

Bestemmingsplan **Borculo, Centrum 2011, herziening 2022-1** **(Spoorstraat 21)**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

November 2022

Status: Ontwerp

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

T 

E 

Bestemmingsplan

"Borculo, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Spoorstraat 21)"

Plannaam: Borculo, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Spoorstraat 21)
IMRO-nummer: NL.IMRO.1859.BPBCL20220004.0010
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: November 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	REGIONAAL BELEID	19
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
5.1	GELUID	24
5.2	BODEMKWALITEIT	26
5.3	LUCHTKWALITEIT	28
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	29
5.5	MILIEUZONERING	31
5.6	ECOLOGIE	33
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	35
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	36
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	38
6.1	VIGEREND BELEID	38
6.2	WATERPARAGRAAF	39
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	41
7.1	INLEIDING	41
7.2	OPZET VAN DE REGELS	41
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	42
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	45
9.1	VOOROVERLEG	45
9.2	INSPRAAK	45
9.3	ZIENSWIJZEN	45
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	46	
BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN	46
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAL	47
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	48
BIJLAGE 4	DIVERSE BODEMONDERZOEKEN	49

BIJLAGE 5	AERIUS BEREKENING	50
BIJLAGE 6	QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING	51
BIJLAGE 7	VERVOLGONDERZOEK WET NATUURBESCHERMING	52
BIJLAGE 8	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	53
BIJLAGE 9	WATERTOETS.....	54
BIJLAGE 10	BEOORDELINGEN ODA	55

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Spoorstraat 21/Graaf Wichmanstraat 1 te Borculo, gemeente Berkelland. Tot 2007 is dit perceel in gebruik geweest door een vestiging van Super de Boer. Hierna heeft Schuurman/Inter Sport tijdelijk in dit pand gezeten. In 2012 is een vergunning verleend voor een winkelunit op dit adres. In 2021 is het pand tijdelijk verhuurd geweest aan een kringloopwinkel. Momenteel staat de voormalige winkelunit leeg. Ter voorkoming van langdurende leegstand en mogelijke (verdere) verpaupering van het gebied is gezocht naar een nieuwe duurzame functie. Het voornemen betreft om ter plaatse alle bebouwing te slopen en te vervangen voor 12 grondgebonden woningen.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt beoogd om het centrum van Borculo van een kwalitatieve impuls te voorzien, aansluitend bij de doelstellingen zoals geformuleerd in het collegeprogramma 2018-2022 “Samen investeren in Berkelland”. Hierin wordt onder andere ingezet op het behouden van vitale en aantrekkelijke kernen. Voorkomen van leegstand en behoud van aantrekkelijke centra met voldoende voorzieningen dragen daar in belangrijke mate aan bij. In navolging van de revitalisering van het centrum in Neede en Eibergen zal worden ingezet op verdere revitalisering van het Borculose centrum.

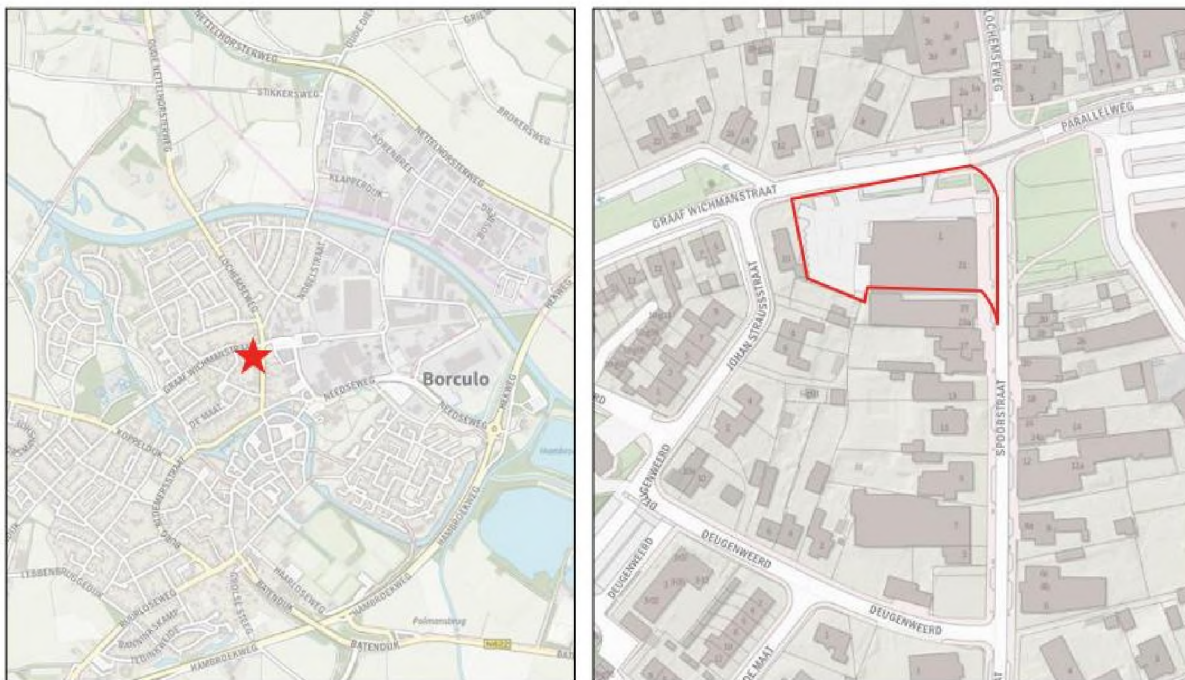
Het centrum van Borculo heeft een aantal jaren terug een eerste impuls gehad. Zo zijn de Veemarkt en het Muraltplein heringericht en is het parkeren rond het gemeentehuis uitgebreid. Een tweede impuls is nu nodig om het centrum voor te bereiden op de toekomst. Deze noodzaak komt voort uit demografische factoren en de internetconcurrentie. De leefbaarheid komt onder druk te staan. Ook in Borculo neemt de leegstand langzaam maar zeker toe, zeker in de aanloopstraten. Het centrum moet compacter en er moet meer beleving worden toegevoegd. Vanuit belanghebbende partijen in de kern zelf is veel energie gestoken in plannen voor de toekomst. De Taskforce Borculo Leef! heeft met inwoners en belanghebbenden een visie op het centrum gemaakt en hiervan een visiedocument gemaakt: “Samen bouwen we aan een bruisende toekomst”.

De visie mondt uit in een uitvoeringsagenda waarbij meerdere projecten zijn aangewezen als speerpunt. Eén van de projecten betreft de invulling van het openbaar deel “Kop spoorstraat - locatie voormalig Super de Boer”. Deze plek ziet er slecht en verpauperd uit. Deze plek is één van de toegangspoorten naar het centrum van Borculo. Een opwaardering van deze plek wordt als noodzakelijk gezien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de invulling van de locatie van de voormalige Super de Boer. Voor deze locatie is gekozen voor de sloop van de leegstaande bebouwing en de bouw van 12 grondgebonden woningen.

Momenteel geldt op basis van het geldende bestemmingsplan “Borculo, Centrum 2011, herziening 2014-1” ter plaatse de bestemming ‘Detailhandel’. Op basis van het bestemmingsplan ‘Borculo, Centrum 2011’ zijn de gronden binnen het plangebied tevens voorzien van de bestemmingen ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ en ‘Tuin’. Om de locatie te herontwikkelen tot een woningbouwlocatie is daarom een herziening van het bestemmingsplan benodigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders waarmee de gewenste ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt en toont aan dat de ontwikkeling vanuit juridisch-planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Borculo, in de gemeente Berkelland. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in het centrum van Borculo en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is hierin aangeduid met respectievelijk de rode ster en rode contour.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in het centrum van Borculo en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Borculo, Centrum 2011, herziening 2022-1 (Spoorstraat 21)” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1859.BPBCL20220004.0010) en een renvooi;
- regels (met bijlagen);
- toelichting (met bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

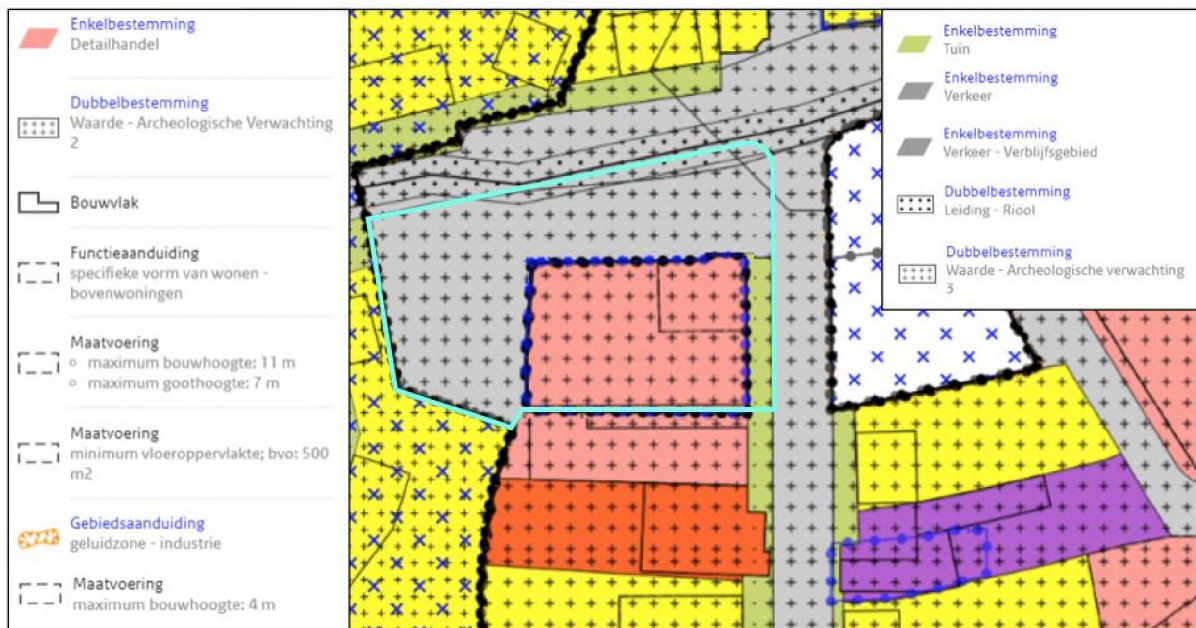
1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “Borculo, Centrum 2011” en “Borculo, Centrum 2011, herziening 2014-1”. Deze bestemmingsplannen zijn op respectievelijk 26 juni 2013 en 12 januari 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van Berkelland.

