4 Algemene regels 25

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid **26**

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **27**
7.1 Inspraak 27
7.2 Overleg 27
7.3 Ontwerp 28

REGELS **29**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **30**
Artikel 1 Begrippen 30
Artikel 2 Wijze van meten 37

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **39**
Artikel 3 Wonen 39
Artikel 4 Waarde - Archeologie 4 43
Artikel 5 Waarde – Archeologie 6 46

Hoofdstuk 3 Algemene regels **49**
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 49
Artikel 7 Algemene bouwregels 50
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 51
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 52
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 53
Artikel 11 Algemene procedureregels 55

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **56**
Artikel 12 Overgangsrecht 56
Artikel 13 Slotregel 57

Bijlagen bij de planregels **58**
Bijlage 1 Parkeernormen gemeente Berkelland 59

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op 27 juni 1995 stelde de gemeenteraad van de voormalige gemeente Eibergen het bestemmingsplan "Buitengebied" vast. Dit bestemmingsplan richtte zich op het hele buitengebied van de voormalige gemeente Eibergen en werd op 26 januari 1996 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland (nr. RG95.34567). Het bestemmingsplan werd op 10 februari 1998 onherroepelijk door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (E01.96.0125).

Dit bestemmingsplan geldt nog steeds voor het buitengebied van Eibergen. Dit is alleen andere geweest in de periode tussen 18 september 2013 en 27 augustus 2014 toen het bestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2012” in werking was. Doordat dit bestemmingsplan op laatstgenoemde datum werd vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, is het Eibergse bestemmingsplan “Buitengebied” er weer van kracht geworden.

Het voorliggende bestemmingsplan richt zich op het toekennen van een woonbestemming aan het adres Winterswijkseweg 35 in Eibergen. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied” (Eibergen) in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Plangebied

Zoals gezegd bestaat het plangebied van dit bestemmingsplan uit het adres Winterswijkseweg 35 in Eibergen. Daarbij beslaat het plangebied het perceel kadastraal bekend gemeente Eibergen, sectie AC nummer 309.



Luchtfoto (voorjaar 2017)

1.3 Wat is een bestemmingsplan?

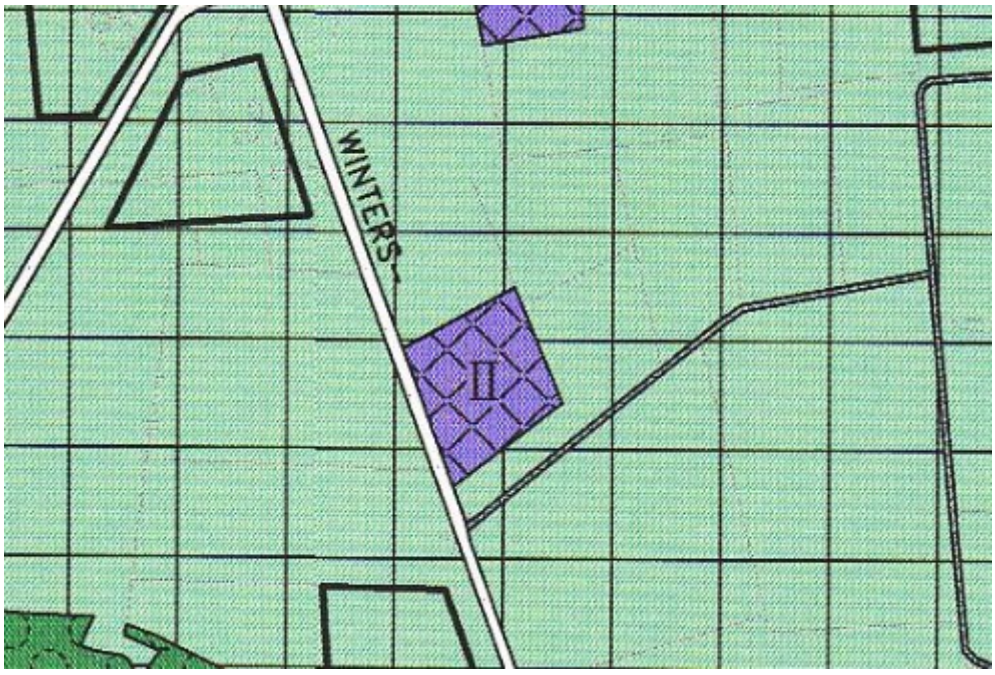
Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat daarbij om het toekennen van gebruiks- en bouwmogelijkheden. De Wet ruimtelijke ordening gaat daarbij uit van toelatingsplanologie waarbij de grondgebruiker de in het bestemmingsplan weergegeven functie mag uitoefenen.

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 kan daarbij regels geven over het bebouwen van de gronden en/of het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het perceel Winterswijkseweg 35 geldt het bestemmingsplan “Buitengebied” (Eibergen) dat daaraan de bestemming ‘bedrijfsbebouwing II’. Dit betekent dat de gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor ‘niet-funktioneel aan het buitengebied gebonden niet-agrarische bedrijven zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan’. Deze bestemming was passend voor het bedrijf dat ter plaatse was gevestigd.



Uittreksel plankaart (niet op schaal)

Het bestemmingsplan “Buitengebied” kent geen regels om de geldende bestemming ‘bedrijfsbebouwing II’ te wijzigen in een woonbestemming (bestemming ‘woonbebouwing’). Dit betekent dat het toekennen van een woonbestemming alleen mogelijk is via een herziening van het geldende bestemmingsplan die aan het perceel Winterswijkseweg 35 de bestemming ‘Wonen’ toekent. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied, Winterswijkseweg 35 (Eibergen) 2018” bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- regels;
- de verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1859.BPBGB20180007-0001, gedateerd 21 september 2018).

Op de verbeelding is de bestemming van de gronden binnen het plangebied aangegeven. 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.

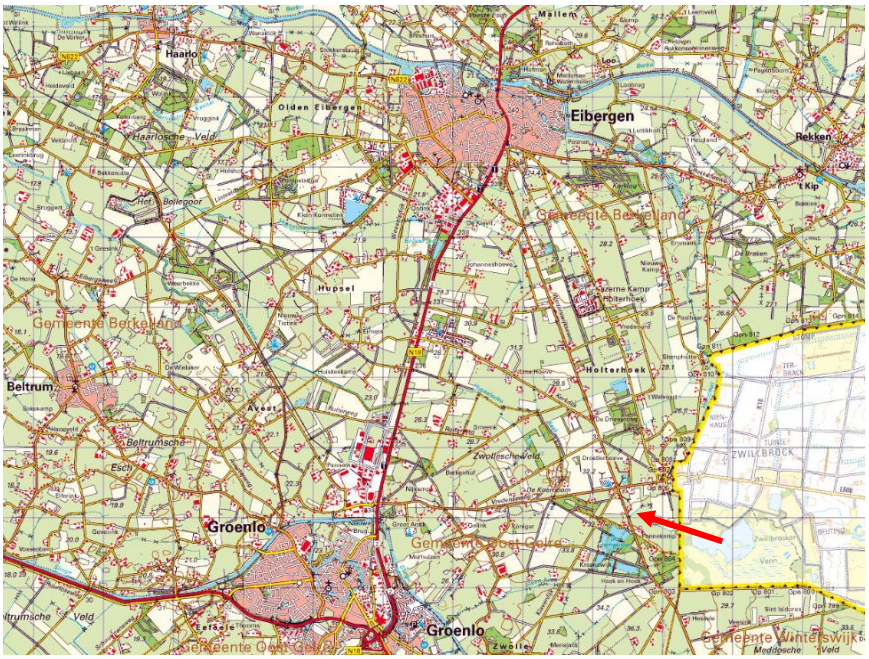
Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten. De toelichting maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting is van wezenlijk belang voor een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

1.6 Leeswijzer toelichting

Deze toelichting is opgebouwd uit zeven 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. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 5), de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6) en het gevoerde (voor)overleg en de inspraak op het plan (Hoofdstuk 7).

