



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-2 (RWZI milieuzone)

Gemeente Berkelland

Datum: 28 november 2022

Projectnummer: 210215

ID: NL.IMRO.1859.BPBCL20210009-0010

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	7
2	Het plan	8
2.1	Beschrijving plangebied	8
2.2	Planbeschrijving	9
3	Beleid en regelgeving	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	16
3.4	Regionaal beleid	17
3.5	Gemeentelijk beleid	18
3.6	Conclusie	22
4	Milieu- en omgevingsaspecten	23
4.1	Milieueffectrapportage	23
4.2	Bodem	24
4.3	Bedrijven en milieuzonering	26
4.4	Geluid	27
4.5	Geur	29
4.6	Luchtkwaliteit	30
4.7	Externe veiligheid	31
4.8	Water	33
4.9	Natuur	39
4.10	Archeologie	42
4.11	Cultuurhistorie	42
4.12	Verkeer en parkeren	43
4.13	Kabels, leidingen	44
5	Wijze van bestemmen	45
5.1	Algemeen	45
5.2	Dit bestemmingsplan	46
6	Economische haalbaarheid	49

7	Maatschappelijke haalbaarheid	50
7.1	Inspraak	50
7.2	Vooroverleg	50
7.3	Ontwerp	51

Bijlagen

Bijlage 1:	Toets ladder voor duurzame verstedelijking. Datum: 25 november 2021
Bijlage 2:	Verkennd bodemonderzoek. Datum: 22 oktober 2020
Bijlage 3:	Verkennd bodemonderzoek en asbestonderzoek. Datum: 27 mei 2021
Bijlage 4:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Datum 16 oktober 2020
Bijlage 5:	Vooradvies externe veiligheid bestemmingsplanprocedure. Datum: 25 februari 2020
Bijlage 6:	Advies externe veiligheid (partiële) herziening bestemmingsplan. Datum: 28 juli 2021
Bijlage 7:	Onderzoek stikstofdepositie. Datum: 10 mei 2021
Bijlage 8:	Quick scan natuur. Datum: 17 mei 2021
Bijlage 9:	Inspraakverslag voorontwerpbestemmingsplan. Datum: 18 maart 2022

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De functie van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (hierna RWZI) en daarmee ook de bijbehorende geurcontour aan de Barchemseweg en Graaf Wichmanstraat te Borculo komt te vervallen. Dit biedt de mogelijkheid voor woningen binnen de huidige geurcontour. In dit bestemmingsplan worden de volgende ontwikkelingen mogelijk gemaakt:

- 1 de realisatie van 13 woningen. Hiervoor wordt de bestemming 'Wonen' opgenomen.
- 2 de bestemming 'Bedrijf - Waterzuivering' op het perceel van de voormalige RWZI wordt veranderd naar een bestemming 'Bedrijf' voor bedrijfsactiviteiten in maximaal categorie 1 en 2;
- 3 de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geurzone' vervalt;
- 4 voor het pompgemaal aan de Graaf Wichmanstraat wordt de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' opgenomen.

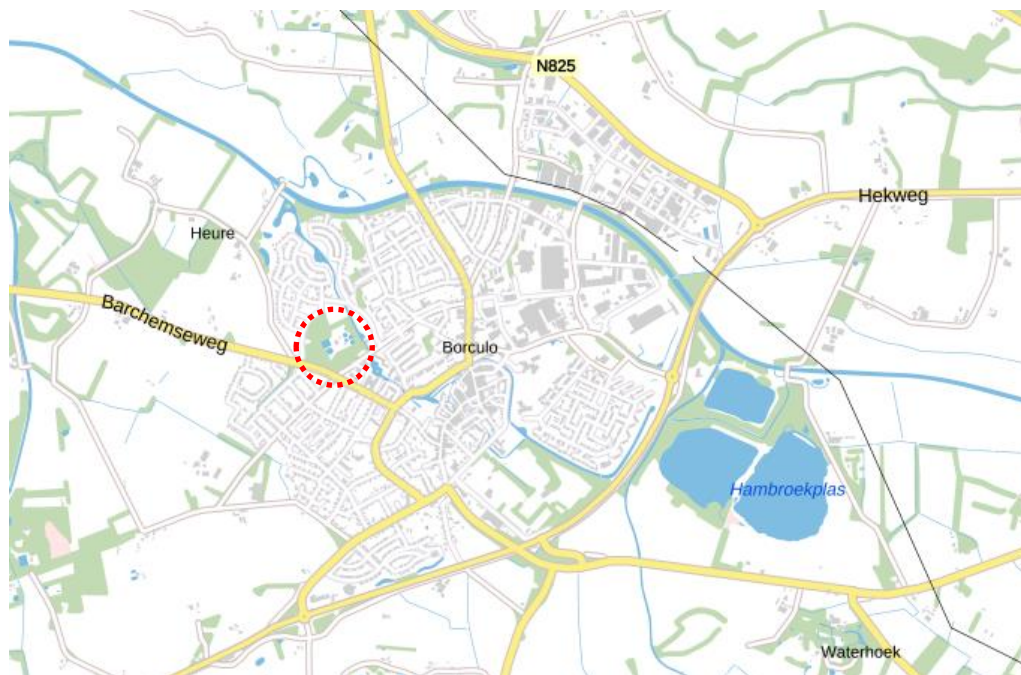
Verder wordt voor alle bestemmingen die geheel of gedeeltelijk binnen de huidige gebiedsaanduiding 'milieuzone - geurzone' vallen conserverend bestemd.

Om de bovengenoemde ontwikkelingen planologisch juridisch mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de huidige 'milieuzone - geurzone' van de RWZI in Borculo. Dit gebied is gelegen in het noordwesten van Borculo. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 0,12 km². In het midden van de planlocatie is de RWZI gelegen, in het zuiden bevinden zich bestaande woningen en een zorginstelling en in het noordwesten worden de 13 nieuwe woningen gepland.

Onderstaande afbeeldingen geven de globale ligging van het terrein weer, voor de exacte locatie wordt verwezen naar de verbeelding. Zoals aangegeven worden de bestemmingen die deels binnen de huidige gebiedsaanduiding 'milieuzone - geurzone' vallen in zijn geheel binnen het bestemmingsplan meegenomen. De plangrens is daardoor niet een mooie cirkel.



Globale ligging plangebied in kern Borculo. plangebied rood omlijnt (Bron; PDOK)



Globale ligging plangebied, rood omlijnt (bron: SAB)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011', vastgesteld door de gemeenteraad op 11 september 2012. De ontwikkeling van de woningen maakt onderdeel uit van een groter plan waarvoor deels reeds een wijzigingsplan is vastgesteld, 'Borculo, Woongebieden 2011, wijziging 20-1 (De Magistraat-Heure)'.

Het plangebied is in het bestemmingsplan bestemd met de enkelbestemmingen 'Bedrijf - Nutsvoorziening', 'Bedrijf - Waterzuivering', 'Groen', 'Maatschappelijk - Cultuur en Ontspanning', 'Maatschappelijk - Zorginstelling', 'Verkeer', 'Water' en 'Wonen'.

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten voor het openbaar nut;
- transformatoren, gasvoorzieningen, (riool)gemalen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' voor een zend- en ontvangstinstallatie.