Daarnaast ligt het plangebied binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Berkelland, parapluherziening standplaatsen 2018” (vastgesteld op 18 september 2018). Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische verankering van de regels omtrent standplaatsen. Voor het planologisch regime van het plangebied is deze echter ondergeschikt.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de blauwe contour. Hierna wordt nader ingegaan op de geldende bestemmingen.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldend planologisch regime (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingsomschrijvingen

Op basis van het geldend planologisch regime is het plangebied voorzien van de enkelbestemmingen 'Detailhandel' (inclusief bouwvlak en diverse functie- en maatvoeringsaanduidingen), 'Verkeer', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Tuin'. Het gehele plangebied is verder voorzien van de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' en het plangebied is vrijwel volledig voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2'. Een klein deel in het noorden van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 3'. Ten slotte bevindt zich in het noorden van het plangebied een kleine strook met de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'. Hieronder wordt nader op de geldende bestemmingen ingegaan.

'Detailhandel'

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
- ter plaatse van de aanduiding 'minimum vloeroppervlakte; bvo (m²)' uitsluitend voor detailhandelsbedrijven met een minimale bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) van 500 m²;
- dienstverlenende bedrijven met een baliefunctie;
- kleinschalige horeca als genoemd in categorie 1 van de bij deze regels behorende 'Lijst van bedrijfsactiviteiten';
- ter plaatse van de aanduiding 'bovenwoningen' ook voor maximaal 2 bovenwoningen;

Binnen de bestemming 'Detailhandel' is een bouwvlak opgenomen waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd. Binnen dit bouwvlak geldt een maximum bouwhoogte van 4 meter. Ter plaatse van de functieaanduiding 'bovenwoningen' geldt een maximum bouw- en goothoogte van respectievelijk 11 en 7 meter.

'Tuin'

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen, zoals wegen, paden en parkeervoorzieningen. Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

'Verkeer' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd. De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor

dezelfde functies, maar binnen deze gronden zijn ook pleinen, markten en picknickplaatsen toegestaan. Op de voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden mogen daarnaast gebouwen, alleen in de vorm van garageboxen worden gebouwd.

'Leiding – Riool'

De voor 'Leiding – Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de in de strook gelegen leidingen. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht.

'Waarde – Archeologische Verwachting 2' en 'Waarde – Archeologische Verwachting 3'

Ter plaatse van het plangebied zijn twee archeologische dubbelbestemmingen opgenomen. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Nagenoeg het hele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Bij het oprichten van een bouwwerk groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,3 meter dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Voor een klein deel in het noordoosten van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Op deze gronden dient bij het oprichten van een bouwwerk groter dan 5.000 m² en dieper dan 0,3 meter een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

'Geluidszone – industrie'

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone – industrie' geldt dat die gronden naast de andere aangewezen bestemming(en), tevens bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder. Op de voor 'geluidszone – industrie' aangewezen gronden is het oprichten van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet toegestaan. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning het oprichten van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten toestaan, als onder andere de geluidsbelasting van het industrieterrein op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder, dan wel de verkregen hogere grenswaarde.

1.4.3 Strijdigheid

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de sloop van de bebouwing behorende bij de voormalige detailhandelsfunctie en de bouw van 12 grondgebonden woningen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan benodigd, aangezien de geldende bestemmingen zowel qua gebruik als qua bouwmogelijkheden ontoereikend zijn. Tevens dient te worden aangetoond dat de geluidsbelasting van de nabijgelegen inrichting als bedoeld in artikel 40 van de Wet Geluidhinder op de gevels van de te realiseren woningen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder, dan wel de verkregen hogere grenswaarde.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien waarbij het plangebied wordt voorzien van een woonbestemming. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin en toont aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.5 Leeswijzer

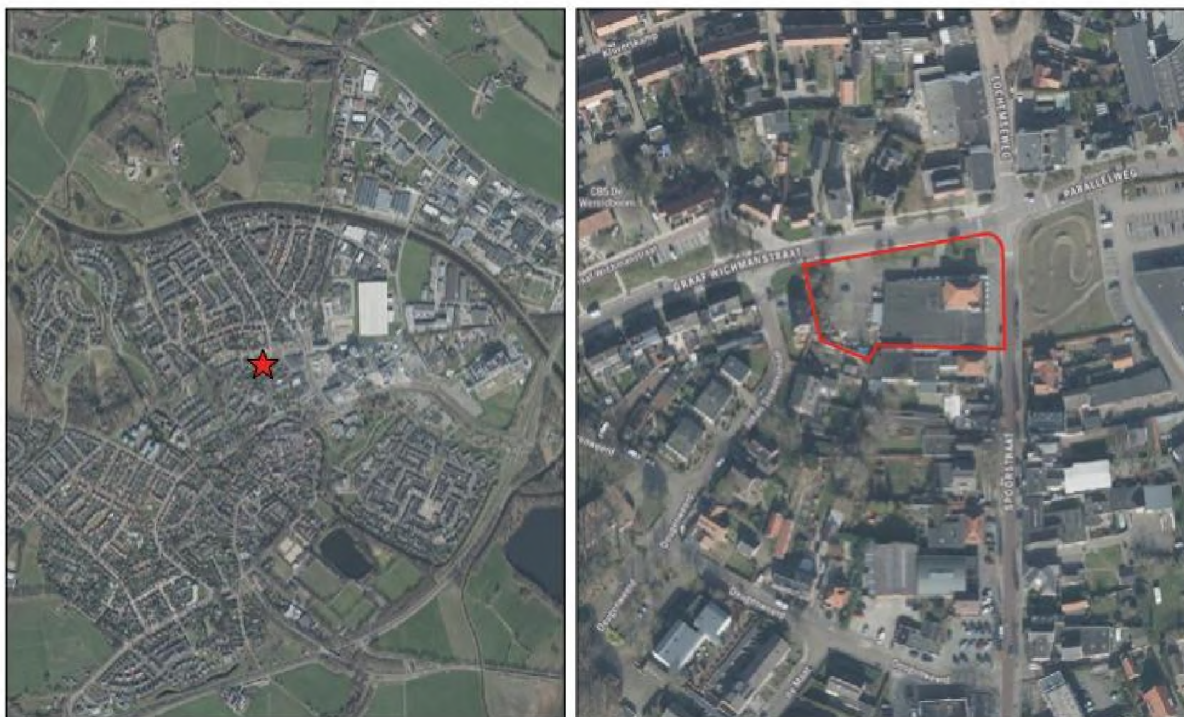
Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland, de regio en de gemeente Berkelland beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de financiële uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak, het vooroverleg en de zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied betreft het perceel aan de Spoorstraat 21/Graaf Wichmanstraat, in het centrum van de kern van Borculo. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Borculo, sectie D, perceelnummers 3142 en 2146 (deels). In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de ruimtelijke structuur van het plangebied in relatie tot de directe omgeving.

Het plangebied bevindt zich in het centrum van Borculo. De directe omgeving kenmerkt zich daardoor dan ook door een verscheidenheid aan functies, waarvan de functie wonen de meest prominente plaats inneemt in de omgeving. Circa 74 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein Borculo, die daarmee een belangrijke ruimtelijke structuurdrager vormt. Hier bevindt zich onder andere een vestiging van de zuivelfabriek van Friesland Campina. Overige functies die in de directe nabijheid aanwezig zijn betreffen detailhandel, horeca en maatschappelijke functies. Ten oosten van het plangebied, aan de overzijde van de Spoorstraat, bevindt zich een crossterrein.

In afbeelding 2.1 is middels twee luchtfoto's de directe omgeving van het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierin aangeduid met respectievelijk de rode ster en rode contour.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto omgeving plangebied (Bron: PDOK)

Het plangebied zelf bestaat in de huidige situatie uit leegstaande detailhandelspanden met twee bovenwoningen. Ten noorden en westen van de bebouwing ligt een omvangrijk parkeerterrein. In het verleden is op deze locatie een vestiging van supermarktketen "Super de Boer" gevestigd geweest. Deze is in 2007 verhuisd naar een andere locatie in het centrum van Borculo. Hierna heeft Schuurman/Inter Sport tijdelijk in dit pand gezeten. In 2012 is een vergunning verleend voor twee winkelunits op dit adres. In juli 2021 is het pand tijdelijk verhuurd geweest aan een kringloopwinkel. In afbeelding 2.2 wordt middels een straatbeeldfoto een impressie gegeven van de huidige situatie.



Afbeelding 2.2 *Straatbeeld huidige situatie plangebied (Bron: Google Streetview, september 2021)*

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de transformatie van het voormalige detailhandelsperceel ten behoeve van de realisatie van twaalf grondgebonden woningen. Hiertoe wordt alle bebouwing gesloopt en alle erfverharding verwijderd.

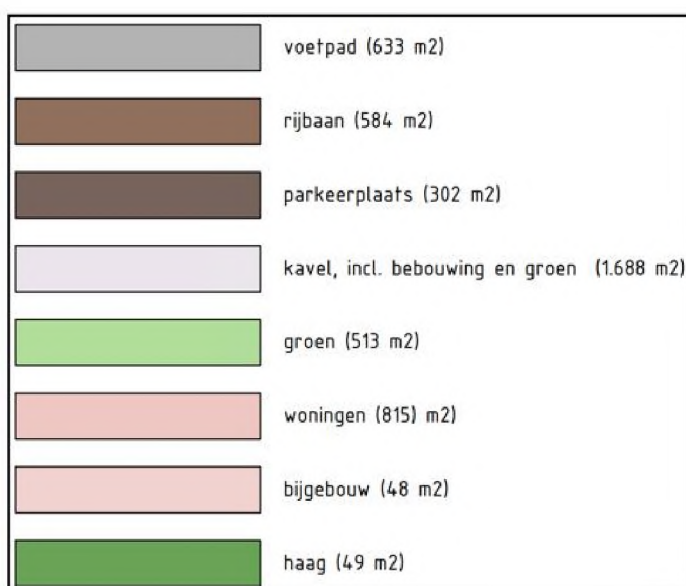
De beoogde woningen betreffen levensloopbestendige woningen. Deze worden gerealiseerd met één bouwlaag en kap. Elke woning wordt voorzien van een bijgebouw op het achtererf. De woningen worden gerealiseerd in twee blokken van vier en in één blok van drie. De hoekwoningen krijgen hierbij een iets bredere beukmaat dan de tussenwoningen. De woningen worden aangesloten op het bestaande gemeenteriool.