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied en het plan

2.1 Het plangebied



Ligging plangebied (niet op schaal)

Het perceel Winterswijkseweg 35 ligt ongeveer 5 km ten zuidoosten van de kern Eibergen, op korte afstand van de gemeentegrenzen met Winterswijk Oost Gelre en van de landsgrens met Duitsland. Het bevindt zich op enige afstand van een aantal (agrarische) bedrijven en woningen. Ten oosten van Winterswijkseweg 35 bevindt zich het Duitse Natura 2000-gebied Zwillbrocker Venn. Het perceel sluit via de Winterswijkseweg en de Vredenseweg aan op de N18 bij Groenlo en op het Duitse wegennet. Op het perceel is een bedrijfswoning aanwezig met ongeveer 425 m² aan bedrijfsruimte.

2.2 Beschrijving van het plan

Het nieuw vast te stellen bestemmingsplan moet worden gebaseerd op de digitale systematiek en de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarbij wordt de inhoud van de planregels afgestemd op de regeling zoals die is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2016” dat in het voorjaar van 2017 ter inzage heeft gelegen.

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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR actualiseert het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid als gevolg van nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Tenslotte is de rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening als afzonderlijk belang opgenomen. Hiervoor geldt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Toetsing

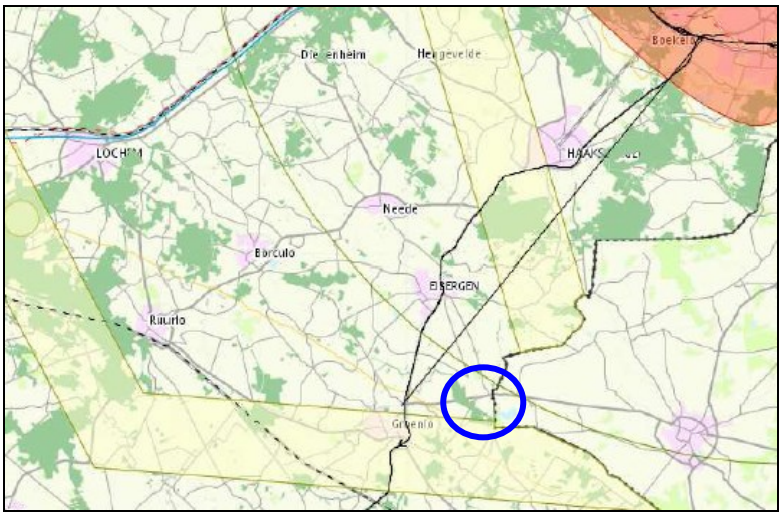
Bij dit plan zijn geen nationale belangen in het geding. Het bestemmingsplan kent aan een bestaande bedrijfswoning in het buitengebied de woonbestemming toe. Het aantal woningen neemt daarbij niet toe.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie 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

Ten oosten van Eibergen loopt in zuidoostelijke richting een laagvliegroute, terwijl een andere laagvliegroute in oost-west-richting Groenlo passeert (zie onderstaande afbeelding). Het perceel Winterswijkseweg bevindt zich buiten de laagvliegroute. Ook ligt het perceel buiten het radarverstoringsgebied rondom de voormalige vliegbasis Twente. Omdat het nieuwe bestemmingsplan geen hoge bebouwing toelaat, zou zij ook als dat wel het geval was geweest geen belemmering betekenen voor de laagvliegroute of de radarveiligheid.



Ligging t.o.v. laagvliegroute/radarverstoringsgebiedt (niet op schaal)

Hetzelfde kan ook worden gezegd ten aanzien van de ligging ten opzichte van de antennevelden nabij Kamp Holterhoek. Binnen de omliggende vrijwaringszone is bebouwing die hoger is dan 22 meter namelijk pas toegestaan nadat is vastgesteld dat deze de werking van het antenneveld niet verstoort. Nu de bestemmingsplanherzieningen dergelijk bebouwing niet toelaat, is daarvan ook geen sprake.

Verder ligt het perceel Winterswijkseweg 35 binnen het Nationaal Landschap ‘Winterswijk’. Voor het Nationaal Landschap heeft de provincie Gelderland beleid en regelgeving opgenomen in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid met de Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 2014

De Omgevingsvisie Gelderland vervangt het Streekplan Gelderland 2005. De Omgevingsvisie is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en op 17 oktober 2014 in werking getreden. Ook deze visie geldt als een structuurvisie en is sinds 2014 op diverse onderdelen aangepast. De Omgevingsvisie, waarvan de geconsolideerde versie dateert van januari 2018, zet het beleid voort onder het motto 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet' en is sinds haar vaststelling op een aantal onderdelen aangepast. De Omgevingsvisie gaat uit van een grotere beleidsvrijheid en eigen verantwoordelijkheid voor gemeenten voor zaken van lokaal belang.

De Omgevingsvisie biedt een doorkijk aan Gelderland op langere termijn en heeft twee hoofddoelen:

1. Een duurzame economische structuur

Een gezonde economie vraagt sterke steden en vitale dorpen. Versterking van de economie gebeurt anders dan voorheen en staat meer in het teken van 'beheer en ontwikkeling' dan 'groei'. Dat vergt een andere benadering ten aanzien van bijvoorbeeld:

- kansen voor bestaande bedrijven;
- creëren van een goede fysieke en digitale bereikbaarheid van stedelijke gebieden;
- een adequaat beheer van de bestaande bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel en daarop aangepaste aanpak van nieuwe plannen.

2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit van natuur en een gezonde en veilige leefomgeving. De provincie wil die kwaliteiten waarborgen en verder ontwikkelen. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking. Het accent verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Om te komen tot een duurzame verstedelijking richt de provincie zich op:

- het benutten van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik als instrument voor een zorgvuldige locatieafweging;
- transformeren en aanpak van leegstand.

Toetsing (algemeen)

Dit bestemmingsplan kent geen uitbreiding van woningbouw of bedrijventerrein. Zij richt zich op het herbestemmen van een bestaande bedrijfswoningen tot reguliere woning. Het gaat daarbij om een aanpassing van de geldende bestemming aan het feitelijk al bestaande gebruik van dit panden als woning. Daarbij is niet direct sprake van een kwaliteitsimpuls maar vooral van het voortzetten van het woongebruik van de bedrijfswoning. Dit laatste is niet strijdig met de provinciale beleidsuitgangspunten en regelgeving.

3.2.2 Ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat sinds 1 oktober 2012 de zogenaamde ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ (ook wel SER-ladder). Deze ladder vereist dat 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.
Op 1 juli 2017 is de bepaling in het Bro die betrekking heeft op de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ aangepast (Staatsblad 2017, 182). Sindsdien luidt het tweede lid van artikel 3.1.6 Bro als volgt:

> “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.”

Met deze nieuwe tekst zijn de afzonderlijke ‘treden’ van de duurzaamheidsladder losgelaten en zijn enige onderdelen geschrapt die in de praktijk tot onduidelijkheid bleken te leiden. Intussen moet de behoefte aan de betrokken ontwikkeling nog altijd worden gemotiveerd en ook worden aangegeven waarom deze niet binnen het bestaande stedelijke gebied kan plaatsvinden.

In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van het herbestemmen van een voormalige bedrijfswoning tot reguliere woning. Omdat het aantal woningen daarbij niet toeneemt, is er geen sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een nadere beoordeling aan de ladder van duurzaamheid is dan ook niet nodig omdat er geen sprake is van nieuwe bebouwing maar van voortgezet gebruik van een bestaande woongebouw en de bijbehorende bijgebouwen.

Toetsing

Dit bestemmingsplan kent geen uitbreiding van woningbouw. Bestaande gebouwen blijven immers in gebruik zonder toename van het aantal woningen. Verder gaat het om een plan van strikt lokale aard.

3.2.3 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Gelderland bevat regels (randvoorwaarden), passend bij de provinciale ambities en doelen zoals omschreven in de Omgevingsvisie. Deze regels waren voorheen verspreid over diverse andere verordeningen. Die verordeningen (waaronder de Ruimtelijke Verordening) zijn ingetrokken. In plaats daarvan is de Omgevingsverordening vastgesteld op 24 september 2014 en in werking getreden op 17 oktober 2014. De Omgevingsverordening sluit aan bij de Omgevingsvisie en is, net als de Omgevingsvisie, sinds 2014 op onderdelen herzien (de geconsolideerde versie dateert van januari 2018).