De voor 'Bedrijf - Waterzuivering' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- rioolwaterzuiveringsbedrijf;

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- kleinschalig gebruik voor agrarische doeleinden;

De voor 'Maatschappelijk - Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen voor zover gericht op culturele en recreatieve activiteiten;

De voor 'Maatschappelijk - Zorginstelling' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen voor zover het betreft een zorgaccommodatie;
- wonen in de vorm van appartementen en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met medische, paramedische en verzorgende ondersteuning;
- ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel;

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen, straten en voet- en fietspaden;
- parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- waterberging;
- waterhuishouding;
- waterlopen, waterwegen en vijvers

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;

Naast de enkelbestemmingen heeft de planlocatie de volgende dubbelbestemmingen:

- 'Waarde - Archeologische Verwachting 2'

De voor 'Waarde-Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Bij het oprichten van een bouwwerk of bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,30 meter moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden waarbij de aanvrager moet aantonen dat de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

- 'Waarde - Archeologische Verwachting 3'

De voor 'Waarde-Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Bij het oprichten van een bouwwerk of bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,30 meter moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden waarbij de aanvrager moet aantonen dat de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Het onderwerp archeologie wordt verder toegelicht in paragraaf 4.10 Ten slotte gelden voor het plangebied de volgende gebiedsaanduidingen:

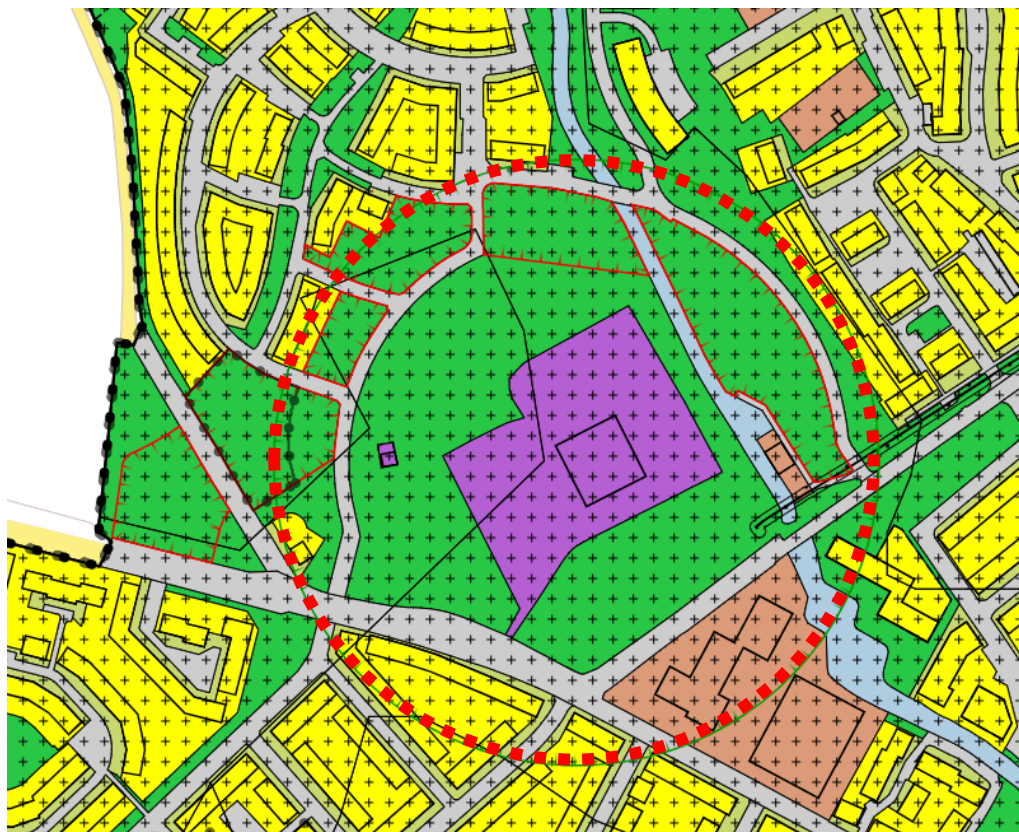
- 'Milieuzone - geurzone'

- Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - geurzone' geldt dat die gronden naast de andere aangewezen bestemming(en), tevens bestemd zijn voor de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met een nabij aanwezige geurhinder veroorzakende inrichting.

- 'wro-zone - wijzigingsgebied 3'

- Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 3' zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming Groen te wijzigen ten behoeve van de bestemming Wonen, met dien verstande dat:
 - het bepaalde in Artikel 24 Wonen van overeenkomstige toepassing is;
 - de milieuhygiënische aanvaardbaarheid en toelaatbaarheid dient te zijn aangetoond, waaronder in ieder geval wordt begrepen de toelaatbaarheid ingevolge het bepaalde in de Wet geluidhinder;
 - er geen beperkingen mogen optreden voor wat betreft de samenhang van het straat- en bebouwingsbeeld;
 - er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of wordt gerealiseerd.

Navolgende afbeelding toont de locatie van het plangebied binnen het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede uit verbeelding van geldend bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011' met daarop het plangebied rood gemarkeerd.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bespreekt de haalbaarheid voor wat betreft de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de wijze van bestemmen besproken. Tot slot komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod in hoofdstuk 6 en 7.

2 Het plan

2.1 Beschrijving plangebied

Borculo

In de 12e eeuw worden in schriftelijke bronnen de Heren van Borculo voor het eerst genoemd. Zij waren verbonden aan het Kasteel Borculo, dat omstreeks die tijd gebouwd was op een goed verdedigbare plaats aan de Groenlose Slinge. Bij het kasteel is de nederzetting Borculo ontstaan. Het kasteel lag op een punt waar drie kerspelgrenzen bij elkaar kwamen: Eibergen, Groenlo en Geesteren. Deze drie kerspels hoorden onder het bisdom Münster. Het gebied dat de heren van Borculo bestuurden omvatte aanvankelijk waarschijnlijk slechts het kasteel en een klein gebied daar omheen (Deugenweerd, Dijke of Dijkhoek en de Waterhoek). In de loop van de Middeleeuwen wisten zij hun gebied en rechten uit te breiden, zodat ook de kernen Geesteren, Neede, Eibergen en Groenlo er onder vielen. Op 1 mei 1375 ontving Borculo stadsrechten. In 1777 wordt de Heerlijkheid verkocht aan Willem V, Prins van Oranje Nassau en tijdens de Franse bezetting vestigt Napoleon Bonaparte een keizerlijke stoeterij op het kasteel. In 1870 wordt het dan vervallen kasteel met de grond gelijk gemaakt. Alleen een gedeelte van de kelders en een poortje zijn de zichtbare resten van het kasteel.

Vandaag de dag is Borculo uitgegroeid tot een kern met circa 8.000 inwoners. Borculo ligt in het westen van de gemeente Berkelland, in de streek de Achterhoek, in de provincie Gelderland.. De bebouwing in de woonwijk Het Elbrink 2, waartoe onderhavig plangebied behoort, is voor het grootste deel gerealiseerd vanaf 1995.

Het plangebied

Het plangebied is een locatie aan de westzijde van Borculo in de woonwijk Het Elbrink 2. De gronden bevinden zich in een cirkel om de RWZI. De beoogde locatie voor de 13 woningen bevindt zich aan de Leenkamer in het noordwesten van het plangebied. De locatie is in de huidige situatie onbebouwd en wordt omringd door woningbouw en groen. Navolgende afbeelding geeft inzicht in de huidige situatie.



Impressie huidige situatie plangebied (globaal rood omlijnd) (Bron: Google Earth).

2.2 Planbeschrijving

Algemeen

Voorliggend plan bestaat uit vier onderdelen.

- 1 de bestemming 'Bedrijf - Waterzuivering' op het perceel van de voormalige RWZI wordt veranderd naar een bestemming 'Bedrijf' voor bedrijfsactiviteiten in maximaal categorie 1 en 2;
- 2 de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geurzone' wordt verwijderd en alle percelen die geheel of gedeeltelijk binnen deze gebiedsaanduiding liggen worden conserverend bestemd;
- 3 voor de percelen waarvoor het voornemen bestaat om 13 woningen te realiseren wordt een bestemming 'Wonen' opgenomen;
- 4 voor het pompgemaal aan de Graaf Wichmanstraat wordt de bestemming 'bedrijf - nutsvoorziening' opgenomen.