De woonpercelen worden aan de achterzijde omsloten met een groene haag. Tevens worden aan de noord en westzijde langgerekte groenvoorzieningen aangeplant. Al met al wordt er voor 562 m² aan groen gerealiseerd. Het erf om de woningen wordt verder voorzien van erfverharding in de vorm van een voetpad. Aan de zuidkant van het plangebied worden 15 parkeerplaatsen gerealiseerd. Via een nieuw aan te leggen rijbaan wordt het verkeer van en naar deze parkeerplaatsen afgewikkeld op de Spoorstraat. Daarnaast worden er aan de weg van de Graaf Wichmanstraat en aan de Spoorstraat nog voorzien in acht parkeerplaatsen.

In afbeelding 3.1 is de inrichting van het plangebied opgenomen. Afbeelding 3.2 toont de bijbehorende legenda. In bijlage 1 van deze toelichting is de inrichting van het plangebied alsmede de plattegronden van de woningen opgenomen.



Afbeelding 3.1 Inrichting kavels (Bron: Anacon infra)



Afbeelding 3.2 Legenda gewenste situatie (Bron: Anacon infra)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en extra verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeente Berkelland heeft in de geldende bestemmingsplannen parkeernormen opgenomen voor het hele grondgebied. De geldende parkeernorm is gebaseerd op basis van de te realiseren functie en de stedelijke zone waarin het plangebied zich bevindt. Voor de berekening van de parkeerbehoefte bij de voorliggende ontwikkeling wordt daarom bij deze parkeernormen aangesloten.

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381, december 2018). Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis op onder andere het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. In dit geval wordt het gemiddelde gehanteerd.

3.2.2 Verkeersgeneratie

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van de leegstaande bebouwing aan de Spoorstraat/Graaf Wichmanstraat tot 12 grondgebonden woningen. Om te onderzoeken in hoeverre deze ontwikkeling tot een toename van de verkeersgeneratie leidt, wordt hieronder een verschilberekening gemaakt tussen de huidige en de gewenste situatie.

3.2.2.1 Verkeersgeneratie huidige situatie

De bebouwing in het plangebied staat momenteel leeg. De laatste functie die op deze locatie gevestigd is geweest betreft een kringloopwinkel. Tevens zijn er in de huidige locatie twee bovenwoningen toegestaan. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie worden daarom de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: Kringloopwinkel & huur, appartement, duur;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (Gemeente Berkelland, CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

In onderstaande tabel wordt de bij de bovenstaande uitgangspunten behorende verkeersgeneratie berekend.

Functie	Verkeersgeneratie per 100 m ² bvo / per woning	m ² bvo / aantal woningen	Totaal
Kringloopwinkel	20,35	1.250 m ²	20,35 * 12,50 = 254,38
Huur, appartement, duur	1,9	2 woningen	1,9 * 2 = 3,8
Totaal			258,18 (258)

De totale verkeersgeneratie in de huidige situatie komt neer op afgerond 258 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

3.2.2.2 Verkeersgeneratie gewenste situatie

In voorliggend geval worden 12 grondgebonden woningen gerealiseerd. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: Koop, huis, tussen/hoek;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (Gemeente Berkelland, CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten brengt de voorliggende ontwikkeling een verkeersgeneratie van 7,4 verkeersbewegingen per woning met zich mee. Met de realisatie van 12 woningen komt de totale verkeersgeneratie daarmee neer op $7,4 * 12 = 88,8$ (89) verkeersbewegingen per weekdagemaal.

3.2.2.3 Conclusie verkeersgeneratie

Als gevolg van de voorliggende ontwikkeling neemt de verkeersgeneratie af met circa 169 verkeersbewegingen. In het plan wordt daarnaast rekening gehouden met de afwikkeling van de nieuwe verkeersgeneratie door de realisatie van een nieuwe rijbaan, in het zuiden van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat de voorliggende ontwikkeling een positieve invloed heeft op de verkeerssituatie ter plaatse.

3.2.3 Parkeerbehoefte

Voor de te realiseren woningen wordt aangesloten bij de parkeernormen zoals opgenomen in het parkeerbeleid van de gemeente Berkelland. Voor de 12 woningen wordt een parkeerbehoefte van 1,5 parkeerplaatsen per woning aangehouden. Met de realisatie van 12 woningen geldt er daarom een parkeerbehoefte van $1,5 * 12 = 18$ parkeerplaatsen. In paragraaf 3.1 is het inrichtingsplan opgenomen, waarin tevens het aantal parkeerplaatsen inzichtelijk is gemaakt. Op eigen terrein wordt hierin voorzien in 15 parkeerplaatsen. Aan de Graaf Wichmanstraat (ten noorden) worden 6 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de Spoorstraat (ten oosten) wordt voorzien in de herinrichting van 3 parkeerplaatsen. Het openbare gebied wordt door de exploitant aangelegd en heringericht. Het op deze manier opvangen van de parkeerbehoefte is overeengekomen tussen ontwikkelaar en gemeente. De ontwikkeling houdt daarom in voldoende mate rekening met de parkeerbehoefte.

3.2.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie: Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel: Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. Sterke en gezonde steden en regio's: Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied: Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (de voorloper van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het wijzigingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de NOVI en de Ladder voor duurzame verstedelijking

In steden en stedelijke regio's is er een duidelijke behoefte aan nieuwe locaties voor wonen en werken. De voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van twaalf grondgebonden woningen ter plaatse van een leegstaande detailhandelslocatie in het centrum van Borculo. De herontwikkeling van deze locatie is benoemd als één van de speerpunten binnen de revitalisering van het centrum. Met de ontwikkeling wordt daarmee een passende en toekomstbestendige vervolgfunctie gevonden van deze centrumlocatie.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). De voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van twaalf woningen. In de huidige situatie zijn er op basis van het geldend bestemmingsplan reeds twee bovenwoningen mogelijk. Planologisch gezien voorziet de ontwikkeling daarmee in de toevoeging van 10 woningen, waarmee er in beginsel geen sprake is van een

nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt hieronder echter wel getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, aangezien er wel 12 nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro geeft aan dat de toelichting op een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte; 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.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Voordat de behoefte in beeld kan worden gebracht, moet ten eerste duidelijk zijn wat het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de ontwikkeling betreft. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van 12 grondgebonden woningen in de kern van Borculo, in de gemeente Berkelland. In het AWLO 2017 (Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek) is naar voren gekomen dat de behoefte aan woningen tot tenminste 2028 aanhoudt (zie hiervoor ook paragraaf 4.3.3). Dit betekent dat er ruimte wordt gegeven voor de bouw van extra woningen, maar met prioriteit voor woningen waar nu behoefte aan is, maar waar een duidelijk tekort in de markt is te zien. Op lokaal niveau is in de gemeente Berkelland per kern onderzocht waar in de woningmarkt behoefte aan is. Borculo is één van de onderzochte kernen. Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de voorliggende ontwikkeling betreft daarmee primair de kern van Borculo.

Behoefte

Zoals hiervoor benoemd, is voor de kernen in de gemeente Berkelland een behoefteonderzoek uitgevoerd. De voor de voorliggende ontwikkeling relevante uitkomsten van dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 4.4.2 van deze toelichting. In deze paragraaf wordt de voorliggende ontwikkeling tevens aan de resultaten van dit onderzoek getoetst.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat in zowel de koop- en huursector een behoefte is aan levensloopgeschikte en/of eengezinswoningen. Voorliggende ontwikkeling speelt in op deze behoefte, aangezien er twaalf grondgebonden levensloopbestendige woningen worden ontwikkeld. Daarom wordt geconcludeerd dat de voorliggende ontwikkeling inspeelt op een actuele woningbehoefte voor het hierboven beschreven ruimtelijk verzorgingsgebied, te weten de kern van Borculo.

Binnen of buiten stedelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een voormalige detailhandelslocatie in de kern van Borculo, waarmee er sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Gezien het voornoemde wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Gelderland, welke is verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

4.2.1.1 Algemeen

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. Op 1 maart 2019 is deze in werking getreden. De provincie wil Gelderland in de toekomst 'gaaf' houden, en vindt dat we daar nu wat voor moeten doen. De provincie staat voor stevige uitdagingen. Er zijn grote, verscheidene ontwikkelingen die ook Gelderland raken.

Hierbij staan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. De focus ligt op duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie als werkende bestanddelen voor een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland.

Om de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland uit te werken, streeft de provincie zeven samenhangende ambities na. Met behulp van deze zeven ambities geeft de provincie hier uitvoering aan:

1. Energietransitie, van fossiel naar duurzaam;
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer;
3. Circulaire economie: het sluiten van kringlopen;
4. Biodiversiteit: werken met de natuur;
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
6. Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

4.2.1.2 Continuering ruimtelijk beleid

Een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving gaat sinds 2014 op in de Omgevingsvisie. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Vanuit de Omgevingsvisie 2014 zijn de volgende zaken van belang. Deze worden door de provincie Gelderland gecontinueerd. Het gaat om de thema's:

- Ruimtelijk beleid;
- Waterbeleid;
- Milieubeleid;
- Natuur- en landschapsbeleid;
- Verkeers- en vervoerbeleid.