In de Omgevingsverordening zijn een aantal bijzondere beschermingsregelingen verwerkt die aansluiten op het beleid uit de Omgevingsvisie. Het gaat daarbij onder meer om het beleid over Nationale Landschappen.

Voor dit bestemmingsplan is zoals gezegd relevant dat het perceel Winterswijkseweg 35 binnen het Nationaal Landschap ‘Winterswijk’ ligt. Het provinciaal beleid voor de Gelderse Nationale Landschappen is vastgelegd in een bijlage ‘Kernkwaliteiten Gelderse Nationale Landschappen’ die deel uitmaakt van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Dat steekt voor het Nationaal Landschap ‘Winterswijk’ vooral in op de kleinschaligheid van het landschap met afwisseling van bosjes, houtwallen en landbouwgrond. Het hergebruik van de voormalige bedrijfswoning Winterswijkseweg 35 als reguliere woning maakt daar geen inbreuk op en raakt ook niet aan de landschappelijke kwaliteit van het 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

De regionale structuurvisie doet verder geen concrete uitspraken voor het herbestemmen van bedrijfswoningen in het buitengebied tot burgerwoning. Zij is daarom ook niet van toepassing op deze herziening van het bestemmingsplan.

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 woningvoorraad en bevolking. Woningbouw wordt geconcentreerd in de vier hoofdkernen en moet zo min mogelijk beslag leggen op ruimte buiten de bebouwde kom. Dit betekent, dat inbreiden zoveel mogelijk voor uitbreiden gaat. Inbreiden mag echter niet ten koste gaan van de kwaliteit van bestaande wijken.

Het voorliggende bestemmingsplan richt zich op het herbestemmen van een bedrijfswoning tot burgerwoning. De gemeentelijke structuurvisie verzet zich hier niet tegen. Dit zou ook niet logisch zijn omdat bedrijfsbeëindiging over het algemeen een autonoom proces is zodat een gemeente feitelijk geen andere keuze heeft dat het toekennen van een woonbestemming aan een voormalige bedrijfswoning.

3.4.2 Beleid demografische ontwikkelingen

De bevolking van Berkelland neemt in de nabije toekomst verder af. Op grond van het beleid demografische ontwikkelingen is de bouw van extra nieuwe woningen niet meer toegestaan. Het bestemmingsplan is niet in strijd met dit beleid, omdat zij zich richt op de herbestemming van bestaande bedrijfswoningen. Het aantal woningen neemt hiermee fysiek en getalsmatig dus niet toe.

In het bestemmingsplan komt dit terug doordat daarin wordt vastgelegd dat uitsluitend het bestaande aantal woningen is toegestaan. Dit betekent dat voor het perceel Winterswijkseweg 35 het aantal woningen is toegestaan waarvoor in het verleden bouw- of omgevingsvergunning is verleend. Dit komt neer op één woning.

De gemeentelijke bestemmingsplannen kennen nu nog verschillende regels voor het maximale volume van woningen. Daardoor varieert het huidige toegestane woningvolume van 600 m³ tot 750 m³, terwijl de bestemmingsplannen elk hun eigen mogelijkheden kennen tot het vergroten van een bestaande woning tot deze maximale maten. Met het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2016” wil de gemeente in het hele buitengebied hetzelfde maximale woningvolume en dezelfde bijgebouwenoppervlakte invoeren. Op basis van de daarvoor vastgestelde uitgangspunten wordt daarbij uitgegaan van een toegestane inhoud van maximaal 1.000 m³ (exclusief ondergrondse ruimten, zoals kelders).

Op basis van rechtspraak kan uitbreiding van een woning in de richting van een weg of in de richting van een veehouderij, waarbij de woning aan die zijde de dichtstbijzijnde woning, alleen worden toegestaan via een afwijkingsbevoegdheid. Hiermee dient een nadere afweging plaats te vinden van de voorgenomen uitbreiding in relatie tot overige milieu- en/of omgevingsaspecten zoals geluidhinder, een goed woon- en leefklimaat en een mogelijke belemmering voor omliggende agrarische bedrijven.

De woning is op de verbeelding voorzien van een bestemmingsvlak voor de bestemming “Wonen”, waarbinnen de woning met haar bijgebouwen aanwezig is. Het bestemmingsvlak is gebaseerd op het huidige gebruik, zoals dat op de laatst beschikbare luchtfoto is waar te nemen. Het bestemmingsplan laat toe dat de bestaande woning binnen de bestemming “Wonen” worden vervangen door een nieuwe woning. Daarbij geldt dan wel als voorwaarde dat de bestaande bouwwijze (vrijstaand) moet worden gevolgd. Woningsplitsing wordt in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt omdat dat op gespannen voet staat met het regionaal afgestemde woningbouwprogramma en de ladder voor duurzame verstedelijking.

De geldende gemeentelijke bestemmingsplannen kennen nu ook nog verschillende regels voor de maximale oppervlakte van bijgebouwen. Voor het bouwen van bijgebouwen gaat de gemeente in nieuwe bestemmingsplannen uit van een maximale oppervlakte van 150 m². Deze maat staat ongeveer gelijk aan de ruimste regeling uit de geldende bestemmingsplannen voor het Berkellandse buitengebied. De planregels geven daarbij aan dat de afstand tussen een hoofdgebouw en een bijgebouw maximaal 25 m mag bedragen zodat de bebouwing enigszins geclusterd blijft.

In situaties waar sprake is van voormalige agrarische bedrijven, komt het vaak voor dat op een perceel meer bijgebouwen aanwezig zijn dan het nieuwe bestemmingsplan toestaat. Het verbouwen van dergelijke gebouwen wordt toegestaan volgens de landelijk opgestelde regels van het overgangsrecht. Het is echter vaak zo dat een eigenaar niet geholpen is met een verbouwing van bestaande gebouwen en daarom een behoefte ontstaat aan nieuwbouw van een bijgebouw. Om aan deze wens tegemoet te kunnen komen en tegelijkertijd te voorkomen dat de bijgebouwenoppervlakte op een perceel nog verder toeneemt, kent het bestemmingsplan een zogenaamde 'sloop-bonusregeling'. Deze biedt een mogelijkheid om nieuwe bijgebouwen toe te laten wanneer de bestaande bijgebouwenoppervlakte al groter is dan 150 m². Daarbij mag een eigenaar van elke 2 m² die boven de 150 m² wordt gesloopt weer 1 m² toevoegen aan de normaal toegestane 150 m². Als op een perceel bijvoorbeeld 550 m² aan bijgebouwen aanwezig is, dan betekent dit dat bij het slopen van 400 m² van deze 550 m² de mogelijkheid ontstaat om uiteindelijk 350 m² aan bijgebouwen over te houden (de norm vermeerderd met de helft van de gesloopte oppervlakte).

De planregels laten toe dat naast de 150 m² aan bijgebouwen per woning ook nog 25 m² aan overkappingen mag worden gerealiseerd. Dit soort bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag vaak ook zonder omgevingsvergunning worden gebouwd. Dit is de reden dat de

oppervlakte, waarvoor volgens de bouwregels ook nog vergunning kan worden verleend, vrij beperkt is gebleven. De planregels bevatten verder mogelijkheden voor een bijzondere groep overkappingen, de zogenaamde terrashooibergen. Omdat deze bouwwerken vanwege de gebruikte palen meestal niet kunnen voldoen aan de eisen van een vergunningsvrij bouwwerk, is daarvoor in het bestemmingsplan een regeling opgenomen.