Met het plan wordt de bestemming van de voormalige RWZI veranderd naar de bestemming bedrijf, waarbij alleen bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan, om de bouw van 13 woningen mogelijk te maken. Er vindt een verkenning van de mogelijkheden van de RWZI-locatie plaats. Het is nu nog niet duidelijk wat de uitkomst daarvan zal zijn. Naast de bedrijfsbestemming zullen er 13 woningen worden gerealiseerd in het noordwesten van het plangebied. In de afgelopen jaren hebben er

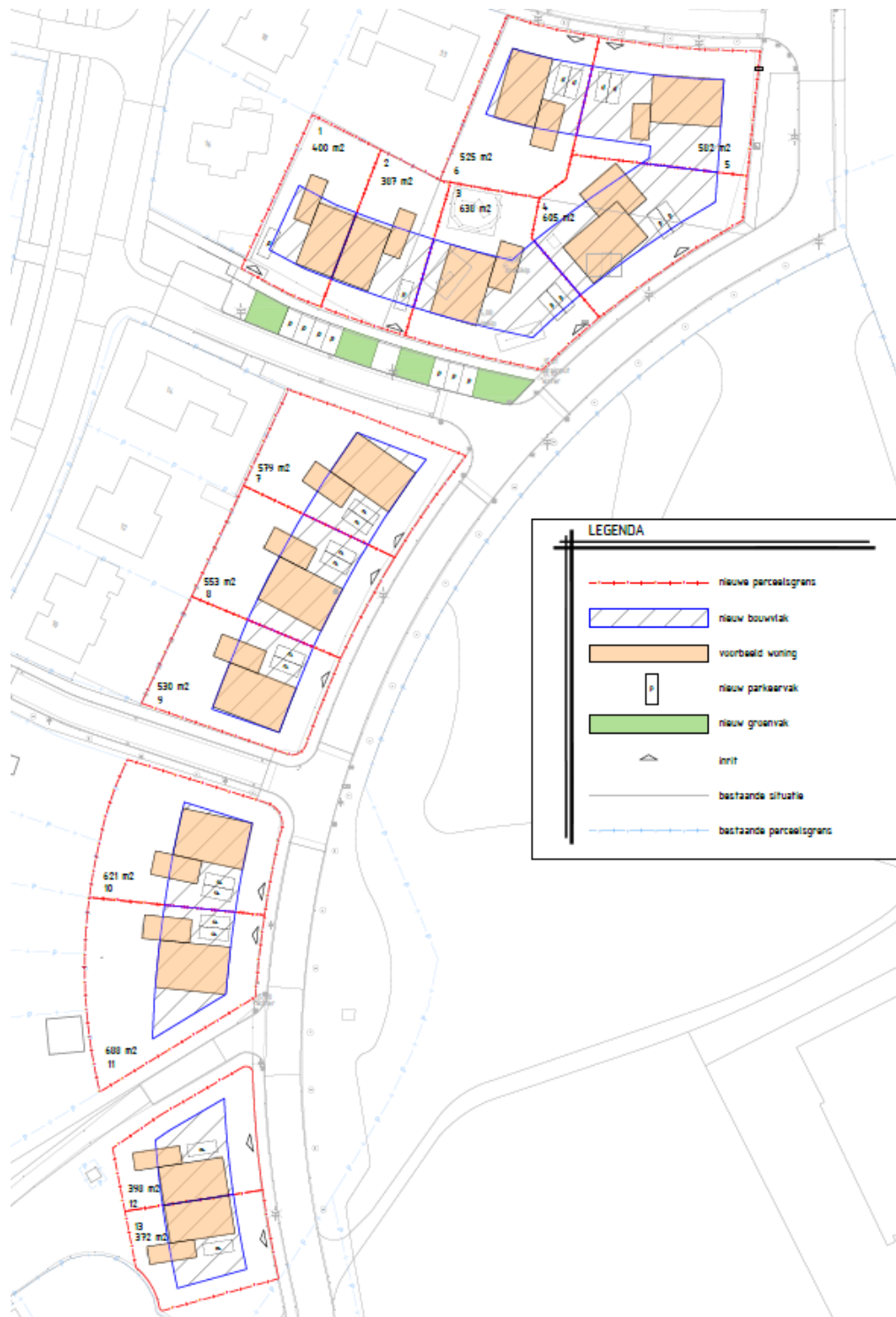
weinig woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden in de Achterhoek omdat de regio als krimpregio is geduid en plancapaciteit is geschrapt. Dit heeft tot gevolg dat ook in de zo benoemde krimpgebieden de woningvraag is toegenomen. Deels omdat de vraag en het aanbod niet op elkaar aansluit. In de kern Borculo is sprake van deze toenemende vraag, uitgevoerde woononderzoeken hebben die behoefte aangetoond. Van de vier grote kernen binnen de gemeente Berkelland is de schaarste aan woningen het grootst in Borculo. Er is met name behoefte aan betaalbare (twee-onder-een-kap)woningen.

De locatie binnen de (voormalige) geurzone van de RWZI biedt de gelegenheid om in te spelen op de toenemende vraag. De locatie ligt binnen de bestaande grenzen van Borculo. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling die Borculo van de gevraagde kwaliteitsimpuls kan voorzien - door het braakliggende terrein te transformeren - te voorzien in de vorm van nieuwbouwwoningen.

Inrichtingsplan

Voor het plangebied is een concept inrichtingsplan ontwikkeld met een gedifferentieerd aanbod, bestaande uit 4 twee-onder-een-kapwoningen en 9 vrijstaande woningen. De betaalbare woningen zijn uitermate geschikt voor starters/senioren en/of doorstroom. Hierdoor wordt een verdere mismatch tussen vraag en aanbod in Borculo voorkomen.

Naast het feit dat dit plan bijdraagt aan de gemeentelijke woningbouwambities creëert sluit het plan goed aan op de naastgelegen bebouwing. Het parkeren wordt afgedaan op het eigen terrein. Iedere woning beschikt over twee parkeerplaatsen.



Concept inrichtingsplan (bron: Anacon infra).

Aansluiten op het bestaande groen

Door het gebied te transformeren ontstaat de mogelijkheid om bestaande structuren door te zetten en indien mogelijk te versterken. Het plangebied wordt omringd door bomen en groen. Op deze manier zullen de woningen op een prettige wijze opgaan in haar omgeving en blijft de groene scheiding tussen plangebied en omringende woningen behouden.

Aansluiten op de bestaande infrastructuur

Het gebied wordt omringd door De Leenkamer en De Magistraat. De nieuwe woningen worden ontsloten op deze wegen.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Inleiding

Als onderdeel van het bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat voorliggend plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk ordeningsbeleid van rijk, provincie en gemeente. Dit hoofdstuk geeft een antwoord op de vraag of het plan niet in strijd is met het ruimtelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

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

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties

Toetsing

Het plan sluit aan bij de ambities uit de NOVI.

3.2.2 ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie,

Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing en conclusie

Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het gestelde in de SVIR en het Barro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Jurisprudentie wijst uit dat de uitbreiding van een stedelijke functie met minder dan 500 m² en uitbreiding van een terrein met minder dan 500 m² niet hoeft te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Onderhavig plan voorziet in een ontwikkeling die groter is dan 500 m².

Toetsing

Voor de ontwikkeling van de 13 woningen is door SAB een laddertoets duurzame verstedelijking¹ uitgevoerd.

¹ SAB (2021). Toets ladder voor duurzame verstedelijking. Datum: 25 november 2021.

Stedelijke ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de toevoeging van 13 grondgebonden woningen binnen de bebouwde kom van Borculo. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan.

Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van meer dan 11 woningen wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Gelet op het woningbouwprogramma van het plan wordt gesteld dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Verzorgingsgebied

Het marktgebied richt zich primair op de gemeente Berkelland. Gelet op de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, geldt de verwachting dat de woningbouwontwikkeling geen bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft.

Behoefte

Ondanks dat er op de langere termijn een daling is geprognoseerd voor wat betreft huishoudens in de gemeente Berkelland is op basis van recent onderzoek geconstateerd dat specifiek voor de kern Borculo een toevoeging van circa 150 woningen benodigd is om te kunnen voorzien in de behoefte. Daarbij is de onderhavige ontwikkeling specifiek genoemd als woningbouwlocatie, waarmee wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

Gelet op de specifieke woningbouwopgave die geldt voor de gemeente Berkelland en de kern Borculo, kan worden gesteld dat de voorliggende ontwikkeling past binnen de opgave. Er wordt voorzien in vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningbouw, waarmee doorstroming wordt gestimuleerd. Tevens wordt de locatie specifiek genoemd in het gemeentelijk beleid, waarmee is voorgesorteerd op de beoogde ontwikkeling.