4.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een detailhandelslocatie aan de Sporstraat/Graaf Wichmanstraat in het centrum van Borculo. Momenteel staat de locatie leeg en is de locatie nagenoeg volledig verhard. Met de voorgenomen herontwikkeling wordt een passende functie van dit deel van het centrum van Borculo gerealiseerd, waarbij tevens een bijdrage wordt geleverd aan de doelen zoals gesteld in de omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Dit aangezien de woningen gasloos (moeten) worden gebouwd, waarmee de behoefte naar fossiele brandstoffen vermindert. In hoofdstuk 6 wordt daarnaast ingegaan hoe in het plangebied wordt omgegaan met de waterhuishouding. Tevens wordt in het plangebied circa 560 m² aan groenvoorzieningen gerealiseerd, wat een aanzienlijke kwaliteitsimpuls is in vergelijking met de bestaande situatie.

Op deze plaats wordt geconcludeerd dat hiermee een passende bijdrage binnen de context van het initiatief wordt geleverd aan het klimaatbestendig maken van de provincie. Tot slot wordt in de paragrafen 4.3.1 en 4.4.1 onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling invulling geeft aan een actuele woonbehoefte in de gemeente Berkelland. Daarmee draagt de ontwikkeling ook bij aan een aanwezige ruimtelijke behoefte.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

4.2.2.1 Algemeen

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

4.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

In voorliggend geval zijn de artikelen 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda) en 2.65b (klimaatadaptatie) van de Omgevingsverordening van belang. Hieronder wordt ingegaan op de betreffende artikelen. In de volgende paragraaf wordt hieraan getoetst.

Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda)

1. *Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.*
2. *Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:*
 - a. *er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;*
 - b. *de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;*
 - c. *er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en*
 - d. *Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.*

Artikel 2.65b (klimaatadaptatie)

1. *Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*
2. *In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:*
 - a. *waterveiligheid;*
 - b. *wateroverlast;*
 - c. *droogte; en*
 - d. *hitte.*
3. *De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.*

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Gelderland

In de navolgende paragrafen wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het regionaal woonbeleid (paragraaf 4.3.1) en het gemeentelijk woonbeleid (paragraaf 4.4.1). Uit de toetsing in de genoemde paragrafen blijkt dat de beoogde woningbouwontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief passend is binnen de regionale en gemeentelijke beleidskaders. Korte tijdshalve wordt hier verwezen naar de genoemde paragrafen. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met artikel 2.2 van de Omgevingsverordening Gelderland.

Ten aanzien van het aspect 'klimaatadaptatie' wordt na raadpleging van de Klimaatatlas van de gemeente Berkelland geconcludeerd dat de ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan het beperken van de risico's van klimaatverandering. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling neemt het verhard oppervlak per saldo namelijk af, wat een bijdrage levert aan de bergingscapaciteit van het plangebied. Hiermee neemt het risico op eventuele negatieve gevolgen door piekbuien (wateroverlast) en hittestress af. Daarnaast is het plangebied

niet gelegen in een gebied met een verhoogd risico op overstromingen. Voor een verdere toetsing van de ontwikkeling op de wateraspecten wordt verwezen naar Hoofdstuk 6 van deze toelichting. De in dit hoofdstuk opgenomen waterparagraaf is akkoord bevonden door het waterschap Rijn en IJssel.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de van belang zijnde artikelen uit de Omgevingsverordening Gelderland.

4.2.3 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Hier wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in lijn is met de provinciale beleidsambities zoals verwoord in de Omgevingsvisie Gelderland en verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonagenda 2025

4.3.1.1 Algemeen

De afspraken over de groei van de woningvoorraad worden op basis van de provinciale Omgevingsverordening vastgelegd in de 'kwantitatieve opgave t/m 2024'. Nieuwe woningen in bestemmingsplannen moeten passen in de door Gedeputeerde Staten goedgekeurde programmering. In haar vergadering van 7 juli 2015 hebben Gedeputeerde Staten een statenbrief vastgesteld over de voortgang van de Regionale Woonagenda's in alle Gelderse regio's. Tevens hebben Gedeputeerde Staten de kwantitatieve opgave wonen tot en met 2024 en de Regionale Woonagenda voor de regio Achterhoek vastgesteld. Voor de Achterhoek hebben de betrokken gemeenteraden de Regionale Woonagenda 2025 vastgesteld (Berkelland op 19 mei 2015). Hieruit blijkt dat de bevolking in de Achterhoek sinds 2008 afneemt. De bevolking daalt, omdat er al decennia lang minder kinderen worden geboren. Daarnaast verlaten ieder jaar meer mensen de regio, dan er voor in de plaats komen. De huishoudengroei komt regionaal in 2025 tot stilstand. Het omslagpunt naar daadwerkelijke huishoudenafname per gemeente kent een aanzienlijke bandbreedte. In de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oude IJsselstreek gebeurt dit het eerst. Er is sprake van een duidelijke krimpopgave voor de regionale woningprogrammering. De Regionale Woonagenda 2025 richt zich daarom primair op het ontwikkelen van een evenwichtige kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad en secundair op het voorkomen en aanpakken van leegstand in maatschappelijk vastgoed en op wonen en zorg. Een van de kernboodschappen voor de komende jaren luidt dat op basis van de huidige inzichten het noodzakelijk is om de ambitie, 5.900 woningen toevoegen van 2010 tot en met 2024, verder te verlagen. Vooralsnog is een verlaging van 10% afgesproken.

4.3.1.2 Leefbaarheid

Wonen is meer dan de stenen en het dak. Het gaat ook over de leefbaarheid van de kernen en het buitengebied. Die leefbaarheid wordt onder meer beïnvloed door de (bereikbaarheid van) voorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de manier waarop we de eerste lijnszorg organiseren.

Ten aanzien van de voorzieningen zijn er grote uitdagingen, waarbij dient te worden gezocht naar een nieuwe en werkbare balans tussen de rollen en verantwoordelijkheden van bijvoorbeeld bewoners, overheid, corporaties, zorginstellingen, onderwijsbesturen, werkgevers, detailhandel.

4.3.1.3 Toevoegen van woningen

Het toevoegen van extra woningen wordt meer en meer maatwerk en moet gezien worden als sluitpost; in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte dient met name voorzien te worden binnen de bestaande voorraad. Als er binnen de bestaande voorraad geen mogelijkheden zijn, kan op bescheiden schaal nog sprake zijn van toevoeging van woningen.

4.3.2 AWLO 2021: De juiste woning op de juiste plek

De Achterhoek is een fijne woonplek. De inwoners zijn doorgaans heel tevreden over hun woning en hun leefomgeving. De Achterhoek heeft een robuuste economie en scoort goed op Brede Welvaart. Het AWLO (Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek) en de uitgevoerde woningmarktanalyses laten ook zien dat er een aantal uitdagingen zijn. De belangrijkste bevindingen van het uitgevoerde onderzoek zijn:

- De bevolkingsontwikkeling van de Achterhoek is omgeslagen naar groei door vestiging van jonge huishoudens en gezinnen van buiten de regio en een afnemend vertrek van jonge huishoudens uit de regio.
- De beroepsbevolking in de Achterhoek neemt af. Migratie uit zowel binnenland als buitenland vangt dit deels op. Het aantal in te vullen vacatures stijgt.
- De druk op de woningmarkt loopt op. Er is nauwelijks keuze in de koopsector en de prijzen stijgen. Ook in de sociale huursector neemt de zoektijd toe en reageren steeds meer mensen op vrijkomende woningen.
- Om te voorkomen dat de druk verder oploopt, zijn meer woningen nodig. Door de stijging van de huizenprijzen raakt een deel van de woningvoorraad buiten bereik van huishoudens met een laag inkomen of een middeninkomen. Starters komen in de huidige situatie de koopmarkt niet op. In de huursector vormen de Uuthuskes een welkome oplossing voor starters, ook in de koopsector zijn goedkope en betaalbare (starters)woningen nodig.
- Ouderen zeggen te willen verhuizen, maar stellen de stap vaak uit. Daar zijn verschillende redenen voor, waarvan gebrek aan geschikt woningaanbod er één is. Levensloopgeschikte woningen zijn er onvoldoende. In de sociale huursector bestaat de extra woningvraag per saldo geheel uit levensloopgeschikte woningen. Ook in de koopsector zijn meer voor ouderen geschikte woningen nodig.
- Bijna 40% van de woningvoorraad in de Achterhoek heeft een energielabel D of slechter. Bijna een kwart van de voorraad heeft een energielabel F of G. De meeste woningen met een slecht energielabel staan in de koopvoorraad en de voorraad van particuliere verhuurders. Daarbij blijkt uit het AWLO dat veel mensen tevreden zijn met de energiezuinigheid van hun woning en daarom niet hard lopen om deze verder te verduurzamen.
- De woon- en leefomgeving in de Achterhoek is top. De waardering voor de woon- en leefomgeving is gestegen sinds het vorige onderzoek en ligt nu op een 8. Maar er zijn ook wel zorgen. In een deel van de wijken en buurten zijn de inwoners niet gerust op de positieve ontwikkeling van hun buurt.
- Er is een redelijk grote planvoorraad, maar slechts iets meer dan de helft van de plannen voor de periode tot 2025 heeft een harde planstatus.
- Er zijn veel plannen voor goedkope en betaalbare koopwoningen en voor levensloopgeschikte woningen. Dat sluit goed aan bij de woningbehoefte. De bouw hiervan blijft echter achter.

4.3.3 Toetsing van het initiatief aan het regionaal beleid

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van twaalf grondgebonden woningen in de kern van Borculo, waarmee sprake is van een inbreidingslocatie. Hierbij gaat het om de herontwikkeling van een voormalige detailhandelslocatie waarbij de bestaande, leegstaande bebouwing wordt vervangen door levensloopbestendige woningen.

Uit het AWLO is gebleken dat nieuwe woningen benodigd zijn vanwege de groei van de bevolking. De druk op de woningmarkt is sterk opgelopen. Zo is in de koopsector nauwelijks keuze, waardoor de prijzen zijn gestegen. Met name levensloopbestendige woningen zijn er onvoldoende. Plannen voor levensloopbestendige woningen zijn er voldoende, de bouw hiervan blijft echter achter. Met de voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in de realisatie van twaalf levensloopbestendige woningen, waarmee zal worden gebouwd voor een concrete en actuele behoefte.