Voor mantelzorg bood het vernietigde bestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2012” mogelijkheden om extra woonruimte te creëren. De in dat bestemmingsplan verwerkte regeling stelde wel als voorwaarde dat het bieden van woonruimte in het kader van mantelzorg niet mocht leiden tot extra woningen in het buitengebied. Om die reden liet de gemeente deze extra woonruimte (maar geen extra zelfstandige woning) toe met een afwijking via inwoning (binnen de bestaande woning) en via aanwoning (binnen een aangebouwd bijgebouw). Om te voorkomen dat door de mantelzorgfunctie een zelfstandige woning zou ontstaan, moest het mantelzorggedeelte één geheel blijven vormen met de aanwezige woonruimte en daar dus direct aan blijven grenzen. Daarbij moest de voordeur van de hoofdwoning tevens blijven dienen als voordeur van het mantelzorggedeelte. Verder werd de oppervlakte die mocht worden ingezet voor mantelzorg beperkt tot 80 m². Op deze wijze wilde het bestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2012” voorkomen dat er een nieuwe zelfstandige woning ontstaat. Ook diende sprake te zijn van een aantoonbare zorgbehoefte die niet binnen de bestaande (bedrijfs)woning kon worden opgevangen, terwijl er geen sprake mocht zijn van een onevenredige aantasting van de omgeving of van de gebruiks- of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende functies. Omdat het niet de bedoeling was om na beëindiging van de mantelzorg door woningsplitsing alsnog een tweede woning te laten ontstaan, mocht een eventuele uitbreiding voor mantelzorg geen woning opleveren die groter is dan 900 m³.

Sinds de vernietiging van het bestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2012” is echter een wijziging van het Besluit omgevingsrecht doorgevoerd. Deze wijziging trad in werking op 1 november 2014 en bevat onder meer een regeling voor het zonder omgevingsvergunning realiseren van huisvesting voor mantelzorg in een woning of in een bijgebouw bij een woning. Daarbij moet sprake zijn van het bieden van verzorging in de huishoudelijke sfeer, terwijl de gemeente kan vragen om een verklaring waarin de medische behoefte aan zorg wordt onderbouwd. Na beëindiging van de mantelzorg moeten de daarvoor aangebrachte voorzieningen weer worden verwijderd. Wanneer aan alle voorwaarden wordt voldaan, biedt het Besluit omgevingsrecht in het landelijk gebied mogelijkheden voor het plaatsen van een mantelzorgvoorziening van maximaal 100 m². Deze voorziening telt dan niet mee voor het bepalen van de bijgebouwenoppervlakte op het perceel.

Het nu voorliggende bestemmingsplan laat een woningvolume van 1.000 m³ toe. Het gemeentebestuur is van mening dat met deze ophoging van het woningvolume ook kan worden tegemoetgekomen aan de eventuele behoefte aan woonruimte ten behoeve van mantelzorg. Het bestemmingsplan kent daarom geen specifieke regeling voor het vergroten van het woningvolume ten behoeve van mantelzorg tot meer dan 1.000 m³. Ook kent het bestemmingsplan geen regeling voor het toelaten van mantelzorg in bijgebouwen bovenop de mogelijkheden die het Besluit omgevingsrecht daarvoor al kent. Dit alles betekent dat (nieuwe) bijgebouwen in het buitengebied alleen kunnen worden ingezet voor de mantelzorgfunctie als zij niet groter zijn dan 100 m² en ook voor het overige voldoen aan de eisen die het Besluit omgevingsrecht stelt.

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 onderzocht en hieronder is beschreven wat de gevolgen van het plan zijn op deze aspecten en hoe die opgelost dan wel voorkomen kunnen worden.

4.1 Milieu

4.1.1 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Het is niet de bedoeling om de in deze publicatie genoemde richtafstanden zonder meer toe te passen. De afstanden zijn namelijk afhankelijk van de omgevings- en bedrijfskenmerken. Dit leidt tot een gemotiveerd toepassen van de afstanden.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Voor de beoordeling van concrete activiteiten kan concreet en gedetailleerd onderzoek naar de werkelijke milieubelasting zinvol of noodzakelijk zijn. Uit de globale beoordeling aan de richtafstanden kan blijken dat een ontwikkeling niet mogelijk is. Dit hoeft niet te betekenen dat deze hoe dan ook niet door kan gaan. Uit onderzoek naar de daadwerkelijke milieubelasting van bedrijven kunnen namelijk kleinere afstanden dan de richtafstanden volgen. Op dat moment is een afweging aan de orde met betrekking tot de belangen van woningbouw en bedrijvigheid. In die afweging speelt ook de langere termijn visie op de gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein of de bedrijfslocatie een rol.

Overwegingen

Voor de drie betrokken bedrijfswoningen kan worden opgemerkt dat het daarbij gaat om een bestaand woongebouwen en een bestaande omgeving. Vanwege de afstand ten opzichte van de omliggende functies is er daarom geen sprake van eventuele belemmeringen voor de bedrijfsvoering op omliggende (agrarische) bedrijven.

Conclusie

Het verwerken van de feitelijk bestaande situatie op het perceel Winterswijkseweg 35 in Eibergen werkt niet belemmerend voor omliggende (agrarische) bedrijven, terwijl ook het woon- en leefklimaat ter plaatse van de (bedrijfs)woning zelf hierbij niet in het geding is.

4.1.2 Bodem

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan moet in verband met de uitvoerbaarheid een reëel beeld aanwezig zijn van de bodem- en grondwaterkwaliteit. Uitgangspunt is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt moeten zijn voor de beoogde functies.

Hierbij is van belang dat het voorliggende bestemmingsplan insteekt op het herbestemmen van een bedrijfswoning tot ‘burgerwoning’. Feitelijk gezien verandert het gebruik van het perceel niet omdat de bedrijvigheid al is beëindigd en bewoning van het perceel al was toegestaan (zij het als bedrijfswoning).

Het bestemmingsplan gaat niet gepaard met een concreet bouwplan. Er is dus ook geen concrete aanleiding om nader onderzoek naar de bodemkwaliteit uit te voeren.

Conclusie

Omdat er sprake is van voortzetting van het toegestane woongebruik en er geen concrete bouwplannen bestaan voor uitbreiding van de woning, is nader bodemonderzoek niet nodig in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

4.1.3 Geluid

De mate waarin geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, staat in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Als nieuwe geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te doen naar de geluidsbelasting door omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Het geluidaspect kan voor de locaties in dit bestemmingsplan bestaan uit (spoor)wegverkeerslawaai.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet echter niet in nieuwe geluidhindergevoelige functies. Er is immers sprake van herbestemming van een al bestaande bedrijfswoning. Dit betekent dat toetsing aan de Wgh niet aan de orde is en geen nader akoestisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

Conclusie

Een nadere toetsing aan de Wet geluidhinder is in deze situatie niet aan de orde.

4.1.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transport (weg, spoor, water en buisleiding) in relatie tot de (bebouwde) omgeving. Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Hoe omgegaan wordt met risico's voor mensen in de omgeving van risicobronnen is in verschillende wet- en regelgeving opgenomen, zoals:

- Besluit en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi/Revi);
- Besluit en Regeling externe veiligheid buisleidingen (Bevb/Revb);
- Besluit en Regeling externe veiligheid Transportroutes (Bevt);
- Besluit risico's zware ongevallen (Brzo);
- Vuurwerkbesluit;
- Circulaire ontplofbare stoffen voor civiel gebruik;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro);
- Activiteitenbesluit

Hiernaast heeft de gemeente Berkelland op 12 januari 2016 de gemeenschappelijke beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hiermee hebben de veiligheidsrisico's bij het werken met en het vervoeren van gevaarlijke stoffen een vaste plek gekregen bij besluitvorming rondom omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen.

Het ambitieniveau is afgestemd op het profiel van de gemeente. Naast ruimte voor functies als landbouw, toerisme en wonen bestaat binnen de gemeente ook ruimte voor industriële bedrijvigheid. In de beleidsvisie is daarom gekozen voor een mengvorm van een gebiedsgerichte benadering en een brongerichte benadering. Met deze mengvorm worden bepaalde soorten ontwikkelingen in de nabijheid van een bron ongeacht het gebiedstype uitgesloten. In de beleidsvisie wordt onderscheid gemaakt in de zwaarte van de verantwoording, afhankelijk van de hoogte van het aanwezige groepsrisico, en de toename hiervan.