Bestaande stedelijke gebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Borculo. De gronden van het plangebied kennen grotendeels de bestemming 'Groen'. Hierbinnen zijn geen stedelijke functies toegestaan. Wel is de omgeving van het plangebied vrijwel volledig gevormd door woningen, bedrijvigheid en andere stedelijke functies. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

² Zie hiervoor o.a. de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

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

- *Gezond en veilig.* Dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

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

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich evenals de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem.

Toetsing

De locatie ligt binnen het stedelijk gebied. Het plan draagt bij aan de doelstellingen voor de ruimtelijke kwaliteit en een goede woon- en leefkwaliteit en draagt bij aan een verbetering van het draagvlak van voorzieningen in de kern.

Verder wordt ingespeeld op de woningkwaliteiten die actueel zijn. Het project voorziet in grondgebonden woningen en maakt onderdeel uit van de kern Borculo. Voor het plangebied is een inrichtingsplan gemaakt met een gedifferentieerd aanbod aan woningen. De grondgebonden twee-onder-een-kapwoningen zijn voor starters erg geschikt, waarmee het plan voorziet in de lokale vraag naar woningen.

Ook is sprake van een ontwikkeling die past binnen de uitgangspunten van de verordening. In de verordening is immers bepaald dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen is toegestaan binnen bestaand bebouwd gebied.

Het plangebied ligt op circa 450 meter afstand van een gebied dat is aangeduid als Groene Ontwikkelingszone en het Gelders Natuurnetwerk. Deze gebieden hebben geen externe werking, waardoor deze zones geen belemmering vormen voor onderhavig plan.

Conclusie

Dit plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Woonagenda 2025

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, daarna volgen Doetinchem, Aalten en Oost Gelre en tenslotte komt ook de gemeente Winterswijk aan de beurt. 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.

Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw

Op 19 september 2019 heeft de gemeenteraad van Berkelland de regionale kwalitatieve toetsingscriteria voor nieuwe woningbouwinitiatieven vastgesteld. Dit is een wijziging van enkele passages van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025.

Er zijn drie kwaliteitscriteria waaraan voldaan moet worden, te weten:

- de behoefte moet zijn aangetoond;
- voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed, en;
- inbreiding gaat voor uitbreiding.

De gemeente Berkelland heeft hier een nadere invulling aan gegeven. Zie ook paragraaf 3.5.3

Toetsing

Dit plan voorziet in de bouw van een gedifferentieerd aanbod aan woningen. In totaal voorziet het plan in 13 woningen, waarmee de leefbaarheid in de kern van Borculo behouden en versterkt wordt. Daarnaast zal de geurzone van de RWZI verwijderd worden en komt er ruimte voor een bedrijf op de huidige locatie van de RWZI. Kwalitatief voldoet de ontwikkeling aan de doelstelling van de regio Achterhoek. Hiermee past dit plan binnen het regionale beleid.

3.4.2 Conclusie

Dit plan is niet in strijd met het regionaal beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Berkelland 2025

Algemeen

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

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

Op 17 oktober 2017 heeft de gemeenteraad van Berkelland besloten om zoekzones wonen uit de structuurvisie te verwijderen.

Wonen

Ten aanzien van woningbouw zijn in de structuurvisie tot 2020 de volgende ambities gedefinieerd:

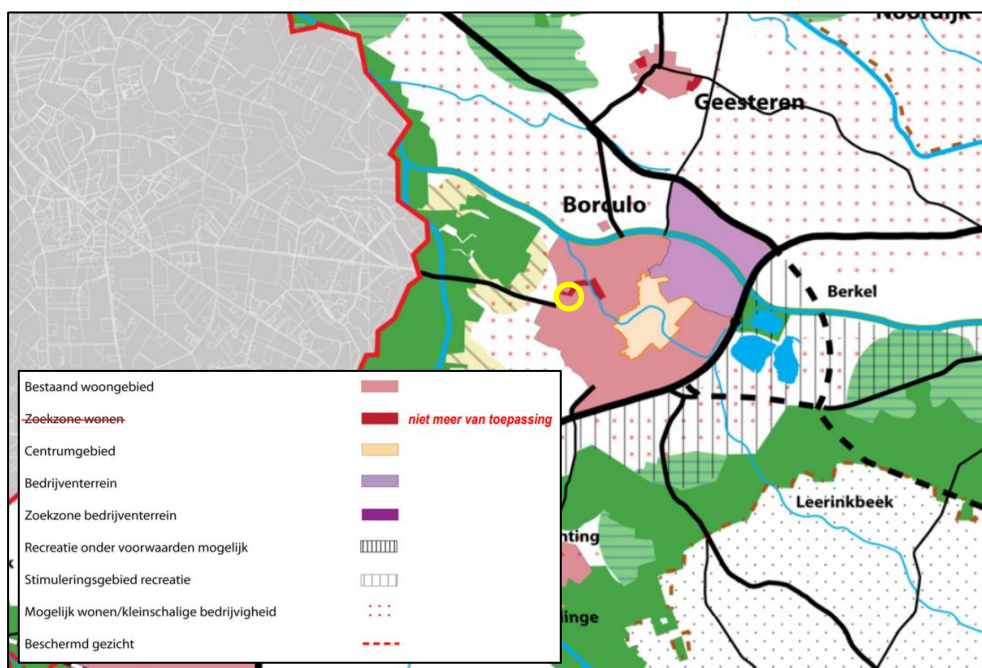
- keuzemogelijkheden op de woningmarkt;
- betaalbare woningen voor lagere inkomens;
- voldoende aanbod aan welzijns- en zorgvoorzieningen in zelfgekozen omgeving;
- duurzaam bouwen;
- leefbare kernen en wijken met een goede ruimtelijke kwaliteit;
- woningbouw met zo min mogelijk beslag op ruimte buiten bebouwde kom;
- ruimte voor vernieuwende concepten.

Bij de beschrijving van de ambities is opgemerkt dat de regionale woonvisie een sterke daling van de woningbouwaantallen aangeeft.

Toetsing en conclusie

Op de structuurvisiekaart is het plangebied aangeduid als 'bestaand woongebied' (voormalig zoekgebied voor woningen), zoals op navolgende afbeelding weergegeven. Het voorliggende plan voldoet aan verschillende ambities van de gemeente met betrekking tot woningbouw:

- door het realiseren van betaalbare woningen en diverse woningtypen, waardoor de keuzemogelijkheden op de woningmarkt verruimd worden;
 - de woningbouw vindt plaats binnen de bebouwde kom, waardoor er geen beslag op de ruimte buiten de bebouwde kom wordt gelegd;
 - doordat de locatie een inbreidingslocatie betreft, waardoor het plan bijdraagt aan een leefbare kern en wijk;
 - door de principes van duurzaam bouwen te hanteren.
- Het plan sluit hiermee aan op het beleid uit de structuurvisie.



Uitsnede plankaart structuurvisie met daarop het plangebied globaal geel omlijnd (Bron: gemeente Berkelland).

3.5.2 Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025

Algemeen

De gemeenteraad van de gemeente Berkelland heeft op 26 mei 2020 de 'Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025' vastgesteld. In de Woonvisie 2020-2025 wordt ingezet op wendbaar en flexibel woonbeleid. De visie is niet in beton gegoten, maar geeft aan wat er de komende jaren nodig is, met de kennis van nu. De gemeente richt zich daarbij op drie ambities:

- Toekomstgerichte woningen en wijken
 De gemeente wil aantrekkelijke woningen, zowel voor huidige als toekomstige inwoners. Er ligt een opgave in het moderniseren, verbeteren van de uitstraling, verduurzamen, levensloopgeschikter en asbestvrij maken van de bestaande woningen en wijken. Daarbij moet rekening worden gehouden met een steeds weer veranderende vraag.
- Aantrekkelijke nieuwe woningen
 De gemeente biedt ruimte voor goede, innovatieve woningbouwplannen. Er wordt ingezet op woningen die niet of onvoldoende voor handen zijn in de gemeente. Nieuwbouw dient bij te dragen aan een samenleving waarin iedereen kan meedoen en nieuwe energie geeft aan oude wijken, kernen en het buitengebied.
- Wonen, welzijn en zorg
 De gemeente wil meer diversiteit in huisvesting voor mensen met een zorgvraag en een divers en samenhangend aanbod van wonen, ontmoeten, voorzieningen en zorg.