Geconcludeerd wordt dat in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de Regionale Woonagenda 2025 en het Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) 2021.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Berkelland

4.4.1.1 Algemeen

De raad van de gemeente Berkelland heeft op 26 oktober 2010 de Structuurvisie Berkelland 2025 vastgesteld. De Structuurvisie Berkelland 2025 geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente Berkelland. Ruimtelijke en economische vraagstukken zijn de basis voor deze visie. Deze Structuurvisie is het vertrekpunt voor het verdere beleid van Berkelland voor de toekomst.

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

4.4.1.2 Borculo: Sfeervol met een historisch stadscentrum

In de structuurvisie Berkelland is voor de grote kernen aangegeven wat de belangrijkste ontwikkeling tot 2025 betreffen. Voor Borculo zijn deze ontwikkelingen beschreven aan de hand van de categorieën wonen, economie, voorzieningen, infrastructuur en overig. Binnen de categorie 'wonen' worden de volgende ontwikkelingen genoemd:

- Zoekopgave in wijken rond het centrum voor aantrekkelijk programma, voornamelijk grondgebonden;
- Accent leggen op grondgebonden nultreden-woningen i.p.v. meergezinskoopwoningen;
- Koopappartementen minder sterk aanzetten;
- Woonservicezone tot ontwikkeling brengen.

4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Berkelland 2025

Met de voorliggende ontwikkeling worden 12 grondgebonden woningen gerealiseerd in de kern van Borculo. Het betreffen levensloopbestendige woningen met de basisvoorzieningen op de begane grond. Daarmee is er sprake van de realisatie van grondgebonden nultredenwoningen. Dit sluit aan bij de uitgangspunten zoals geformuleerd in de Structuurvisie Berkelland 2025 voor woningbouw in Borculo. Verder wordt opgemerkt dat de ontwikkeling plaatsvindt ten noorden van het centrum van Borculo, waarmee een aantrekkelijk woonklimaat wordt gerealiseerd in de buurt van de noodzakelijke voorzieningen. Tevens wordt hiermee een aantrekkelijke entree van het centrum gerealiseerd, ten opzichte van het de huidige situatie waarbij de situatie bebouwd is met leegstaand vastgoed.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aansluit bij de uitgangspunten zoals geformuleerd in de Structuurvisie Berkelland 2025.

4.4.2 Ruimte voor extra woningbouw op basis van de actuele behoefte per kern

4.4.2.1 Algemeen

In de afgelopen jaren is door monitoring, zowel regionaal als lokaal, inzicht ontstaan in de woonbehoefte in de kernen. In de kleine kernen is het behoefteonderzoek door middel van woonvisies grondig aangepakt. In de grote kernen hebben we nu vooral inzicht op basis van data. Verdieping is noodzakelijk en zal, mede ter voorbereiding voor de Lokale Woonagenda, verder opgepakt worden. Zo zullen we opnieuw gesprekken voeren met marktkenner (corporaties, makelaars en ander stakeholders) en zal vanaf 2020 geleidelijk in de grote kernen gestart worden met woonbehoefteonderzoeken onder inwoners. Dit scherpt het beeld van de mismatch in de grote kernen aan.

Het college wil vaart maken met nieuwe woningbouwplannen om in te spelen op de actuele vraag. Onderzocht is welke mismatch er momenteel nog is tussen vraag en aanbod in de kernen en of de huidige 'groene'

plancapaciteit daar op korte termijn in kan voorzien. Op basis hiervan heeft het college een richting vastgesteld voor extra woningbouw in de kernen. Dit geeft houvast bij het herijken van de bestaande 'rode' plannen, bij het eventueel bijstellen van 'groene' plannen en bij het toetsen van nieuwe initiatieven. Zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve aspecten vergen een zorgvuldige afweging van de verschillende plannen per kern. Deze notitie biedt een handvat voor de beoordeling van de behoefte vanuit volkshuisvestelijk oogpunt. Per plan spelen daarnaast ruimtelijke effecten voor de omgeving een rol. Dat vergt een specifieke afweging per locatie en valt buiten de reikwijdte van deze notitie.

Voorrang voor transformatie locaties met leegstaand vastgoed

Conform de 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Berkelland' gaat bouwen op locaties met leegstaand vastgoed voor op bouwen op andere locaties binnen de bebouwde kom. Daarnaast gaat inbreiding voor uitbreiding.

4.4.2.2 Mismatch tussen vraag en aanbod: Borculo

In Borculo is er zowel kwantitatief als kwalitatief een mismatch tussen vraag en aanbod. Van de vier grote kernen in Berkelland is de schaarste aan woningen het grootst in Borculo. Er is weinig aanbod aan koopwoningen, de wachttijden voor een huurwoning lopen op en is er nauwelijks 'groene', snel beschikbare plancapaciteit. Kwalitatief is er in de koopsector teveel aanbod van vrijstaande koopwoningen en woningen in de prijsklasse boven € 300.000. Er is te weinig aanbod in rijwoningen, 2¹ kapwoningen en kavels voor zelfbouw. De huursector is relatief groot, met veel eengezinswoningen en appartementen, maar met weinig eengezins-nultrede woningen voor ouderen. De doorstroming stagneert, met als gevolg dat jongeren moeite ervaren met het vinden van een huurwoning. We koersen op bouwen voor diverse doelgroepen, met als indirect effect dat er ook doorstroming gaat plaatsvinden. We zoeken, naast de bestaande 'groene' plancapaciteit naar locaties voor:

- Circa 40 tot 50 woningen;
- Richting voor de koopsector:
 - 10-15 woningen voor jongeren (rijwoningen, 2¹ kapwoningen);
 - 10-15 levensloopgeschikt (voorkeur eengezins-nultredewoningen; de vraag naar koopappartementen vraagt verder onderzoek bij de doelgroep);
 - Circa 10 kavels voor zelfbouw
- Richting voor de huursector:
 - 10-15 sociale huurwoningen voor ouderen (eengezins-nultredewoningen), gericht op doorstroming;
 - Eventueel enkele betaalbare huurwoningen voor jongeren (bij voorkeur prijspeil tot €607, de eerste aftopgrens uit de huurtoeslageregeling).

4.4.2.3 Toetsing

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de transformatie van de voormalige Super de Boer locatie aan de Spoorstraat/Graaf Wichmanstraat tot een woningbouwlocatie, waarbij 12 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. De woningen worden levensloopbestendig ontwikkeld en voorzien daarmee in de behoefte binnen zowel de koop- als huursector. In beide sectoren is er namelijk een vraag naar levensloopgeschikte en/of eengezinsnultredewoningen. Voorliggende ontwikkeling speelt in op deze behoefte.

De aanwezige bebouwing staat momenteel leeg. Woningbouwlocaties ter plaatse van leegstaand vastgoed gaat conform de 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Berkelland' voor op andere locaties. Daarnaast bevindt de locatie zich in de kern van Borculo, waarmee sprake is van een inbreidingslocatie. Uit het woningbehoefte onderzoek per kern is ten slotte gebleken dat de schaarste aan woningen van alle kernen in Berkelland het grootst is in Borculo. Met de voorliggende ontwikkeling wordt daarmee een bijdrage geleverd aan de mismatch tussen vraag en aanbod in deze kern.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen voldoet aan de uitgangspunten voor nieuwbouw (transformatie leegstaand vastgoed en inbreiding) en dat de ontwikkeling bijdraagt aan een actuele woningbehoefte, aangezien er 12 grondgebonden levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd.

4.4.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling past binnen de kaders als gesteld in het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, lichthinder, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van geluidsgevoelige objecten, namelijk woningbouw.

5.1.2.1 Industrielawaai

Op circa 74 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich een gezondeerd industrieterrein. Het plangebied bevindt zich in de geluidszone van dit industrieterrein, waarmee de Wgh van toepassing is. Aangezien er met de voorliggende ontwikkeling geluidgevoelige objecten (woningen) worden gerealiseerd binnen de geluidszone, is akoestisch onderzoek benodigd naar de geluidbelasting op de gevel. Hierom is door Alcedo een akoestisch onderzoek industriellawaai uitgevoerd. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies uit dit onderzoek.

Akoestisch onderzoek industriellawaai

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van het gezondeerde industrieterrein Friesland Campina Domo. Onderzocht is of de nieuw te bouwen woningen inpasbaar zijn ten opzichte van de geluidszone van het industrieterrein.

De hoogste waarde van de geluidsbelasting vanwege het gezondeerde industrieterrein bedraagt 49,8 dB(A)-etmaalwaarde. De zonebeheerder geeft hierbij aan dat, omdat de zonebewakingspunten 17 en 18 “achter” het plan liggen en hier nog een geluidruimte van 2,1 dB(A) is (tot 50,5 dB(A)), de rekenresultaten op de planwoningen nog met 2,1 dB(A) moeten worden verhoogd.

De hoogste waarde van de geluidsbelasting bedraagt dan 51,9 dB(A) op de gevels van de planwoningen (beoordelingspunt TP05AG_B, woning 5 achtergevel en beoordelingspunt TP12ZG_A woning 12 zijgevel). Hiermee is op meerdere gevels sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde.

Geadviseerd wordt om een hogere waarde van 55 dB(A) op te leggen voor de planwoningen met een geluidsbelasting op de gevel hoger dan 50 dB(A). De betreffende gevels zijn oranje gemarkeerd in het resultatenoverzicht van het akoestisch onderzoek. Bij een hogere waarde van 55 dB(A) is geen extra

gevelwering bij de woningen noodzakelijk en is er geen belemmering van de bedrijven. De zonebeheerder geeft hierbij aan dat bij andere ontwikkelingslocaties op gelijke wijze is geadviseerd en door de gemeente overgenomen.

In de situatie dat er sprake is van overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï dient cumulatieve van de geluidsbelasting vanwege industriellawaai en wegverkeerslawaaï plaats te vinden. Hier wordt in de volgende paragraaf op ingegaan.