Overwegingen

In de directe omgeving van Winterswijkseweg 35 bevinden zich geen Bevi-bedrijven terwijl het aantal transporten met gevaarlijke stoffen op weg, spoor en water zodanig gering is dat de PR-contouren van 10^{-6} per jaar binnen de rijbaan, spoorlijn en vaarweg liggen en het groepsrisico verwaarloosbaar klein zijn. Daarbij komt dat het hier niet gaat om nieuwe risico’s maar om het voortgezet gebruik van een al bestaande bedrijfswoning. Op het gebied van externe veiligheid bestaan dan ook geen belemmering voor de beoogde herziening van het bestemmingsplan.

4.2 Ecologie

Bij ruimtelijke plannen moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. In de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Zowel soortbescherming als de gebiedsbescherming gebeurt sinds 1 januari 2017 via de Wet natuurbescherming.

Overwegingen

Het betreft hier het herbestemmen van een al aanwezige bedrijfswoning zonder dat daarbij sprake is van (ver)bouwplannen. Om die reden spelen bij deze bestemmingsplanherziening geen ecologische aspecten. Als van de bestemmingsplanherziening al een effect uitgaat op het nabijgelegen Natura 2000-gebied Zwillebrocker Venn, dan is het vooral een positief effect. De ter plaatse toegestane bedrijfsactiviteiten zijn na de planherziening namelijk niet meer mogelijk.

4.3 Water

Bij het maken van afwegingen ten aanzien van het gebruik van de ruimte moeten watersystemen medesturend zijn in de keuze van locaties, inrichting en beheer. Daarbij kan een goede combinatie van water en ruimtegebruik ten goede komen aan de ruimtelijke kwaliteit en wellicht leiden tot nieuwe functiecombinaties. Om aan deze uitgangspunten vorm te geven is de watertoets sinds 1 november 2003 een verplicht onderdeel van ruimtelijke planprocessen.

Op basis van de Standaard Waterparagraaf van het Waterschap Rijn en IJssel wordt hierna bepaald welke waterthema's relevant zijn voor de voorliggende herziening van het bestemmingsplan. Het betreft hier:

Waterthema	Toelichting	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering?	Nee	1
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	1
Riolering en afvalwaterketen	1. Is de toename van afvalwater (DWA) groter dan 1 m³/uur?	Nee	1
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m²?	Nee	1
	2. Is er sprake van toename van verhard oppervlak met meer dan 500 m²?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaande verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewater-kwaliteit	Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	
Grondwaterkwaliteit	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	Nee	1

Waterthema	Toelichting	Relevant	Intensiteit
	doel?		
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee	1 1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ (GNN/GO)? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee	1 1 1 1
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	1
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig.	Nee	1

 # de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord, dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Op de vraag over het thema 'Natte natuur' dat in het bovengenoemde beslisschema met 'ja' is beantwoord, kan worden opgemerkt dat het bestemmingsplan voorziet in een herbestemming van voormalige bedrijfswoning tot reguliere woning. In de plantoelichting is al opgemerkt dat het omzetten van de bedrijfsmatige bestemming van het perceel geen significant negatief effect heeft op de kernkwaliteiten van het nabijgelegen Natura 2000-gebied. Dit geldt ook voor de ecologische verbindingszone die aansluit op het bedoelde Zwillebrocker Venn (GNN/GO). In het kader van de watertoets wordt het voorontwerp van dit bestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap Rijn en IJssel.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat dat archeologische waarden als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed moeten worden meegenomen en worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen.

Met het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in september 2007 is het verdrag verankerd en is de Monumentenwet 1988 herzien. Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht, die de Wamz en de Monumentenwet 1988 heeft vervangen.

Een belangrijk archeologisch doel van de Erfgoedwet is om het archeologisch erfgoed ter plekke te behouden. Daarom is het verplicht om vroegtijdig in het proces van de ruimtelijke ordening rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en hierin een afweging te maken.

Het archeologiebeleid van de gemeente Berkelland is er op gericht om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien. Als dat niet mogelijk is, wordt voor de bodemverstoring een archeologisch onderzoek verricht. Een goede bescherming van de archeologie vraagt om het tijdig meewegen van de archeologische belangen en om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van de archeologie. Het archeologiebeleid van de gemeente Berkelland is vastgelegd in onderstaande beleidsstukken:

- Archeologische Beleidskaart van de gemeente Berkelland.
- Erfgoedverordening van de gemeente Berkelland.
- Archeologische beleid gemeente Berkelland (RAAP, Willemsen en Kocken, 2012).

Overwegingen

Voor het herzien van de huidige bestemming van het perceel Winterswijkseweg 35 is geen bouwplan aan de orde en worden geen graafwerkzaamheden in de bodem uitgevoerd. Om die reden is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Wel wordt in het nieuwe bestemmingsplan het archeologische beschermingsregime verwerkt dat is gebaseerd op het gemeentelijk archeologiebeleid. Dit komt naar voren in het toekennen van archeologische dubbelbestemmingen (zie paragraaf 5.3).

4.4.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden en karakteristieken moeten op gebiedsniveau behouden en versterkt worden bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen. Om het belang van cultuurhistorie goed af te wegen is een wettelijke verankering van de integrale cultuurhistorie in ruimtelijke plannen nodig. Artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, 2012) verplicht de gemeente om alle cultuurhistorische waarden vooraf in het proces van ruimtelijke ordening te inventariseren en uitdrukkelijk mee te wegen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Voor het plangebied is een inventarisatie en analyse van de aanwezige cultuurhistorische waarden gemaakt. Voor de beoordeling van aanwezige cultuurhistorische waarden gelden de volgende kaders:

- Erfgoedwet.
- Erfgoedverordening gemeente Berkelland 2012.
- Handreiking Erfgoed en Ruimte.
- Cultuurhistorische Gebiedsbeschrijving Berkelland 2012.
- Cultuurhistorische Inventarisatie- en Waardenkaart 2016.

Overwegingen

Op het perceel waarop dit bestemmingsplan zich richt bevinden zich geen gebouwen met bouwhistorische waarde. Ook het omliggende gebied bevat geen cultuurhistorische waarde. Vanuit cultuurhistorie zijn er geen beperkingen die het plan beïnvloeden. Het plan zelf geeft ook geen effect op de omgeving ten aanzien van aanwezige waarden.

4.5 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Het betreft hier het herbestemmen van al aanwezige voormalige bedrijfswoningen. Deze ontwikkeling brengt geen extra verkeerstoename of parkeerdruk teweeg.

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.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.1 Verbeelding

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

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.2 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

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

5.3 Bestemmingsregels

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven. De basis is de regeling in het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2016" dat in het voorjaar van 2017 ter inzage heeft gelegen.

Wonen

De perceel Winterswijkseweg 35 krijgen de bestemming “Wonen”. Deze laat woningen toe tot een omvang van 1.000 m³. De oppervlakte aan bijgebouwen bij per woning mag 150 m² bedragen. Als op een perceel met de bestemming “Wonen” meer bijgebouwen aanwezig zijn, dan hoeven deze niet te worden gesloopt. Een uitbreiding van de bijgebouwenoppervlakte is volgens het nieuwe bestemmingsplan echter niet toegestaan. Wel is de sloop-bonusregeling van toepassing als het gaat om het bouwen van een nieuw bijgebouwen in combinatie met de sloop van een gedeelte van de bestaande bijgebouwen (zie paragraaf 3.4.2)

Het bestemmingsplan bevat verder een regeling voor het beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen. Deze regeling ziet toe op het gebruik van een beperkt deel van bestaande woningen en/of hun bijgebouwen voor zulke lichte bedrijfsactiviteiten dat er zelfs bij een woonbestemming sprake is van een gebruik dat ruimtelijk ondergeschikt is aan de woonfunctie. Deze ondergeschiktheid van de beroeps- of bedrijfsmatige functie komt in de planregels tot uitdrukking via de begripsbepalingen. De rechtspraak heeft voor dit soort nevenactiviteiten criteria gevormd, die ook in de planregels van het bestemmingsplan zijn verwerkt en ook al waren verwerkt in het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied van de voormalige gemeente Ruurlo.

