

**Borculo, Woongebieden 2011,
herziening 2021-1
(Kooweide 1)**

Inhoudsopgave

TOELICHTING	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Wat is een bestemmingsplan?	6
1.4 Geldend bestemmingsplan	7
1.5 De bij het plan behorende stukken	7
1.6 Leeswijzer toelichting	8
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied en het plan	9
2.1 Het plangebied en omgeving	9
2.2 Beschrijving van het plan	10
2.3 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland	11
Hoofdstuk 3 Juridische planopzet	13
3.1 Bestemmingsregeling	13
3.2 Verbeelding	13
3.3 Regels	14
3.4 Bestemmingsregels	14
Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid	15
Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
5.1 Vooroverleg	17
5.2 Ontwerp	17

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

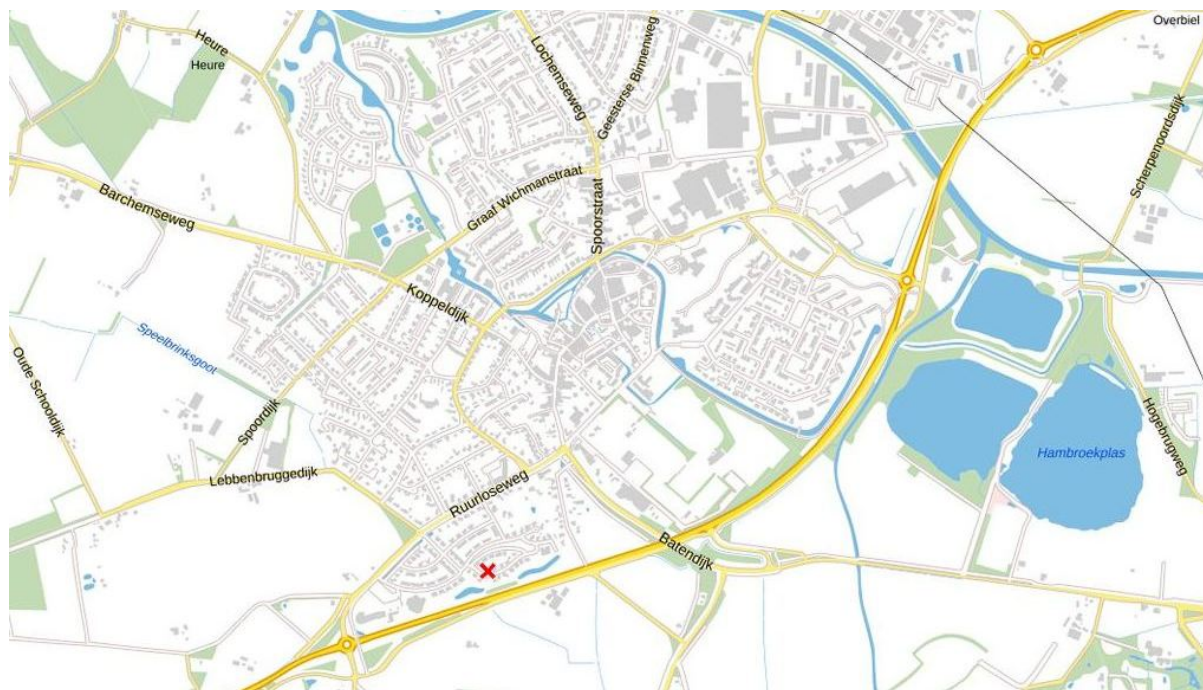
Op 11 september 2012 is het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011" door de raad van de gemeente Berkelland vastgesteld. Uitgangspunt was een actueel en behoudend plan, waarbij bestaande rechten werden gerespecteerd.