5.1.2.2 Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De grootte van deze zone is opgenomen in onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

Het plangebied ligt in voorliggend geval binnen de wettelijke geluidszone van de Lichtenhorst en de Graaf Wichmanstraat. In voorliggend geval is daarom door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd, waarin de geluidbelasting van deze wegen op de gevels van de woningen wordt getoetst. Naast deze 50 km/u wegen liggen er ook enkele 30 km/u wegen nabij het plangebied, waaronder de Spoorstraat en de Lochemseweg. Deze wegen kennen geen wettelijke geluidszone, maar zijn gezien de aanzienlijke verkeersfunctie meegenomen in het akoestisch onderzoek.

De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Hierna wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

In het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting op de gevel getoetst voor de twaalf te realiseren woningen. In afbeelding 5.1 is de nummering van de woningen zoals gebruikt in dit onderzoek opgenomen.



Afbeelding 5.1 Nummering woningen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Bron: BJZ.nu)

De geluidbelasting als gevolg van de Lichtenhorst bedraagt hoogstens 46 dB (inclusief reductie). Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

De geluidbelasting van de Graaf Wichmanstraat bedraagt hoogstens 57 dB (inclusief reductie). Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder, maar wel aan de wettelijk hoogst mogelijke waarde van 63 dB. Een hogere waarde als gevolg van wegverkeerslawaaï afkomstig van de Graaf Wichmanstraat is in voorliggend geval benodigd.

Daarnaast is, zoals in paragraaf 5.1.2.1 naar voren gekomen, in de nabijheid van het plangebied een gezoneerd industrieterrein aanwezig. Uit het akoestisch onderzoek naar industrielawaai is naar voren gekomen dat de voorkeurswaarde wordt overschreden. Hierdoor dient er cumulatie van industrie- en wegverkeerslawaaï plaats te vinden. De cumulatieve geluidbelasting van alle geluidsbronnen tezamen bedraagt hoogstens 62 dB ter plaats van de voorgevels van de woningen 1 t/m 4.

In voorliggend geval is daarom een hogere waarde als gevolg van wegverkeers- en industrielawaai benodigd. Afwijken van de voorkeurswaarde is alleen mogelijk als bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op bezwaren van financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige of landschappelijke aard en een binnenniveau van 33 dB gerealiseerd kan worden.

De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige of financiële aard. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig. Met het nemen van extra gevelmaatregelen van minimaal 29 dB wordt een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd.

Voor het aspect wegverkeerslawaaï wordt geconcludeerd dat er een hogere waarde L_{DEN} van respectievelijk 56 dB voor woning 1, 57 dB voor woning 2 t/m 4, 55 dB voor woning 5 en 6, 54 dB voor woning 7 en 53 dB voor woning 8 dient te worden aangevraagd. Daarnaast zijn gevelmaatregelen van minimaal 29 dB benodigd om aan het binnenniveau van 33 dB te voldoen.

Met deze maatregelen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen. In afbeelding 5.1 is de nummering van de woningen opgenomen.

5.1.2.3 Railverkeerslawaaï

Op basis van de Spoorkaart Nederland kan het aspect 'railverkeerslawaaï' in dit geval buiten beschouwing worden gelaten, omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied ligt.

5.1.3 Conclusie

Het aspect railverkeerslawaaï vormt verder geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling. Zowel ten aanzien van de aspecten industrie- en wegverkeerslawaaï wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde, maar wel aan de wettelijk hoogst mogelijke waarde. Met het aanvragen van een hogere waarde en het nemen van gevelmaatregelen van 29 dB zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

De akoestische onderzoeken wegverkeerslawaaï en industrielawaai zijn akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Achterhoek en kunnen dienen als basis voor het verzoek om hogere grenswaarden en een rapportage waarin de benodigde maatregelen en voorzieningen worden bepaald om te voldoen aan de eis voor de karakteristieke gevelwering uit het Bouwbesluit 2012.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een detailhandelslocatie tot een woonperceel waarbij twaalf grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Om te bepalen of de bodem geschikt kan worden geacht voor reguliere bewoning, dient de bodemkwaliteit inzichtelijk te worden gemaakt. Hiervoor zijn door Econsultancy diverse onderzoeken ten aanzien van de bodemkwaliteit uitgevoerd. Aanleiding voor het onderzoek zijn de resultaten van een in 2018 uitgevoerd verkennend bodemonderzoek. Hieronder worden de meest relevante resultaten en conclusies opgesomd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

Diverse bodemonderzoeken

1. Lokaliseren ondergrondse tank: Binnen het onbebouwde terreindeel is gezocht naar de aanwezigheid van een ondergrondse tank. Hierbij is géén tank aangetroffen;
2. Asfalt: Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de asfaltverharding van het parkeerterrein als teervrij kan worden aangemerkt. Econsultancy adviseert om de teervrije asfaltlagen af te voeren naar een asfaltcentrale voor hergebruik als warm asfalt. Het onderhavige onderzoek dient hiertoe als bewijslast;
3. Fundatie: Onder de asfaltverharding is een fundatielaag bestaande uit gebonden hoogovenslakken aanwezig. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat het fundatiemateriaal op basis van uitloging van sulfaat indicatief niet voldoet aan de milieuhygiënische criteria voor Niet-vormgegeven bouwstoffen. Econsultancy adviseert om het materiaal af te voeren naar een erkende verwerker;
4. Verkennend onderzoek asbest in bodem en indicatief bodemonderzoek:
 - Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat zowel visueel (fractie > 20 mm), als analytisch (fractie < 20 mm) geen asbest is waargenomen, dan wel aangetoond;
 - In de bodem zijn geen PFAS-gehalten aangetoond die de hergebruiknormen overschrijden;
 - Tijdens de uitvoering van het asbestonderzoek zijn visueel verdachte lagen waargenomen die tijdens voorgaand onderzoek niet waren aangetroffen. Deze verdachte lagen zijn geanalyseerd en hierbij is een matige loodverontreiniging aangetoond. Tevens is het grondwater onderzocht ter plaatse van een zintuiglijk verdachte locatie. Hierbij is een sterke grondwaterverontreiniging met minerale olie en aromaten gemeten. Deze verontreinigingen zijn vervolgens nader onderzocht, zie punt 6.
5. Nader bodemonderzoek PAK: Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat ter plaatse van de kern van de verontreiniging geen verontreiniging met PAK gemeten is. Tevens zijn in de afperkingen boringen geen PAK-verontreinigingen aangetoond. De aanwezigheid van een sterke PAK-verontreiniging is niet bevestigd. De eerder aangetoonde PAK-verontreiniging betreft mogelijk een toevalstreffer of is mogelijk te relateren aan een meetfout. De resultaten van onderhavig (uitgebreidere) onderzoek worden als meest representatief beschouwd. Gesteld wordt dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK;
6. Nader bodemonderzoek lood en minerale olie/aromaten:
 - Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat ter plaatse van de aanvullende boringen ten hoogste matige verontreinigingen met lood zijn aangetoond. Gesteld wordt dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met lood;
 - Op basis van de analyseresultaten en de zintuiglijke waarnemingen wordt de sterke verontreiniging met minerale olie en xylenen in de grond en het grondwater als voldoende afgeperkt beschouwd. De sterke xylenenverontreiniging in de grond bevindt zich in de kern van de verontreiniging vanaf circa 1,2 m -mv tot circa 3,7 m -mv. In het traject 3,70-3,90 m -mv is geen verontreiniging aangetoond. In het onderliggende traject 4,10-4,30 m -mv is een lichte verontreiniging met xylenen gemeten. Aangenomen wordt dat rond dit niveau zich de einddiepte van de verontreiniging (Achtergrondwaarde) omvat een oppervlakte van circa 90 m², waarvan circa 45 m² de interventiewaarde overschrijdt. De totale omvang van de xylenenverontreiniging in de grond wordt geraamd op circa 280 m³, waarvan circa 110 m³ de interventiewaarde overschrijdt;

- Het grondwater is sterk verontreinigd met benzeen, ethylbenzeen, xylenen en minerale olie. In horizontale richting is de grondwaterverontreiniging afgeperkt tot onder de tussenwaarde. Het wordt niet noodzakelijk geacht de grondwaterverontreiniging tot onder streefwaarde af te perken. Aangenomen wordt dat de einddiepte van de grondwaterverontreiniging samenvalt met de grondverontreiniging. In de kern van de verontreiniging is in het traject 3,50 - 4,50 m -mv een sterke grondwaterverontreiniging met benzeen, ethylbenzeen en xylenen gemeten. Op basis van de analyseresultaten van de grondmonsters is het aannemelijk dat de onderzijde van de grondwaterverontreiniging (>Interventiewaarde) zich op circa 4,50 m -mv bevindt. Op basis van een verontreinigde oppervlakte van circa 75 m² en een laagdikte van circa 3,0 m wordt aangenomen dat circa 200 m³ bodemvolume grondwater sterk verontreinigd is met minerale olie en aromaten;

Conclusie

Gesteld wordt dat op de locatie sprake is van het volgende geval van bodemverontreiniging: "*Geval van bodemverontreiniging met minerale olie en aromaten in de grond en het grondwater*": De bron van de verontreiniging is onbekend. Op basis van het oliechromatogram (met name lichte oliefracties) en de aanwezigheid van aromaten is de verontreiniging mogelijk ontstaan door lekkage van benzine. In de huidige situatie bevindt zich op een kringloopwinkel op de locatie. Het is bekend dat in het verleden een ondergrondse benzinetank met handpomp op het perceel aanwezig is geweest. Deze tank bevond zich echter op een ander terreindeel. Aangezien het perceel reeds sinds eind van de 19e eeuw bebouwd is, kan worden gesteld dat het hier een bestaand geval van bodemverontreiniging betreft (ontstaan vóór 1 januari 1987).

5.2.3 Conclusie

Met de uitgevoerde aanvullende onderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de verhardingsconstructie en de bodem ter plaatse van de Graaf Wichmanstraat 1 te Borculo vastgelegd. Op de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie en aromaten in grond en grondwater. Afhankelijk van de exacte toekomstige situatie dienen mogelijk sanerende maatregelen toegepast te worden om de locatie geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Het uitvoeren van werkzaamheden in sterk verontreinigde grond en grondwater zijn niet toegestaan zonder toestemming van het bevoegd gezag. Toestemming kan verkregen worden middels het indienen van een BUS-melding of saneringsplan.