Bij beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis valt overigens te denken aan activiteiten, die niet vallen onder de werking van de Wet milieubeheer en vanuit die optiek en vanwege

hun beperkte ruimtelijke uitstraling ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Zij mogen binnen bestaande gebouwen een oppervlakte van hooguit 30% van de woning (incl. bijgebouwen) beslaan tot maximaal 50 m². Voorbeelden van dit soort activiteiten zijn een kantoor-, praktijk- of atelierruimte aan huis.

Waarde – Archeologie 4/6

De gronden met deze op archeologie gerichte dubbelbestemming zijn mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem. Daarbij is de gehanteerde verwachtingswaarde 4 of 6 afgeleid van de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart en de systematiek uit het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2016”. De archeologische medebestemming maakt per categorie duidelijk voor welke bodemingrepen wel of geen archeologisch onderzoek vereist is. Vanzelfsprekend blijft daarnaast ook de algemene wettelijke zorgplicht van kracht. Dit betekent dat bij onverwachtse vondsten alsnog toepassing moet worden gegeven aan de regels van de Erfgoedwet.

5.4 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.

Bij de algemene gebruiksregels is aandacht besteed aan de parkeernormen. Deze zijn als bijlage bij de planregels opgenomen in het plan. De inrichting van de gronden moet zodanig plaatsvinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in deze bijlage 'Parkeernormen'.

Daarnaast bevat het plan ook algemene regels over de aanduidingen die van toepassing zijn binnen het plangebied. Het gaat hierbij om de volgende gebiedsaanduidingen en de volgende algemene aanduidingsregels:

- ‘overige zone – nationaal landschap’: de bijbehorende algemene regel beoogt de bescherming van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap;
- ‘vrijwaringszone – antenneveld 2’: de bijbehorende algemene regel verbiedt bebouwing die het veilig gebruik van het antenneveld kan belemmeren.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening omdat er geen sprake is van een toename van het aantal woningen. Dit betekent dat er daarom geen sprake is van kostenverhaal.

Wel kan het nieuw vast te stellen bestemmingsplan een grondslag zijn voor een verzoek om ‘tegemoetkoming in schade’ (vroeger: planschade). Om die reden is met de eigenaren een overeenkomst aangegaan voor het verhalen van eventueel uit te keren tegemoetkomingen. Met het sluiten van deze anterieure overeenkomsten is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende verzekerd.

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).

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Winterswijkseweg 35 (Eibergen) 2018' lag met ingang van 3 oktober 2018 gedurende twee weken ter inzage. Ook is het in het kader van het bestuurlijk vooroverleg ter advisering voorgelegd aan diensten en instanties die betrokken zijn bij de zorg voor een goede ruimtelijke ordening.in dat verband is onder meer overleg gepleegd met het Waterschap Rijn en IJssel en met de provinciale diensten.

Na het voorontwerp is het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage gelegd. Tegen dit ontwerpplan konden gedurende zes weken zienswijzen worden ingediend. Na deze termijn beoordeelt de gemeente de ingediende zienswijzen. De gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) vast.

7.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter inspraak aangeboden. Van 3 oktober tot en met 16 oktober 2018 heeft het plan ter inzage gelegen. Dit is bekend gemaakt via een kennisgeving in "BerkelBericht" van 2 oktober 2018 en op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl).

Tijdens deze termijn kon iedereen zijn of haar zienswijze geven over dit plan. Dit kon schriftelijk en mondeling. Tegen het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Winterswijkseweg 35 (Eibergen) 2018'' zijn geen inspraakreacties ingediend.

7.2 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. Het Waterschap Rijn en IJssel heeft per mail meegedeeld dat het geen op- en/of aanmerkingen had op het voorontwerpbestemmingsplan. Daarbij gaf het waterschap aan dat de watertoetstabel daarin volledig is opgenomen en dat de relevante waterthema’s voldoende zijn uitgewerkt in het plan.

De provinciale diensten hebben schriftelijk meegedeeld dat de provinciale belangen goed zijn meegewogen in het plan. Wel wordt verzocht om in de planregels duidelijk te maken dat de regel over het Nationaal Landschap (artikel 9.1) betrekking heeft op het Nationaal Landschap Winterswijk. In het voorontwerpbestemmingsplan was dit echter al expliciet benoemd zodat deze opmerking niet heeft geleid tot een aanpassing van de planregels.

7.3 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Winterswijkseweg 35 (Eibergen) 2018’ lag van 31 oktober tot en met 11 december 2018 voor iedereen ter inzage. Dit is bekendgemaakt via een kennisgeving in "BerkelBericht" en de Staatscourant van 30 oktober 2018 en op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl). Daarin is ook aangegeven op welke manier het bestemmingsplan digitaal beschikbaar is gesteld.

Gedurende voornoemde termijn kon iedereen zienswijzen indienen. Wij hebben in dit kader geen schriftelijke of mondelinge zienswijzen ontvangen.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan **Buitengebied, Winterswijkseweg 35 (Eibergen) 2018** met identificatienummer NL.IMRO.1859.BPBGB20180007-0100 van de gemeente **Berkelland;**

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPBGB20180007-0100.gml met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 verbeelding:

a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan **Buitengebied, Winterswijkseweg 35 (Eibergen) 2018** bestaande uit de kaart met tekeningnummer NL.IMRO.1859.BPBGB20180007-0100;
b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan **Buitengebied, Winterswijkseweg 35 (Eibergen) 2018**;

1.4 aan- of uitbouw:

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

1.5 aanduiding:

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

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aanduidingsvlak:

een geometrisch vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

1.8 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.9 afwijken van de bouwregels en/of de gebruiksregels:

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

1.10 ander-werk:

een werk, geen gebouw zijnde, of een werkzaamheid;

1.11 archeologisch deskundige:

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

1.12 archeologisch monument:

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

1.13 archeologisch onderzoek:

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

1.14 archeologische verwachting:

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

1.15 archeologische waarde:

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

1.16 bebouwing:

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

1.17 Bed and Breakfast:

een logiesverstrekkend bedrijf dat alleen is ingericht voor nachtverblijf;

1.18 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen;

1.19 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;

1.20 bestaand:

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

1.21 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.23 bijbehorend bouwwerk:

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

1.24 bijgebouw:

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

1.25 bouwen:

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

1.26 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.27 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;

1.28 bouwperceel:

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

1.29 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.30 bouwvlak:

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

1.31 bouwvlakgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.32 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;

1.33 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

alle overige bouwwerken die geen gebouw zijn;

1.34 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;

1.35 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.36 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;

1.37 doeleinden van openbaar nut:

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

1.38 eerste verdieping:

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

1.39 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;

1.40 erfgrens:

de grens van een erf;

1.41 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;

1.42 gebouw:

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

1.43 gebruiken:

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

1.44 groenvoorziening:

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

1.45 handel:

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

1.46 hoofdgebouw:

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

1.47 huishouden:

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

1.48 internethandel:

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

1.49 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.50 maaiveld:

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

1.51 nadere eis:

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

1.52 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

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

1.53 omgevingsvergunning:

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

1.54 onderbouw:

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

1.55 openbaar toegankelijk gebied:

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

1.56 overkapping:

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

1.57 parkeervoorziening:

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

1.58 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;

1.59 perceel:

een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik;

1.60 prostitutie:

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

1.61 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;

1.62 slopen:

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

1.63 vloeroppervlakte:

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

1.64 volumineuze (grootschalige) detailhandel:

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, in de vorm van de verkoop van auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en naar de aard daarmee gelijk te stellen artikelen;

1.65 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.66 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);

1.67 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.

1.68 vrij beroep:

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

1.69 waterhuishoudkundige voorziening:

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

1.70 wijzigingsbevoegdheid:

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

1.71 wonen:

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

1.72 woning (wooneenheid):

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

1.73 zijerf:

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

1.74 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 afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.3 bebouwingspercentage:

Het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.4 bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het diepst onder het peil gelegen punt van (de fundering van) een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

2.5 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.6 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

de afstand tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren van een bouwwerk of van een gebouw, geen gebouw zijde.

2.7 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 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.

2.9 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.

2.10 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.