Toetsing

Dit plan sluit aan bij de wensen vanuit het gemeentelijk beleid voor het toevoegen van nieuwe woningen die passen bij de behoefte van de kern. Er worden immers betaalbare woningen gerealiseerd die bijdragen aan een samenleving waarin iedereen kan meedoen. Dit zorgt voor meer draagvlak voor voorzieningen in Borculo. Daarnaast draagt onderhavige ontwikkeling bij aan een aantrekkelijke leefomgeving. Door bestaande groenstructuren te handhaven en te versterken wordt bijgedragen aan de uitstraling van de buurt.

3.5.3 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland en Ruimte voor extra woningbouw

Algemeen

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

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

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

In de gemeente Berkelland is veelal sprake van een mismatch op de woningmarkt en er is te weinig doorstroming. Het aantal startende huishoudens is groter dan het aantal huishoudens dat een koopwoning verlaat. Veel jongeren trokken de afgelopen jaren naar omliggende dorpen.

Het college heeft naar aanleiding van deze mismatch besloten om extra plancapaciteit beschikbaar te stellen voor Borculo. Voor nu voldoende om in de behoefte te voorzien.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de bovenomschreven behoefte, door de realisatie van 13 woningen, en voldoet daarmee aan het gemeentelijk beleid.

3.5.4 Conclusie

Dit plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

3.6 Conclusie

De gewenste ontwikkeling, zoals beschreven in deze toelichting, past in het beleid op zowel landelijk-, provinciaal-, regionaal als gemeentelijk niveau. De ontwikkeling sluit aan bij het beleid dat gericht is op de benutting van bestaand bebouwd gebied en de kwalitatieve ontwikkeling van Borculo.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de onderdelen C en D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. (hierna: C- en D-lijst) staat of sprake is van m.e.r.-plicht of een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven.



Schema m.e.r.-plicht vanwege Besluit m.e.r. (Bron: www.infomil.nl)

Bovenstaande afbeelding laat zien dat wanneer een besluit over een activiteit die boven de C-drempel blijft voor dat besluit een m.e.r.-plicht geldt. Tussen de C- en D-drempel geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Als een activiteit onder de drempelwaarden blijft uit onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r., betekent dit echter niet dat er geen beoordeling meer nodig is. De drempelwaarden zijn namelijk indicatieve waarden (zie artikel 2, lid 5, onder b van het Besluit m.e.r.). Dit betekent concreet dat wanneer de omvang van de activiteit onder de drempelwaarden blijft, het bevoegd gezag zich ervan moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling.

Onder de D-drempel moet het bevoegd gezag dus via een vormvrije beoordeling nagaan of een formele m.e.r.-beoordeling nodig is. Dit ziet op de besluiten op grond waarvan de activiteit direct kan worden uitgevoerd.

- In een m.e.r.-beoordeling bekijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Het bevoegd gezag mag de m.e.r.-beoordelingsprocedures ook overslaan en direct de m.e.r.-procedure volgen.
- Ook in de vormvrije m.e.r.-beoordeling bekijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Deze beoordeling is vormvrij: de wet schrijft geen procedure voor. Als belangrijke nadelige gevolgen niet zijn uit te sluiten, dan moet de formele m.e.r.-procedure worden doorlopen. Uiteraard kan ook direct voor een m.e.r. gekozen worden.

Voor plannen, die een kader vormen voor een activiteit waarvoor op grond van de bijlage bij het Besluit m.e.r. een m.e.r. moet worden doorlopen dan wel een formele m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld, moet een planMER worden opgesteld.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de verwijdering van de geurzone, de ontwikkeling van 13 woningen en de bestemmingswijziging van de voormalige RWZI naar een bedrijf in milieucategorie 1 en 2. De locatie ligt binnen de bebouwde kom en met wonen wordt geen milieubelastende functie mogelijk gemaakt.

De activiteiten vallen niet onder één van de categorieën van onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Voorliggend plan betreft een kleinschalige ontwikkeling, er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Tevens is er geen wettelijke noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming. Uitvoering van het plan resulteert niet in belangrijke nadelige milieugevolgen. In de navolgende paragrafen worden de milieuaspecten voldoende besproken. Een m.e.r.-beoordeling achten wij daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

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

4.2 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijk plan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Toetsing en conclusie

Voor voorliggend plan zijn door milieu-adviesbureau de Klinker twee verkennend bodemonderzoeken en asbestonderzoeken uitgevoerd; één in 2020 ten behoeve van een eerdere ontwikkeling (de Hoek Magistraat Heure te Borculo) en één in 2021 voor voorliggend bestemmingsplan.

Onderstaande afbeelding geeft de onderzoekgebieden van beide onderzoeken weer. Het onderzoeksgebied uit het bodemonderzoek in 2020 is blauw omlijnd en het onderzoeksgebied van het bodem en asbestonderzoek uit 2021 is rood omlijnd.



Onderzoekgebied bodemonderzoeken, 2020 blauw en 2021 rood (Bron: De Klinker)

Verkennd bodemonderzoek 2020³

Uit de resultaten van het verkennende bodemonderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

- de bodem op de locatie bevat in de bovengrond plaatselijk sporen baksteen;
- de bovengrond van het westelijk deel van het zuidelijke gelegen terreindeel is een licht verhoogd gehalte PAK aangetroffen.
- in de ondergrond van het noordelijk gelegen terreindeel is een licht verhoogd gehalte arseen aangetroffen;
- in de overige bovengrond- en ondergrondmonsters zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen;
- het grondwater is matig verontreinigd met barium en arseen en licht verontreinigd met zink. De aangetroffen verontreiniging met metalen in het grondwater betreft een verhoogde natuurlijke achtergrondconcentratie;
- de hypothese (dat het een onverdachte locatie betreft) dient verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het beoogde gebruik.

Verkennd bodemonderzoek en asbestonderzoek 2021⁴

De conclusies voor het onderzoek uit 2021 zijn opgedeeld in het noordelijke deel en het zuidelijke deel (zie bovenstaande afbeelding).

³ De Klinker (2020). Verkennd bodemonderzoek . Datum: 22 oktober 2020.

⁴ De Klinker (2021). Verkennd bodemonderzoek en asbestonderzoek. Datum: 27 mei 2021.

Grond noordelijk deel

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- op de onderzoekslocatie zijn zintuigelijk geen afwijkende waarnemingen gedaan;
- in zowel de boven- als de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen;
- de hypothese (dat het een onverdachte locatie betreft) dient aangenomen te worden.

Grond zuidelijk deel

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- de onderzoekslocatie bevat in de bovengrond sporen puin;
- in de bovengrond is een lichte verontreiniging met PAK (10 van VROM) en PCB (SOM) aangetroffen;
- in de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen;
- zintuiglijk is er geen asbest aangetroffen ter plaatse van het zuidelijk deel van de onderzoekslocatie;
- analytisch is er geen asbest aangetroffen ter plaatse van het zuidelijk deel van de onderzoekslocatie.

Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik. Het gebruik van grondwater voor consumptie of consumptiegewassen brengt mogelijk risico's met zich mee voor de gezondheid. Het wordt afgeraden om gebruik te maken van grondwater voor consumptie of voor het besproeien van consumptiegewassen.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies danwel milieubelastende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen.