Op het moment van de actualisatie van het genoemde bestemmingsplan, was de woonwijk Schollenkamp nog niet volledig afgerond. Er is toen gekozen om voor vier bouwvlakken een maximum van 19 woningen op te nemen. Dit mochten vrijstaande of 2-onder-1-kapwoningen zijn. De woningen konden hierbij verdeeld worden over de 4 bouwvlakken. Wel maximaal 19. Nu de wijk zo goed als afgerond is en alle 19 woningen gebouwd zijn, blijft er een perceel "over". Vanwege een strikt woningbouwbeleid in de voorgaande jaren, is een extra woning steeds afgewezen. Inmiddels zijn de uitgangspunten en het beleid over woningbouw gewijzigd. Deze kavel is (weer) in beeld om er een woning te bouwen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft aangegeven mee te willen werken aan het aanpassen van deze situatie en een extra twintigste woning toe te voegen. Hiervoor is deze herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Kooweide 1 in Borculo (besluit nummeraanduiding volgt). Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Borculo, sectie F, nummer 1792. Onderstaande afbeelding 1.1 geeft de ligging van het plangebied in de kern Borculo weer.



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

In onderstaande afbeelding 1.2 is verder ingezoomd op het plangebied. Met rood is het bewuste perceel aangegeven.



Afbeelding 1.2: Ligging van het plangebied.

1.3 Wat is een bestemmingsplan?

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt daarom:

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

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

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

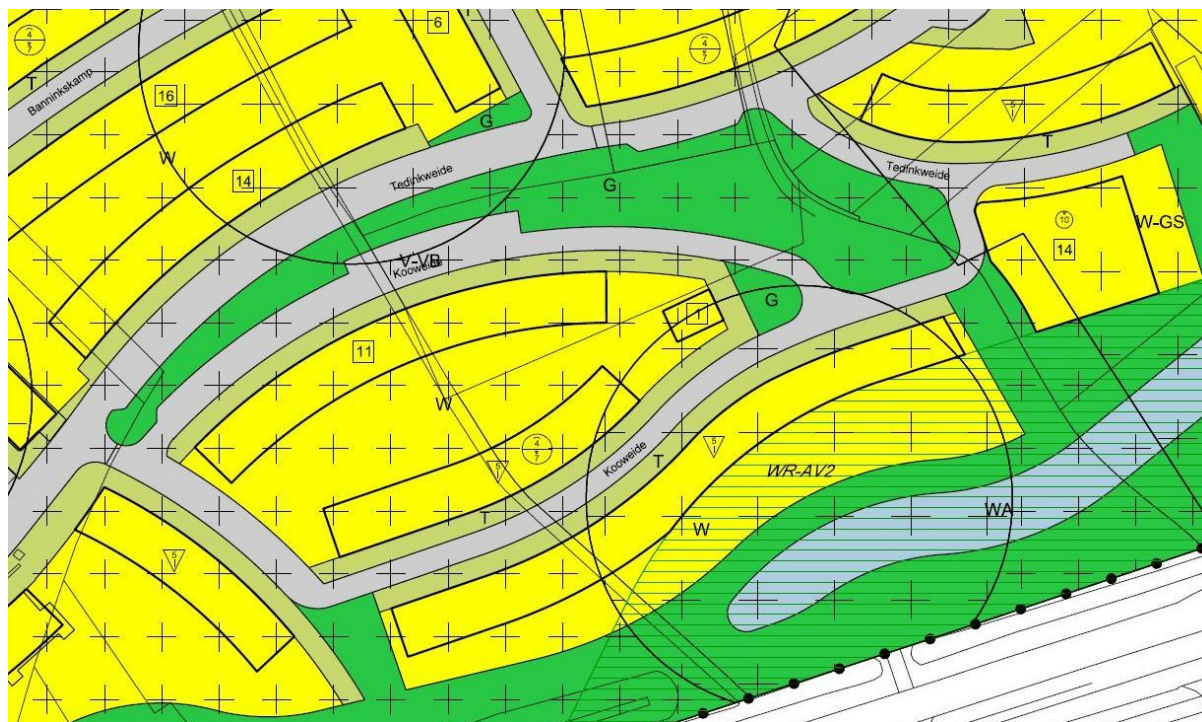
Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en

regels zoals de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011". Dat plan is op 11 september 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Berkelland. Op 5 december 2012 is het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht geworden.

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn woningen toegestaan. In totaal zijn 19 woningen mogelijk in de vier bouwvlakken. Dit kunnen vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen zijn. Voor drie bouwvlakken geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Voor het bouwvlak waar ook Kooweide 1 onderdeel van uit maakt, geldt respectievelijk 4 en 7 meter. Verder geldt ook dat bij elke woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.