2.11 peil:

a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerder met 0,20 m.

b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

2.12 ondergeschikte bouwdelen:

De in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op gevel- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, erkers, kozijnen, dorpels, dakgoten en overstekende daken, ventilatiekanalen, schoorstenen, balustrades en soortgelijke ondergeschikte bouwdelen mits de bestemmingsgrens, de gevel (zijnde voor-, zij- of achtergevel) van het hoofdgebouw of de aangegeven gevellijn met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden.

2.13 maatvoering:

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

a. voor lengten in meters (m);
b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
d. voor verhoudingen in procenten (%);
e. voor hoeken/hellingen in graden (º).

2.14 meten:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1. Algemene bestemmingsomschrijving

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

a. wonen;
b. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
c. terras, tuinen en erven;
d. speelvoorzieningen;
e. groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting en landschappelijke inpassing;
f. (onverharde) paden, wegen, erfverhardingen en parkeervoorzieningen;
g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

en overeenkomstig de in 4.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

3.1.2. Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

a. Woningen

Voor woningen gelden de volgende bepalingen:

1. het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Woningen en bijgebouwen bij woningen

Voor het bouwen van woningen geldende de volgende voorwaarden:

a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per woning mag niet meer bedragen dan 150 m²;
b. de inhoud van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, mag per woning niet meer bedragen dan 1.000 m³.
c. de woning mag niet uitbreiden in de richting van:
    1. een veehouderij, als de woning aan die zijde de dichtstbijzijnde woning is;
    2. de weg.
d. de goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
e. de bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 9 m.
f. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
g. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 7 m.
h. vrijstaande bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd.
i. de afstand tussen de gevel van vrijstaande bijgebouwen en de gevel van de woning mag niet meer bedragen dan 25 m.

3.2.2 Overkappingen bij woningen

Voor het bouwen van overkappingen bij woningen gelden de volgende voorwaarden:

a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m. De bouwhoogte van terrashooibergen mag, met inbegrip van de palen, niet meer bedragen dan 10 m.
c. de gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 25 m².
d. overkappingen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.
d. de goothoogte van een tredmolen en een trainingsmolen mag niet meer bedragen dan 3 m.
e. de bouwhoogte van een tredmolen en een trainingsmolen mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
f. de oppervlakte van een tredmolen en een trainingsmolen mag niet meer bedragen dan 325 m².

3.3 Nadere eisen

a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats, vorm en afmeting en de bebouwing:
    1. Ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.
    2. Ter waarborging van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de naaste omgeving.
    3. Ter waarborging van de verkeersveiligheid.
    4. Ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen.
b. Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 11.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken voor dichterbij bouwen van woning bij weg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2.1 onder c voor het uitbreiden van een woning dichter bij de weg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. er dient voldaan te worden aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, of een reeds verkregen hogere waarde.
b. de situering is stedenbouwkundig aanvaardbaar.
c. de situering is vanuit verkeerskundig- en verkeersveiligheidsoogpunt aanvaardbaar.

d. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.

3.4.2 Afwijken voor dichterbij bouwen van woning bij veehouderij

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2.1 onder c voor het uitbreiden van een woning dichter bij een veehouderij, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. er mag geen sprake zijn van een onevenredige beperking van de bedrijfsvoering van de veehouderij.

b. er dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat voor de woning.

3.4.3 Afwijken voor het vergroten van de bijgebouwenoppervlakte (sloop-bonusregeling)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2.1 onder a voor het vergroten van de oppervlakte aan bijgebouwen bij een woning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. voor elke 2 m² die aan bestaande bijgebouwen wordt gesloopt, mag 1 m² worden ingezet voor het bouwen van nieuwe bijgebouwen (sloop-bonusregeling).

b. het inruilen van de oppervlakte aan bestaande bijgebouwen in het bouwen van nieuwe bijgebouwen tot een oppervlakte van meer dan 150 m² wordt alleen toegestaan wanneer de oppervlakte aan bestaande bijgebouwen meer dan 150 m² bedraagt.

c. alleen het gedeelte van de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen boven de 150 m² die al is toegestaan volgens 3.2.1 onder c, kan worden ingezet voor het bouwen van nieuwe bijgebouwen.

d. door toepassing van de sloop-bonusregeling uit lid a neemt de oppervlakte aan bijgebouwen boven de toegestane 150 m² af met de helft van de te slopen oppervlakte aan bijgebouwen.

3.4.4 Afwijken ten behoeve van het vergroten van de woning door het bijtrekken van inpandige ruimten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2.1 onder b voor het vergroten van de inhoudsmaat van een woning door het bijtrekken van inpandige ruimten, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de afwijkingsbevoegdheid mag alleen worden toegepast indien de vergroting wordt gerealiseerd door de inpandige ruimte, die tezamen met de woning als één gebouw is gebouwd, geheel of gedeeltelijk aan de woning toe te voegen.

b. het vergroten van de woning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

c. Door het inpandig vergroten van de woning ontstaat geen nieuwe zelfstandige woning.

3.4.5 Afwijken ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

a. 3.2.3 onder a voor het bouwen van terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2 m voor de voorgevelrooilijn, mits hierdoor het stedenbouwkundig//ruimtelijk beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

b. 3.2.3 onder c voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 6 m, mits hierdoor het stedenbouwkundig//ruimtelijk beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende voorwaarden:

a. aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 30% van de oppervlakte van de woning met een maximum van 50 m².

b. detailhandel is niet toegestaan.

c. het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalige kamperen is niet toegestaan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologie 4**' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en waarbij de bodemingreep dieper gaan is dan 0,3 m beneden maaiveld moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
b. als uit het in 4.2.1, 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 op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in 4.2.1, onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

4.2.2 Advies archeoloog

Voordat het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 4.2.1, 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.

4.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 4.2.1, onder a geldt niet als:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 250 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of

c. gebouwen maximaal 2,50 meter uit de bestaande fundering worden vergroot, waarbij de bestaande funderingen behouden blijven.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Nadere eis

Het bevoegd gezag kan 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.

4.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 11.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

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

4.4.1 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 met een oppervlakte groter dan 250 m² en waarbij de bodemingreep dieper is dan 0,30 meter onder het maaiveld, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het verwijderen van boomstobben en/of het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 5.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
b. 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;
c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,50 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;

e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor op het moment van inwerkingtreding van dit plan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
f. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

4.4.3 Beoordelingscriteria

Voor de onder 4.4.1 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 4.4.1 moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het rapport daarvoor aanleiding geeft, dan moet op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaatsvinden;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die getoetst is door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

4.4.4 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

a. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
    3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.4.1 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 5 Waarde - Archeologie 6

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologie 6**' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 5.000 m² en waarbij de bodemingreep dieper gaan is dan 0,3 m beneden maaiveld moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld
b. als uit het in 5.2.1, 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 op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in 5.2.1, onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

5.2.2 Advies archeoloog

Voordat het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 5.2.1, 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.

5.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 5.2.1, onder a geldt niet als:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 1.000 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of

c. gebouwen maximaal 2,50 meter uit de bestaande fundering worden vergroot, waarbij de bestaande funderingen behouden blijven.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Nadere eis

Het bevoegd gezag kan 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.

5.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 11.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

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

5.4.1 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 met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en waarbij de bodemingreep dieper is dan 0,30 meter onder het maaiveld, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het verwijderen van boomstobben en/of het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 5.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
b. 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;
c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,50 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;

e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor op het moment van inwerkingtreding van dit plan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
f. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

5.4.3 Beoordelingscriteria

Voor de onder 5.4.1 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 5.4.1 moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het rapport daarvoor aanleiding geeft, dan moet op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaatsvinden;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die getoetst is door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

5.4.4 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

a. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
    3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1 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 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande afstanden en maten

De op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande afstands-, hoogte- en inhoudsmaten die meer bedragen dan de in Hoofdstuk 2 van deze regels voorgeschreven maten, moeten bij de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning ten aanzien van het betrokken bouwwerk als ten hoogste toelaatbaar worden geacht. In geval van herbouw is dit alleen van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

7.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de in de bestemmingsregels opgenomen afwijkingen, de volgende voorwaarden:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de fundering van gebouwen, sleufsilo's en mestbassins.

b. De bouwdiepte van kelders en andere ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

8.1.1 Verboden gebruik

a. Het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming en de daarbij behorende regels.
b. De inrichting van de gronden dient zodanig plaats te vinden dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals genoemd in bijlage 1 bij deze regels ('Parkeernormen').
c. Vrijstaande bijgebouwen mogen niet worden gebruikt als woning.
d. Het (proef)boren naar gas (waaronder schalie- en steenkoolgas) geldt in iedergeval als strijdig gebruik.
e. Het (doen of laten) gebruiken van gronden en/of opstallen ten behoeve van een seksinrichting of een coffeeshop geldt als strijdig gebruik.