Toetsing

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen milieuhinderveroorzakende inrichtingen gelokaliseerd. Met voorliggend plan zal de geurzone van de zuiveringsinstallatie (die een aantal jaren geleden ontmanteld) worden verwijderd. Met voorliggend plan wordt ter plaatse van de huidige RWZI een bedrijf in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Dit betreft een functie die minder hinder veroorzaakt dat de huidige RWZI, de ontwikkeling leidt dus tot een beter woon- en leefklimaat. Daarnaast is getoetst of de bedrijfsbestemming op voldoende afstand ligt

van de omliggende hindergevoelige functies. Een bedrijf in milieucategorie 1 en 2 heeft een richtastand van 30 meter in een rustig woongebied. Deze afstand wordt ruim gehaald. De omliggende hindergevoelige functies liggen dus op voldoende afstand van de nieuwe bedrijfsfunctie.

Conclusie

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

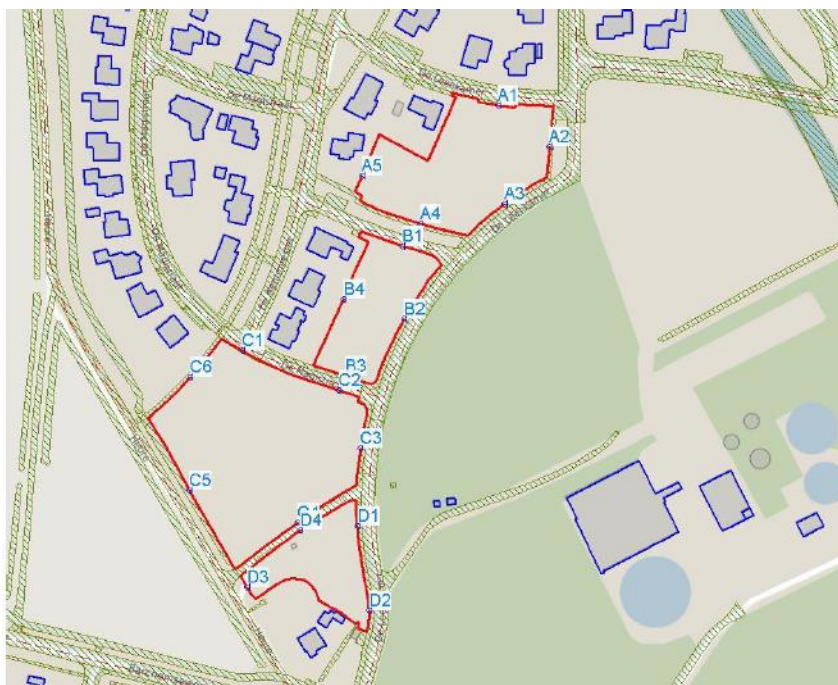
4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde).

Indien een ruimtelijk plan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen, spoorlijnen en gezoneerde bedrijventerreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies.

Toetsing

Ten behoeve van voorliggend plan is door SAB een akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd.

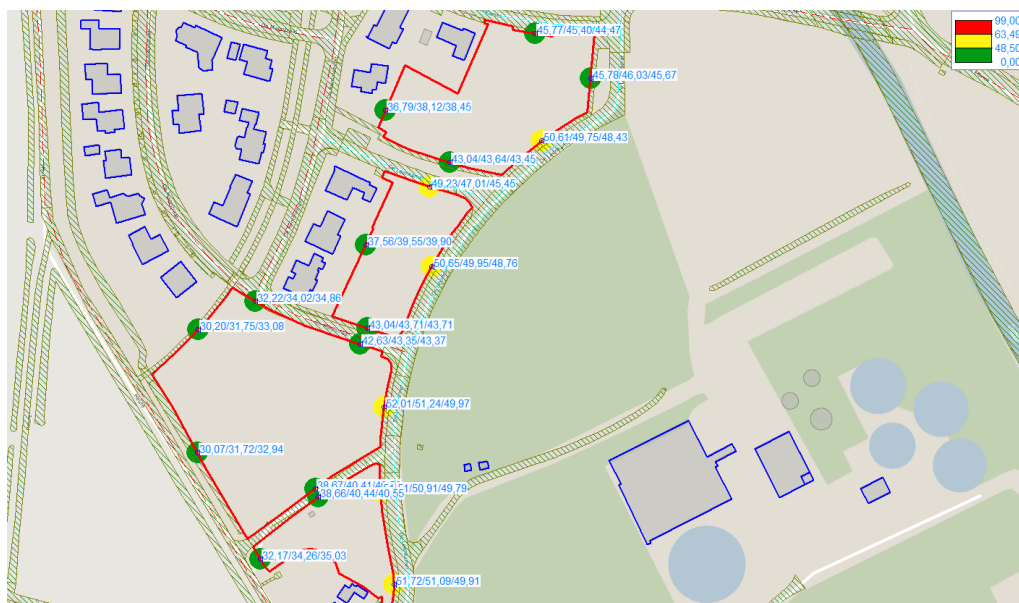


Onderzochte gebieden en waarneempunten

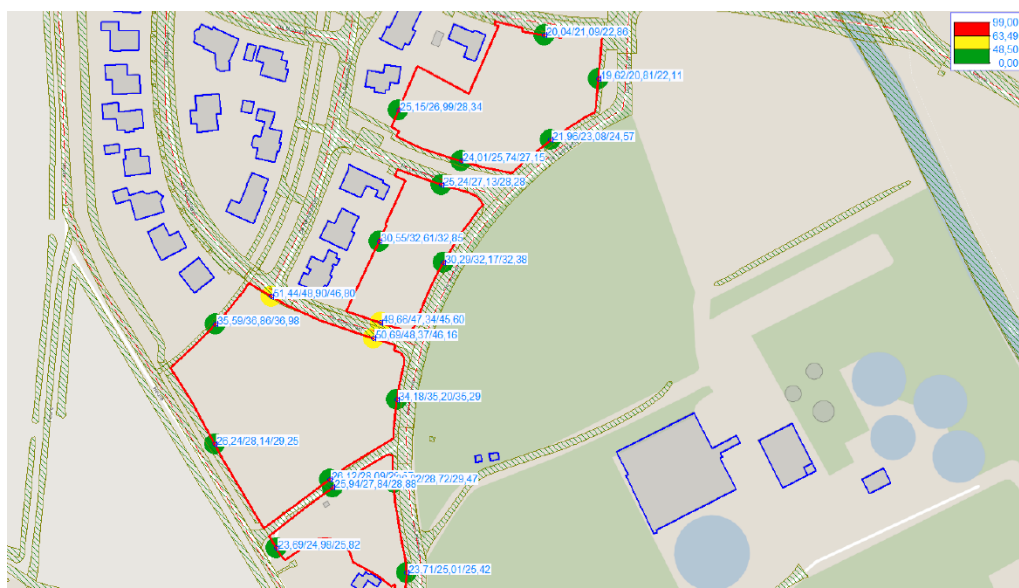
⁵ SAB (2020). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. Datum 16 oktober 2020.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Als gevolg van de 50 km/uur wegen Barchemseweg, Graaf Wichmanstraat en Koppeldijk wordt voldaan aan de Wgh.
- Als gevolg van de 30 km/uur wegen Berkellaan, De Rentmeester, Het Elbrink, Het Patronaat en Heure wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.
- Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat er vanwege De Leenkamer en De Magistraat niet op alle waarneempunten wordt voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Wel wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden. De waarneempunten zijn gesitueerd op de randen van het bouwvlak. Aannemelijk is dat de waardes bij de werkelijke situering van de woning lager is. Ook worden er geluidsluwe buitenruimtes gerealiseerd.