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

Om het maximum aantal woningen in de vier bouwvlakken te veranderen van 19 naar 20, is een planherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Kooweide 1)" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- regels.

Een (partiële) verbeelding maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Hier verandert immers niets. De verbeelding van het moederplan (Borculo, Woongebieden 2011) blijft hiervoor geldend.

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. In dit bestemmingsplan is in de regels de koppeling met het moederplan opgenomen en beschreven .

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.

1.6 Leeswijzer toelichting

Deze toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk beschrijft het plan en de bestaande situatie van het plangebied (Hoofdstuk 2). Hoofdstuk 3 bevat de verantwoording en uitleg van de planregels en verbeelding. De toelichting besluit met hoofdstukken over de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 4) en het gevoerde (voor)overleg en de inspraak op het plan (Hoofdstuk 5).

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied en het plan

2.1 Het plangebied en omgeving

Het plangebied ligt aan de Kooweide in Borculo. Het betreft de vier bouwvlakken waarvoor in het geldende bestemmingsplan geldt dat er in totaal maximaal 19 woningen gebouwd mogen worden. De luchtfoto in afbeelding 2.1 geeft het plangebied in haar directe omgeving weer.



Afbeelding 2.1: Uitsnede uit luchtfoto (2021).

De Kooweide is de straat in het zuidoostelijke deel van de nieuwbouwwijk Schollenkamp in Borculo. Ook een klein deel (het meest oostelijke) van de straat Tedinkweide maakt formeel onderdeel uit van deze herziening. De woningen binnen het plangebied zijn overwegend vrijstaande woningen. Een enkele twee-onder-eenkapwoning is onderdeel van het plangebied. De kapvormen zijn afwisselend en hebben ook verschillende goot- en nokhoogtes.



Afbeelding 2.2: Kooweide 1, het brake terrein op de voorgrond (Cyclorama maart 2021).



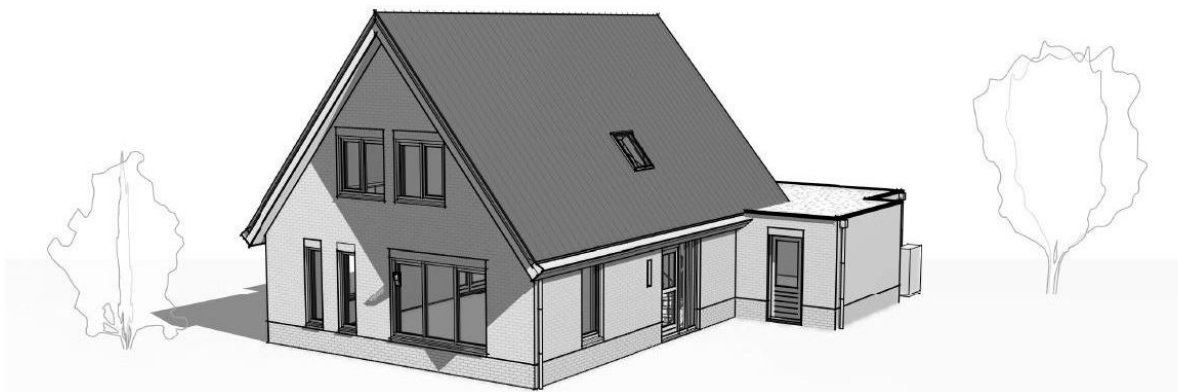
Afbeelding 2.3: perceel aan de Kooweide 1, gezien vanuit het zuiden.

2.2 Beschrijving van het plan

Bij het actualiseren van oude bestemmingsplannen (voor deze locatie het bestemmingsplan Schollenkamp Borculo uit 2007) tot het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011" is voor een viertal bouwvlakken opgenomen dat er niet meer dan 19 woningen gebouwd mogen worden. Binnen één van die bouwvlakken is 1 woning meer gebouwd dan het oorspronkelijk bedachte aantal voor dat bouwvlak. Het perceel aan Kooweide 1 bleef hierdoor onbebouwd. Immers de maximale hoeveelheid van 19 was bereikt.