Het indienen van een BUS-melding of een saneringsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Hiermee is geborgd dat de het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden ten behoeve van het wonen slechts is toegestaan nadat hiervoor een BUS-melding danwel een bodemsaneringsplan is ingediend.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in

betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat de voorliggende ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

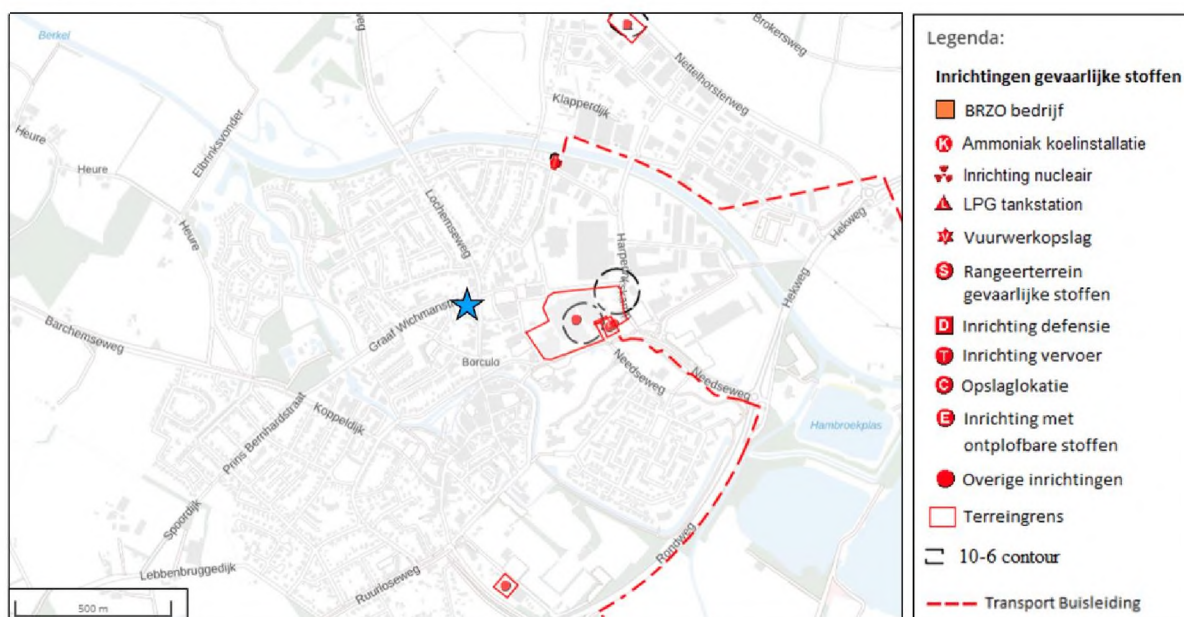
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart opgenomen. Het plangebied is hierin weergegeven met de blauwe ster.



Afbeelding 5.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat de volgende externe veiligheidsrisicobronnen relevant zijn:

Risicobron	Beoordeling
Hogedruk aardgasleidingen (Bevb)	Het plangebied ligt op respectievelijk 470 en 540 meter van een hogedruk aardgasleiding. Voor de buisleiding op 470 meter ten oosten van het plangebied geldt een 1% en 100% letaliteitsgrens van 90 en 50 meter. Voor de buisleiding op 540 meter ten noorden bedragen deze afstanden 50 en 30 meter. Het plangebied bevindt zich ruim buiten de risicocontouren van deze leidingen.
Inrichtingen (Bevi)	Op circa 320 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich een ammoniak koelinstallatie. Hiervoor geldt een PR 10-6 contour van 75 meter. Het plangebied ligt hier ruim buiten.
Transport gevaarlijke stoffen over de weg, het water of het spoor (Bevt)	Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een snel-, vaar- of spoorweg waarover vervoer van gevaarlijk stoffen plaatsvindt.

Bovenstaande brengt met zich mee dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de geldende wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

5.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vorm geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het plangebied is gelegen in het centrum van Borculo, waar een verscheidenheid aan functies voorkomt. Daarom wordt voor dit plan uitgegaan van het omgevingstype ‘gemengd gebied’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Met de voorliggende ontwikkeling worden twaalf woningen gerealiseerd. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. Woningen zijn hierin aangewezen als milieugevoelige objecten.

Op basis van het geldende planologische regime bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied meerdere milieubelastende functies. In onderstaande tabel zijn deze, met de bijbehorende richtafstanden in het omgevingstype 'gemengd gebied' opgenomen. Bij de afstand is gemeten van de grens van de bestemming van de milieubelastende functie tot de grens van het plangebied.

Functie	Richtafstand	Afstand tot het plangebied
Horeca <i>Spoorstraat 15</i>	0 meter	13 meter
Bedrijf, categorie 2 <i>Spoorstraat 20</i>	10 meter	29 meter
Bedrijf, categorie 2 <i>Spoorstraat 16a</i>	10 meter	54 meter
Bedrijf, categorie 3.1 <i>Parallelweg 13</i>	30 meter	91 meter
Bedrijf, categorie 3.2 <i>Needseweg 23</i>	50 meter	129 meter

Op basis van bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat aan alle geldende richtafstanden van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt voldaan. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de te realiseren woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt verwacht. Omgekeerd worden de omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Daarnaast is in paragraaf 5.1 reeds ingegaan op de geluidshinder als gevolg van het gezoneerde industrieterrein, waar de bedrijven aan de Parallelweg en de Needseweg zich ook bevinden.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Er wordt geconcludeerd dat het aspect 'milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorliggende ontwikkeling.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

In afbeelding 5.3 is in de linkerafbeelding de ligging van het plangebied (rode ster) ten opzichte van de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden opgenomen. Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 2,7 kilometer van het Natura 2000-gebied 'Stelkampsveld'. Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder in de vorm van geluid, verstrooiing van licht etc. niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is door Econsultancy een zogenaamde AERIUS berekening uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies van deze berekening.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (links) en het NNN (rechts) (Bronnen: AERIUS.nl & Atlas Leefomgeving)

AERIUS-berekening

Uit de AERIUS-berekening is gebleken dat het effect op de Natura 2000-gebieden kleiner is dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/j. Bij een dergelijk effect zal de beoogde ontwikkeling niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van de berekening blijkt dat de voorliggende ontwikkeling niet vergunningplichtig is voor wat betreft het aspect stikstof.

5.6.2.2 Gelders Natuurnetwerk

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), waarvan het Gelders Natuurnetwerk (GNN) deel uitmaakt, is de kern van het Nederlandse natuurbeschermer. Het GNN is in de provinciale structuurvisie uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het GNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

In de rechterafbeelding in afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven. Het plangebied bevindt zich niet binnen het concreet begrensde GNN. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de ligging buiten het GNN, kan worden geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN.

5.6.3 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In voorliggend geval wordt alle aanwezige bebouwing gesloopt om plaats te maken voor twaalf grondgebonden woningen. Om de wettelijke consequenties van deze ontwikkeling in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te brengen, is door Econsultancy in januari 2021 een quickscan wet natuurbescherming uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten uit dit onderzoek.

Quickscan Wet Natuurbescherming

Door de aanwezigheid van geschikte nestmogelijkheden op de onderzoekslocatie valt de aanwezigheid van de jaarrond beschermde nesten van de huismus en gierzwaluw niet uit te sluiten. Daarom dient er vervolgonderzoek gedaan te worden naar de aanwezigheid van deze soorten. De open stootvoegen, spleten

en ruimte onder de dakpannen in de kringloopwinkel kunnen daarnaast dienen als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Hier dient nader onderzoek uitgevoerd te worden om vast te stellen.

Op basis van de conclusie van bovenstaande conclusie is door Econsultancy nader onderzoek uitgevoerd naar beschermde functies van huismussen, gierzwaluwen en gebouwbebewonende vleermuizen. In onderstaande tabel zijn de onderzoeksresultaten samengevat:

Informatie	Huismussen	Gierzwaluwen	Vleermuizen
Maakt de soort gebruik van woningen?	Nee	Nee	Nee
Om hoeveel verblijfplaatsen gaat het?	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Waar bevinden zich de verblijfplaatsen?	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Op basis van de geleverde onderzoeksinspanning is de aanwezigheid van huismusnesten, nesten van gierzwaluwen en de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied uit te sluiten. Er is een zomerverblijfplaats en één baltslocatie voor de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Deze bevinden zich buiten de invloedssfeer van de voorgenomen ingreep. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting.

5.6.4 Conclusie

Op basis van de AERIUS-berekening, de quickscan wet natuurbescherming en het daarop volgende vervolgonderzoek naar beschermde soorten wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen negatieve effecten op beschermde gebieden en soorten met zich meebrengt. Het aspect 'ecologie' vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Op basis van het geldende planologische regime is het plangebied geheel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2'. Middels deze dubbelbestemming dienen gebieden met een bepaalde archeologische verwachtingswaarde te worden beschermd. Op basis van de dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en die dieper gaan dan 30 centimeter. Aangezien deze oppervlakte wordt overschreden, is een archeologisch onderzoek vereist. In voorliggend geval is door Econsultancy een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, waarvan de rapportage is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Archeologisch onderzoek

Een groot deel van het plangebied ligt binnen de beekdalafzettingen. Vanuit het bureauonderzoek geldt hier een lage archeologische verwachting voor alle perioden tot aan de 19e eeuw, vanaf de 19e eeuw geldt hier een middelhoge archeologische verwachting. Tijdens het booronderzoek is gebleken dat een groot deel van

deze bodems (rond boringen 2, 3, 6 t/m 11) recentelijk verstoord zijn geraakt tot in de C-horizonten. Hierdoor zullen potentieel aanwezige archeologische indicatoren niet meer in situ aanwezig zijn en kan de archeologische verwachting worden bijgesteld naar laag voor alle perioden.