Geluidbelasting vanwege De Leenkamer (bibeko) incl. aftrek conform art. 110g Wgh



Geluidbelasting vanwege De Magistraat incl. aftrek conform art. 110g Wgh [dB]

De wegen De Leenkamer en De Magistraat veroorzaken een overschrijding van de (gehanteerde) ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor dit bestemmingsplan, maar de geluidbelasting is lager dan de maximale ontheffingswaarde. Deze wegen hebben echter geen geluidzone volgens de Wgh maar zijn getoetst in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Er is in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzocht of, en zo ja, welke doeltreffende maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting terug te brengen tot een waarde die lager of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Bij het treffen van maatregelen geldt een voorkeursvolgorde: bron, overdracht en ontvanger. Maatregelen aan de bron en het overdrachtsgebied zijn niet mogelijk of wenselijk. De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woningen) zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van de maximaal planologische mogelijkheden dat het bestemmingsplan mogelijk maakt. Bij de aanvraag van een 'Omgevingsvergunning bouwen' dient door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek te worden aangetoond dat de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 wordt gehaald.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder. Wel blijkt dat de 30 km/uur wegen De Leenkamer en De Magistraat een overschrijding van de (gehanteerde) ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting veroorzaken, maar de geluidbelasting is lager dan de maximale ontheffingswaarde. In het kader van de 'Omgevingsvergunning bouwen' zal nader akoestisch onderzoek plaatsvinden. Rekening houdend met voorgaande vormt het aspect geluid, ten tijde van de juridisch-planologische procedure, geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.5 Geur

Bij de ontwikkeling van een geur gevoelige functies dient getoetst te worden of er op de locatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling van geur van agrarische en industriële bedrijven gelden verschillende kaders, waaronder de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit milieubeheer. Bij ruimtelijke besluitvorming gaat het erom voor geurhinder van industriële bedrijven aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- 1 Het kunnen garanderen van een aanvaardbaar hinderniveau van geurhinder;
- 2 Het niet onevenredig schaden van iemands belangen.

Hiervoor is het nodig om voldoende afstand aan te houden tussen bedrijven en geurgevoelige objecten. Omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden benadeeld door een ontwikkeling in hun nabijheid.

Toetsing

In voorliggend plan zijn bedrijven in maximaal categorie 2, zonder veel geurrelevantie, mogelijk op de locatie van de voormalige RWZI. Dit resulteert in een verwijdering van de huidige geurcontour om de voormalige RWZI. Dit zorgt voor een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

De Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) heeft op 13 juli 2021 een Advies geurindustrie opgesteld. Geconcludeerd wordt dat de locatie op voldoende afstand van geurbronnen (agrarisch en industrieel) geprojecteerd is. De voorgenomen ontwikkeling werkt niet belemmerend voor deze bedrijven. Ook het woon- en leefklimaat op de locatie van de voorgenomen ontwikkeling is hierbij niet in het geding. Verder geldt dat in de nabijheid van het woongebied geen agrarische bedrijven liggen waardoor het aspect geur veehouderijen niet relevant is.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.6 Luchtkwaliteit

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Toetsing

Dit project voorziet in de realisatie van 13 nieuwe woningen en een bedrijf. Ten behoeve van de woningen is een NIBM-toets uitgevoerd. Hieruit volgt dat de woningen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (zie onderstaande tabel). De invloed van het nieuwe bedrijf in de voormalige RWZI kan nog niet inzichtelijk gemaakt worden omdat er nog niet bekend is wat voor bedrijf zich op de locatie zal vestigen. Wel kan er gesteld worden dat de RWZI reeds een verkeersaantrekkende werking had en het een relatief kleine bedrijfslocatie betreft dat ver beneden de NIBM-normen ligt. Er kan daarom worden gesteld dat ook het toekomstige bedrijf NIBM zal zijn.

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

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	105
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³
	PM ₁₀ in µg/m ³
	0,09
	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

NIBM-tool (bron: Infomill)

Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het project op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

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

4.7 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

De externe veiligheid moet worden getoetst aan het volgende kader:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit besluit zijn de risiconormen voor risicovolle inrichtingen opgenomen. De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) legt de bijbehorende rekenvoorschriften, afstandseisen etc. vast.
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit bevat de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater.
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In het Bevb zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vastgelegd.
- Activiteitenbesluit milieubeheer. In dit besluit zijn veiligheidsafstanden en risiconormen ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten opgenomen. Veiligheidsafstanden zijn vastgesteld voor onder andere opslagtanks met propaan/propeen, aardgastankstations, en gasdrukmeet- en regelstations. Voor windturbines geldt het plaatsgebonden risico (PR) als risiconorm.
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations. De circulaire is van toepassing bij een besluit ten aanzien van een LPG-tankstation onder werking van het Bevi, dat het mogelijk maakt dat er (meer) personen in de omgeving van een LPG-tankstation aanwezig kunnen zijn. De effecten van bepaalde ongevalsscenario's staan centraal.
- Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. In deze circulaire zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld voor de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/of objecten uitgesloten.
- Gemeenschappelijke beleidsvisie externe veiligheid Berkelland.

Toetsing en conclusie

Met behulp van de signaleringskaart externe veiligheid^{6 7} is door de Omgevingsdienst Achterhoek gekeken naar de risico's in de omgeving van het planinitiatief. De signaleringskaart externe veiligheid is een door de provincie Gelderland in samenwerking met de Gelderse omgevingsdiensten opgestelde verbeterde versie van de risicokaart.

Inrichtingen

In de directe omgeving bevinden zich geen Bevi-bedrijven. Ook vanuit het Activiteitenbesluit, het Vuurwerkbesluit, het Besluit ruimte en de Circulaire ontplofbare stoffen voor civiel gebruik krijgt deze locatie niet te maken met veiligheidsafstanden.

Buisleidingen

In de directe omgeving van de locatie bevinden zich geen hogedruk-aardgasleidingen.

Besluit en Regeling externe veiligheid transportrisico's

In de directe omgeving van de locatie bevinden zich geen transportroutes over weg, spoor en water waarover dusdanige hoeveelheden aan gevaarlijke stoffen worden

⁶ Omgevingsdienst Achterhoek (2020). Vooradvies externe veiligheid bestemmingsplanprocedure. Datum: 25 februari 2020.

⁷ Omgevingsdienst Achterhoek (2021). Advies externe veiligheid (partiële) herziening bestemmingsplan. Datum: 28 juli 2021.

vervoerd dat hierdoor een plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied ontstaat die buiten de transportroute valt.

Er reiken geen plaatsgebonden risicocontouren van risicobronnen over de planlocatie. Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarde van het plaatsgebonden risico. Daarnaast reiken er geen invloedsgebieden over de planlocatie. Er hoeft dan ook geen verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld. Hierdoor is ook het advies van de Veiligheidsregio niet benodigd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.8 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling afgewogen.

4.8.1 Beleid

Het Nationaal Water Programma 2022 – 2027

Het Nationaal Water Programma (NWP) 2022 -2027 brengt het Nationaal Water Plan en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren in het kader van de Omgevingswet samen in één programma. De Rijksoverheid beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Aspecten als klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging en ruimtedruk zorgen ervoor dat Nederland momenteel te maken heeft met grote wateropgaven, die in de toekomst steeds groter en complexer worden.

In het Nationaal Waterprogramma 2022 – 2027 staan de volgende drie ambities centraal:

- Een veilige en klimaatbestendige delta;
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Deze drie hoofdambitie worden uitgewerkt per thema:

- Klimaatadaptatie;
- Waterveiligheid;
- Zoetwaterverdeling en droogte;
- Waterkwaliteit;
- Grondwater;
- Scheepvaart;
- Water en leefomgeving.

In deel A van het NWP zijn de belangrijkste beleidsdoelen en -keuzes per thema geformuleerd. Vervolgens is in deel B het beheer en uitvoering door Rijkswaterstaat per thema beschreven. Tot slot komen in deel C het beleid en beheer en uitvoering

samen in specifieke gebiedsgerichte uitwerkingen voor verschillende onderdelen van het hoofdwatersysteem.