8.2 Afwijken van de parkeernormen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 onder b voor het afwijken van de gemeentelijke parkeernormen waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de noodzakelijke parkeervoorzieningen kunnen in onvoldoende mate worden gerealiseerd, terwijl op een andere passende wijze in de parkeerruimte kan worden voorzien.
b. de situering van de parkeerplaatsen tasten het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig aan.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Nationaal landschap

Ter plaatse van de aanduiding '**overige zone – nationaal landschap**' zijn uitbreidingen van bestaande functies alleen toegelaten als deze de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Winterswijk, zoals die zijn vastgelegd in de Bijlage 6 van de Omgevingsverordening Gelderland (Kernkwaliteiten Nationale Landschappen) niet aantasten.

9.2 Vrijwaringszone – antenneveld 2

9.2.1 Zoneomschrijving

Al dan niet in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2, geldt ter plaatse van de aanduiding '**vrijwaringszone – antenneveld 2**' dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk dat hoger is dan 22 m pas wordt verleend nadat is komen vast te staan dat het bouwwerk de werking van het betrokken (hoofd)antenneveld niet verstoord.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

a. de in de regels genoemde (goot)hoogtematen met ten hoogste 10%;
b. de regels over het bouwen van een bijgebouw voor het bouwen van een bijgebouw op een afstand van meer dan 25 m van het hoofdgebouw (binnen de bestemming '**Wonen'**), waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. de vergroting van de onderlinge afstand is noodzakelijk in verband met een doelmatige inrichting van het perceel;
    2. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
    3. door het verlenen van de afwijking mag de oppervlakte aan bijgebouwen bij de betreffende woning niet meer bedragen dan 150 m²;
c. de regels en toestaan dat een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw wordt gebouwd mits:
    1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel niet meer bedraagt dan 2 m;
    2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
    3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
d. de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwen, waaronder wachthuizen ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken en naar aard daarmee gelijk te stellengebouwen worden gebouwd, mits:
    1. de inhoud per gebouw niet meer dan 60 m³ bedraagt;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
e. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en toestaan dat deze wordt vergroot:
    1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijde, tot maximaal 10 m;
    2. ten behoeve van windturbines op een bouwperceel tot maximaal 10 m;
f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten wordt vergroot, mits:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
    2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw;
g. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel verlenen met inachtneming van de volgende voorwaarden:
    1. de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies of van het woon- en leefmilieu;
    2. de omgevingsvergunning leidt niet tot negatieve effecten op de waterhuishouding;
    3. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de infrastructuur;
    4. de in het gebied aanwezige landschaps- en natuurwaarden blijven behouden of worden versterkt.

10.2 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bestemmingsregels voor het toestaan van voorzieningen voor ‘Bed and Breakfast’ bij woningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de voorzieningen voor Bed and Breakfast mogen alleen worden gevestigd binnen de bestaande bebouwing. Een voorziening voor Bed and Breakfast blijft voor de toepassing van de bouwregels in dit plan deel uitmaken van de bestaande woning en de bestaande bijbehorende bijgebouwen. Het vestigen daarvan levert dus geen nieuwe bouwmogelijkheden voor het vergroten van de woning of voor het bouwen of vergroten van bijgebouwen;
b. de vloeroppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van Bed and Breakfast mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en de bijbehorende bijgebouwen met een maximum oppervlakte van 150 m²;
c. de omgevingsvergunning voor Bed and Breakfast wordt niet verleend voor permanente bewoning van de voorzieningen en mag niet leiden tot een toename van het aantal woningen.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Nadere eisen

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 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.

12.1.2 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 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 12.1.1 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Algemeen

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 12.2.1, onder a, 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.
c. Indien het gebruik, bedoeld in 12.2.1, onder a, 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.
d. Het bepaalde in 12.2.1, onder a, 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels **bestemmingsplan Buitengebied, Winterswijkseweg 35 (Eibergen) 2018**.

Het bestemmingsplan Buitengebied, Winterswijkseweg 35 (Eibergen) 2018 heeft van 31 oktober 2018 tot en met 11 december 2018 in ontwerp ter inzage gelegen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Berkelland, gehouden op 22 januari 2019

, voorzitter.

, griffier.

Bijlagen bij de planregels

Bijlage 1 Parkeernormen gemeente Berkelland

Parkeernormen niet-stedelijk gebied (buitengebied)			
Functie	**Parkeer-norm**	**Bezoekers -aandeel**	**Eenheid**
Woning vrijstaand	2,0	0,3 ppw	Woning
Woning twee-aan-één	1,8	0,3 ppw	Woning
Woning aaneengebouwd	1,5	0,3 ppw	Woning
Aanleunwoning/zorgwoning	0,3	0,3 ppw	Woning
Recreatiewoning/recreatieappartement	1,0		Recreatiewoning/appart.
Detailhandel	3,0	85%	100 m² bvo
Arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel/transportbedrijf)	0,8	5%	100 m² bvo
Arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, werkplaats, transportbedrijf)	2,5	5%	100 m² bvo
Arbeidsextensieve/bezoekersintensieve bedrijven (showroom/toonzaal)	1,7	35%	100 m² bvo
Café/bar/discotheek/cafetaria	6,0	90%	100 m² bvo
Restaurant	14,0	80%	100 m² bvo
Museum	0,6	95%	100 m² bvo
Bioscoop/theater/schouwburg	0,4		Zitplaats
Sportveld (buiten)	20,0	95%	ha. netto sportterrein
Dansstudio/sportschool	4,5	95%	100 m² bvo
Squashbanen	1,5	90%	Baan
Tennisbanen	2,5	90%	Baan
Golfbaan	7,0	95%	Hole
Zwembad	11,0	90%	100 m² oppervlakte bassin
Overdekte speeltuin/hal	3,0	90%	100 m² bvo
Manege	0,4	90%	Box
Cultureel centrum/wijk- of verenigingsgebouw	3,0	90 m²	100 m² bvo
Arts/maatschap/kruisgebouw/therapeut	1,8	65%	Behandelkamer
Middelbaar onderwijs	1,0		Leslokaal

Basisonderwijs	0,8		Leslokaal
Crèche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf	0,7		Arbeidsplaats
Hotel	1,0		Kamer
Volkstuin	0,3		Perceel
Religiegebouw	0,2		Zitplaats
Begraafplaats	20,0		Gelijktijdige begrafenis

ppw= persoon per woning
bvo = bedrijfsvloeroppervlak

Parkeerplaatsen eigen terrein woningen

parkeervoorziening	theoretisch aantal	Berekenings-aantal	opmerkingen
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit minimaal 5 m diep
Lange oprit zonder garage	2	1,0	
Dubbele opzit zonder garage	2	1,7	oprit min. 4,5 m breed
Garage zonder oprit	1	0,4	
Garage met enkele oprit	2	1,0	oprit minimaal 5 m diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit min. 4,5 m breed

Aanwezigheidspercentages

	werkdag			koopavond	Zaterdag		Zondag-middag
	over-dag	mid-dag	avond		middag	avond	
woningen	50	60	100	90	60	60	70
detailhandel	30	70	20	20	100	0	0
bedrijven	100	100	5	10	5	0	0
sociaal-cultureel	10	40	100	100	60	90	25
sociaal-medisch	100	100	30	15	15	5	5
dagonderwijs	100	100	0	0	0	0	0
museum	20	45	0	100	100	0	90
restaurant	30	40	90	70	70	100	40
café	30	40	90	75	75	100	45
theater	15	30	90	60	60	100	60
sport	30	50	100	100	100	90	85