Inmiddels is gebleken dat er (weer) behoefte is aan nieuwe woningen in Borculo. Dit perceel is uitermate geschikt om te bebouwen met een vrijstaande woning. Bovendien past het qua type en vorm goed in het geldende bestemmingsplan (afgezien van het aantal woningen). En ook binnen het inmiddels bestaande woongebied. Om het toegestane aantal woningen aan te passen, wordt dit verhoogd naar maximaal 20. De geldende bestemmingen en bijbehorende bouwregels blijven hetzelfde, en van toepassing voor dit perceel. De woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Ter illustratie is hieronder een afbeelding weergegeven van het schetsplan (in perspectief), zoals dat door de gemeente is ontvangen.



Afbeelding 2.4: schetsplan woning Kooweide 1 (ConStabiel 30 maart 2021).

2.3 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland

Op 12 november 2019 heeft de gemeenteraad van Berkelland de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland vastgesteld. Dit is een lokale uitwerking van de regionale afspraken. Daarnaast is gelijktijdig de notitie 'Ruimte voor extra woningbouw op basis van de behoefte per kern' opgesteld. Op basis daarvan blijkt dat er voor de kern Borculo mogelijkheden zijn voor het toevoegen van woningen.

De kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland zijn een afgeleide van de regionale kwaliteitscriteria. De gemeente geeft hier de volgende invulling aan:

- per kern bepalen wat de behoefte is omdat elke kern uniek is wat betreft de woningmarkt;
- in veel kernen staan panden leeg of komen panden leeg te staan. Voorrang geven aan de transformatie van leegstaand vastgoed, dat kan herbestemming zijn of sloop gevolgd door nieuwbouw;
- alleen in uitzonderlijke gevallen uitbreidingsruimte aan de randen van de kern. Eerst lege plekken in de kernen invullen;
- verwachten van inwoners en initiatiefnemers dat ze hun goedgekeurde bouwplannen binnen drie jaar uitvoeren. Daarna nog een jaar de kans om dat alsnog te doen, voordat de vergunning vervalst;
- aanvullend op de regionale afspraken wil Berkelland in elke kern steeds enkele bouwlocaties (waaronder kavels) op voorraad houden. Zo kan snel worden ingespeeld op de behoefte van inwoners en nieuwe marktontwikkelingen.

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

Planspecifiek

Zoals hierboven al is beschreven, is er behoefte aan woningen. Ook in de kern Borculo. De woning die met dit plan kan worden gerealiseerd wordt gebouwd en bewoond door starters op de woningmarkt. Zij kunnen daarmee in de kern Borculo blijven wonen. Daarnaast is hier sprake van een lege plek binnen bestaand bebouwd gebied. Het plan sluit daarmee goed aan bij de toetsingscriteria.

Hoofdstuk 3 Juridische planopzet

Dit bestemmingsplan bestaat uit regels en een toelichting. De regels en de verbeelding (van het gekoppelde moederplan: Borculo, Woongebieden 2011) vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen moeten in onderlinge samenhang worden gezien en toegepast. In artikel 2 van de regels wordt de koppeling gemaakt met het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011", waardoor die regels ook gelden voor deze herziening.

3.1 Bestemmingsregeling

Dit bestemmingsplan is een herziening van de regels van het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011" (moederplan). De verbeelding van dat plan wordt niet herzien. Ook is de beschrijving, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten in de plantoelichting van dat bestemmingsplan nog steeds van toepassing. De regels van dit bestemmingsplan zijn beperkt tot enkele artikelen. Deze artikelen bevatten enkele begripsomschrijvingen, de koppeling met het oorspronkelijke bestemmingsplan en de slotregel.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld (zie ook de koppeling met het moederplan). De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen en de uitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

3.2 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.

3.3 Regels

De regels van dit bestemmingsplan zijn verdeeld over 3 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). In dit specifieke geval is dat niet meer dan aangeven wat de naam en het identificatienummer van dit bestemmingsplan is. Voor een verklaring van de begrippen dient immers het moederplan geraadpleegd te worden
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt normaliter in alfabetische volgorde. In dit plan is er slechts 1 bestemmingsregel. In dit artikel 2 wordt de koppeling gelegd naar het moederplan: "Borculo, Woongebieden 2011". De regels van de bestemmingen blijven grotendeels ongewijzigd van toepassing.
3. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is de slotregel opgenomen.