Alleen in boringen 4 en 5 zijn de aangetroffen tuingronden uit de 19e eeuw niet recentelijk verstoord geraakt. Hierdoor is er een kans dat er archeologische indicatoren daterend tot de 19e eeuw aanwezig zijn binnen deze laag. Omdat deze laag alleen binnen deze boringen intact aanwezig is en omdat er geen aaneengesloten terreindeel wordt gevormd, wordt deze kans echter zeer klein geacht en geldt er ook een lage archeologische verwachting voor vondsten vanaf de 19e eeuw.

Het noordwestelijke deel van het plangebied ligt binnen een gebied met dekzandafzettingen. Ook hier bestaat de bovenste deel van de bodemopbouw, tot circa 95 cm, uit cunet-/bouwzand en is de oorspronkelijke bodemopbouw niet aangetroffen. Doordat ook hier de bodemopbouw tot in de C-horizont is verstoord, kan de archeologische verwachting voor dit deel van het plangebied bij worden gesteld naar laag voor alle perioden.

De potentiële aanwezige archeologische indicatoren zijn niet meer in situ aanwezig. De archeologische dubbelbestemmingen ter plaatse van het plangebied komen met het vaststellen van dit bestemmingsplan daarom te vervallen.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Atlas Leefomgeving, in het plangebied zelf en de directe omgeving geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De archeologische dubbelbestemmingen komen met dit bestemmingsplan te vervallen.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

5.8.2 Situatie plangebied

Het realiseren van woningen is niet als activiteit opgenomen in de C-lijst van het Besluit MER. In de D-lijst de volgende activiteit opgenomen: *‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.’* (D 11.2). Binnen deze activiteit is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2.000 woningen of meer) wordt vergeleken met de omvang van voorliggende ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk aan bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Voornamelijk de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

Op 19 december 2018 is door Provinciale Staten de meest recente versie van de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen zoals de Structuurvisie, het Gelders Milieuplan en het Waterplan Gelderland 2010-2015.

In de Omgevingsvisie wordt onder meer de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

6.1.4 Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap zorgt voor het water in uw omgeving. Vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element' draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken.

Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave om zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

In het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het waterschap zijn doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's.

- **Klimaatrobuust gebied:** Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt

bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

- **Veilig gebied:** Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat het waterschap daarbij wendbaar kan inspelen op ontwikkelingen. Het waterschap voert zijn beheer op een duurzame wijze uit en werkt aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.
- **Circulaire Economie en Energietransitie:** Het waterschap wil in het uitvoeren van zijn primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij is de ambitie om in 2050 onderdeel te zijn van een 100% circulaire economie waarin we onze taken klimaatneutraal uitvoeren.
- **Gezonde leefomgeving:** Als waterschap zorgen we voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Wij streven ernaar dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Ons doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met onze partners (zoals gemeenten en provincies), inwoners en bedrijven. Om de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, gebruiken we de (digitale) watertoets.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsprocedure

Het waterschap Rijn en IJssel is in voorliggend geval geïnformeerd middels de digitale watertoets. Op basis van de watertoets volgt dat de zogenaamde 'normale procedure' van toepassing is. De watertoets is opgenomen als bijlage 9 van deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de voor het plangebied van belang zijnde wateraspecten.

6.2.2.1 Afvoer hemel- en afvalwater

In voorliggend geval worden twaalf woningen met bijbehorende voorzieningen gerealiseerd. Momenteel is het plangebied nagenoeg volledig verhard met bebouwing en erfverharding. Met de voorliggende herontwikkeling wordt de aanwezige bebouwing gesloopt en de erfverharding verwijderd. Door middel van de aanplant van circa 562 m² aan groen neemt het bebouwde oppervlak per saldo af.

Om te voorkomen dat de omgeving belast wordt met extra hemelwater en daaraan gerelateerde problemen, dient in het plangebied tevens rekening te worden gehouden met de bergingscapaciteit van hemelwater. De bergingseis die hierbij geldt is die voor een bui van T10+10% (dat is een bui die eens per 10 jaar voorkomt, met 10% erbij ivm klimaatontwikkelingen). Dit is een bui van 40 mm. De benodigde waterberging komt met een totale verharding van 2.390 m² (zie ook paragraaf 3.1 en bijlage 1) op $2.390 \cdot 0,04 = \text{circa } 96 \text{ m}^3$. De

waterberging wordt geborgd middels een krattenconstructie onder het parkeren op het binnenterrein, met inachtneming van de grondwaterstanden en doorlatendheid van de bodem.

Huishoudelijk afvalwater wordt op het bestaande rioleringsstelsel afgevoerd.

6.2.2.2 Advies persleidingen

Het plangebied raakt de zonering van een persleiding. Rioolpersleidingen transporteren afvalwater naar de rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI). Rondom een persleiding is meestal een zone van zakelijk recht van toepassing. De grootte van deze zone is verschillend per persleiding. De persleiding dient te allen tijde bereikbaar te zijn voor onderhoud of in het geval van een calamiteit. In de zonering van een persleiding gelden daarom beperkingen t.a.v. aanbrengen van bouwwerken en beplanting.

De zonering rond een persleiding moet in de verbeelding bij het bestemmingsplan worden opgenomen. In de regels kan worden opgenomen welke beperkingen gelden in de zonering.

6.2.3 Conclusie

Conform het advies persleidingen wordt de geldende dubbelbestemming ‘Leiding – Riool’ uit het bestemmingsplan “Borculo, Centrum 2011” overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan en de bijbehorende verbeelding. Verder heeft de voorliggende ontwikkeling een positieve invloed op de waterhuishouding, aangezien er sprake is van een afname van de hoeveelheid verharding in het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘water’ geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, etc.);

- Nadere eisen: burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval toegestaan dan wel strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen gebruiksregels.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbelregel (Artikel 9)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Hierin worden de beperkingen aangegeven waaraan het gebruik van de gronden en bouwwerken zijn gebonden.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de regels beschreven die gelden vanwege de ligging van het plangebied binnen de aanduiding ‘geluidszone – industrie’.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 13)*
In dit artikel wordt beschreven dat er een wijzigingsbevoegdheid bestaat om de bestemmingen onder voorwaarden te wijzigen.
- *Algemene procedureregels (Artikel 14)*
In dit artikel zijn de algemene regels ten aanzien van de te doorlopen procedure gegevens voor een besluit tot het stellen van een nadere eis of het toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Groen (Artikel 3)

Het openbaar groen en de wandelpaden zijn in voorliggend geval bestemd als ‘Groen’. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, met daarbij onder andere behorende verblijfsgebied en paden en verhardingen. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

Tuin (Artikel 4)

De voortuinen van de te realiseren woningen zijn bestemd als ‘Tuin’. Hier is voor gekozen om te borgen dat er geen hoge bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de woningen kunnen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt de maximale bouwhoogte 1 meter. Voor gebouwen geldt dat uitsluitend erkers zijn toegestaan, ten dienste van de bestemming wonen.

Verkeer (Artikel 5)

De noordelijke parkeerplaatsen zijn bestemd als ‘Verkeer’. Deze gronden zijn bestemd voor wegen, straten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Verkeer – Verblijfsgebied (Artikel 6)

De parkeervoorzieningen ten zuiden en ten oosten van de woningen, alsmede de rijbaan ten zuiden van de woningen zijn bestemd als ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. Deze gronden zijn bestemd voor wegen, straten, pleinen, voet- en fietspaden, markten, parkeervoorzieningen en picknickplaatsen en bieden daarmee meer mogelijkheden dan de bestemming ‘Verkeer’ uit artikel 5.

Wonen (Artikel 7)

Aangezien de woningen in clusters van drie worden gerealiseerd, zijn binnen het voorliggend bestemmingsplan drie woonbestemmingen opgenomen. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en de waterhuishouding, met daarbij behorende onder andere gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde. Binnen elke woonbestemming is een bouwvlak opgenomen. Een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd en het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het aantal woningen dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 6 en 10 meter.

Binnen deze bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van de bodemsanering. Het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden conform de bestemming 'Wonen' is slechts toegestaan nadat hiervoor toestemming is verkregen van het bevoegd gezag middels het indienen van een BUS-melding of een bodemsaneringsplan.

Dubbelbestemmingen

Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek zoals opgenomen in paragraaf 5.7.1 komen de archeologische dubbelbestemmingen van het bestemmingsplan “Borculo, Centrum 2011” te vervallen. De dubbelbestemming ‘Leiding – Riool’ wordt wel conform dit bestemmingsplan overgenomen; op deze gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht.

Gebiedsaanduiding

Het hele plangebied is voorzien van de gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrie’. Op deze gronden is het oprichten van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten niet toegestaan.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve van deze ontwikkeling is planschade overeenkomst (anterieure overeenkomst) met de initiatiefnemer gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Gelderland

Voorliggend bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie Gelderland.

9.1.3 Omgevingsdienst Achterhoek

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan zijn de stukken naar de Omgevingsdienst Achterhoek gestuurd. De Omgevingsdienst concludeert dat het onderwerp Natura 2000 geen belemmering vormt voor de voorliggende ontwikkeling. Naar aanleiding van de reactie van de Omgevingsdienst is het akoestisch onderzoek in bijlage 3 en paragraaf 5.1.2.2 aangepast. Het aangepaste onderzoek is akkoord bevonden door de Omgevingsdienst.

De aspecten bodem, geluid en ecologie zijn in oktober 2022 akkoord bevonden door de ODA. In bijlage 10 is de beoordeling van deze aspecten opgenomen.

9.1.4 Waterschap Rijn en IJssel

Voorliggend bestemmingsplan is ter beoordeling naar het waterschap verstuurd. Het waterschap heeft aangegeven te kunnen instemmen met de waterparagraaf zoals opgenomen in paragraaf 6.2. Paragraaf 6.1.4 is naar aanleiding van de reactie van het waterschap aangepast, waarmee wordt ingegaan op het geldende waterbeleid van waterschap Rijn en IJssel.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4 Diverse bodemonderzoeken

Bijlage 5 AERIUS berekening

Bijlage 6 Quickscan Wet Natuurbescherming

Bijlage 7 Vervolgonderzoek Wet Natuurbescherming

Bijlage 8 Archeologisch onderzoek

Bijlage 9 Watertoets

Bijlage 10 Beoordelingen ODA