3.4 Bestemmingsregels

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven. Voor de bestemmingen is een koppeling gelegd met het moederplan.

Deze herziening is een kleine aanpassing van artikel 24.2.1 onder b, sub 2 van het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011". Dit artikel heeft betrekking op drie bouwvlakken aan de Kooweide (2 t/m 22 en 1 t/m 7) en één aan de Tedinkweide (81 t/m 87). Het maximum aantal woningen binnen deze bouwvlakken wordt veranderd van 19 naar 20.

Het gebied waarop deze herziening van toepassing is, is dan ook de al genoemde vier bouwvlakken.

Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van een plan. Bij de vaststelling van een ruimtelijk besluit moet in principe ook een exploitatieplan vastgesteld worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. De gemeenteraad kan bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12, lid 2 Wro). Dit kan als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor heeft de gemeente in maart 2021 met de initiatiefnemer (in dit geval de ontwikkelaar van de gehele wijk Schollenkamp) een exploitatieovereenkomst afgesloten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst. Ook is er een overeenkomst betreffende planschade afgesloten. Deze kosten komen eveneens voor rekening van de ontwikkelaar.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

In dit specifieke geval is sprake van een kleine aanpassing van een al bestaande mogelijkheid. Enkel het maximum aantal woningen hield dit tegen. Mede hierom heeft het college besloten om direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. De inspraakprocedure wordt overgeslagen.

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

5.1 Vooroverleg

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

Dit bestemmingsplan is niet voorgelegd aan betrokken partijen, omdat sprake is van een zeer kleine aanpassing. Ook spelen voor deze herziening, met een zeer beperkte oppervlakte, slechts lokale aspecten. Tenslotte wijzigen ook de wateraspecten niet. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande leidingen en afvoeren.

5.2 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Kooweide 1)" ligt van 15 juli tot en met 25 augustus 2021 voor iedereen ter inzage. Dit is bekend gemaakt via een kennisgeving in "BerkeBericht" en het Gemeenteblad van 14 juli 2021. Op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl) is een link geplaatst naar het digitale plan op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende voornoemde termijn kan iedereen zienswijzen indienen.

Inhoudsopgave

REGELS	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	7
Artikel 2 Herziening bestemmingen	7
Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels	9
Artikel 3 Slotregel	9

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan **Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Kooweide 1)** met identificatienummer NL.IMRO.1859.BPBCL20210008-0010 van de gemeente Berkelland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPBCL20210008-0010.gml met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 moederplan

het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPBCL20090011-1000.gml met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Herziening bestemmingen

2.1 Herzien van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan herziert het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011", zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPBCL20090011-1000 en vastgesteld door de raad van de gemeente Berkelland op 11 september 2012, kenmerk 17, overeenkomstig de wijze zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPBCL20210008-0010.

2.2 Van toepassing planregels moederplan

De planregels van het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011", zoals genoemd in 2.1, zijn van toepassing op dit bestemmingsplan.

Daarbij gelden voor dit plan specifiek de bestemmingen "Wonen", "Waarde - Archeologische Verwachting 1" en "Waarde - Archeologische Verwachting 2".

2.3 Wijzigen van artikel 24 van het moederplan

Het artikel 24.2.1, onder b, sub 2 van de regels van het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011" te wijzigen naar:

'minimum breedte' vrijstaande woningen en woningen van het type twee-onder-een-kap mogen worden gebouwd met een minimale breedte van 5 meter, waarvoor geldt dat het gezamenlijke aantal woningen in de gezamenlijke bouwvlakken met de aanduiding 'minimum breedte' niet meer mag bedragen dan 20, terwijl tevens voor de nog te bouwen vrijstaande en dubbele woningen geldt dat bij elke woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;.

Hoofdstuk 3 Overgangs-en slotregels

Artikel 3 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels **bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Kooweide 1)**.

Het bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Kooweide 1) heeft van 15 juli tot en met 25 augustus 2021 in ontwerp ter inzage gelegen.

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

, voorzitter.

, griffier.