Regionaal Waterprogramma Gelderland 2021-2027

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2021 – 2027 Provincie Gelderland is op 26 februari 2019 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2021-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Gelderland. Het Waterplan is onderverdeeld in drie deelprogramma's:

- 1 Waterveiligheid: het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- 2 Waterkwaliteit: Dit programma draait om het tegengaan van verontreinigingen en kwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater. De drinkwatervoorzieningen worden ook beschermd.
- 3 Klimaatadaptatie: de verspilling moet worden aangepakt. De provincie wil een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Gelderland.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterschapbeleid - Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Rijn en IJssel

Op 21 december 2021 is het waterbeheerprogramma van waterschap (WPB) Rijn en IJssel vastgesteld en vervangt het Waterbeheerplan 2016-2021. In dit waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap Rijn en IJssel voor de periode 2022 – 2027 op welke wijze gezorgd wordt voor een goede bescherming tegen hoog water, een goed functionerend regionaal watersysteem en het zuiveren van afvalwater. Het waterschap zorgt voor het water vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element'. Hiermee 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. Onze ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat we daarbij wendbaar inspelen op ontwikkelingen. We voeren ons beheer op een duurzame wijze uit en werken 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 wens in 2050 onderdeel te zijn van een 100% circulaire economie, waarin taken klimaatneutraal uitgevoerd worden.

– *Gezonde leefomgeving*

De waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Het doel is het water in de leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Daarnaast is de ambitie dat een oppervlaktewatersysteem 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 partners (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.

4.8.2 De waterparagraaf

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een plan daarbij overleg pleegt met onder andere de waterschappen. In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een plan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

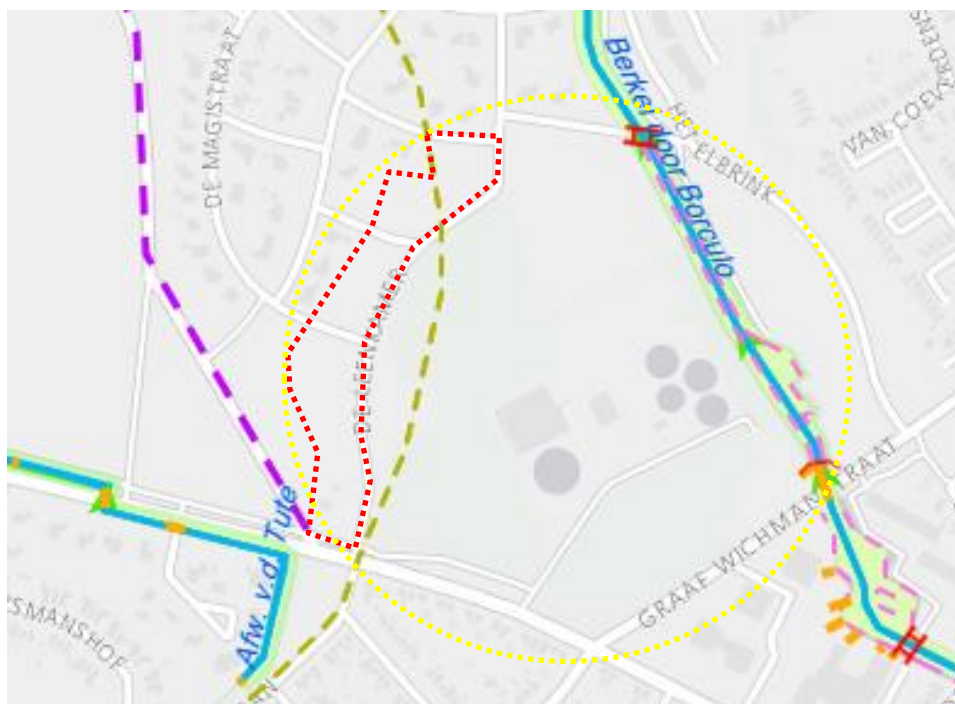
In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens hieronder beschreven.

Korte beschrijving van het plan, plangebied en onderzoeksgebied

Het plangebied betreft de totale voormalige geurzone van de RWZI. Voor de watertoets wordt echter alleen het gebied waar de nieuwe woningen gerealiseerd worden onderzocht. Als onderdeel van voorliggend plan wordt ook de voormalige RWZI bestemd als bedrijf, hiervoor worden echter geen bouwwerkzaamheden geboden. De voormalige RWZI wordt daarom niet getoetst in deze watertoets. Het onderzoeksgebied betreft de locatie waar de woningen worden gerealiseerd. Dit is een inbreidinglocatie aan de westzijde van de kern Borculo. Het terrein ligt ingebakerd tussen woningen en groen. Binnen het onderzoeksgebied worden 13 woningen gerealiseerd. Aangezien het perceel onbebouwd is, is het niet noodzakelijk bebouwing te slopen om onderhavig plan te kunnen verwezenlijken. De ontwikkellocatie binnen het plangebied is reeds jaren geleden woonrijp gemaakt. De waterhuishoudkundige voorzieningen die noodzakelijk waren voor de geplande woningen zijn toen al gerealiseerd. Daarnaast is het plangebied opgehoogd, omdat de locatie in een uitloopgebied van de Berkel ligt en daardoor vrij nat is. Met de ophoging is voorzien in voldoende drooglegging. De hoge waterstand maakt het niet mogelijk om regenwater in het gebied te infiltreren.

Beschrijving van het watersysteem in het plangebied

Raadpleging van het Actueel Hoogtebestand Nederland wijst uit dat het maaiveld omstreeks NAP +14,5 meter ligt. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de legger van het waterschap weergegeven. Hierop is zowel het plangebied als het onderzoeksgebied weergegeven. In of nabij het plangebied zijn geen watergangen die in het beheer zijn bij het waterschap of waterkeringen aanwezig. De paarse stippellijn betreft een kadevak, zonder beschermingszone. De groene stippellijn in de legger is een administratieve lijn.



Uitsnede legger, met globale aanduiding plangebied (geel) en onderzoeksgebied (rood) (Bron: Waterschap Rijn & IJssel).

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Ja	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Ja	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Ja	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevindt en zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewater-kwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Riolering en Afvalwaterketen

Binnen het plangebied liggen persleidingen van het waterschap. Deze worden niet geraakt door de ontwikkeling van woningen. De persleidingen worden aangegeven op de verbeelding. Binnen het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd, waarbij het hemelwater via een hemelwaterriool direct wordt afgevoerd naar de Berkel. Er is geen sprake van vertraagde afvoer van het hemelwater vanuit het plangebied naar de Berkel door Borculo.

Het rioolstelsel heeft voldoende capaciteit om de toename in het afvalwater te verwerken. Het functioneren van de riolering wordt niet nadelig beïnvloed en het milieu wordt niet zwaarder belast dan in de huidige situatie.

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Een toename in het verharde oppervlak resulteert in een versnelde afvoer van hemelwater. Als dit hemelwater niet vertraagd wordt afgevoerd wordt het watersysteem zwaarder belast en het waterbezwaar naar benedenstroomse gebieden afgewenteld. Ook is er geen aanvulling van het grondwater. Uitgangspunt is dat (nieuwe) ontwikkelingen minimaal hydrologisch neutraal zijn of een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Binnen het plangebied waar de woningen worden gerealiseerd is in de huidige situatie geen m² verhard oppervlak aanwezig. Voor de toekomstige situatie hebben wij de toename van het verharde oppervlakte berekend, er vanuit gaande dat de woningen 100 procent verhard zullen zijn en de tuinen voor 50 procent. Met deze berekening komen wij uit op een toename in verharding van 4.160 m². De totale toename aan verharding is dus groter dan 2.500 m², waardoor er een uitgebreide watertoets noodzakelijk is. De wateropgave ten aanzien van het plan bedraagt volgens het beleid van waterschap Rijn en IJssel 332,8 m³ (4.160 m² x 0,08m). Er is gekeken of het mogelijk is aanvullende infiltratievoorzieningen te realiseren bij de nieuw te bouwen woningen, maar concluderen dat de bodemgesteldheid van het gebied niet geschikt is voor het aanleggen van een infiltratievoorzieningen bij de nog te realiseren woningen. Bij de ontwikkeling van de eerste fase van de woonwijk Elbrink is een natuurzone

gerealiseerd. Bij de totstandkoming van deze natuurzone is ook rekening gehouden met de toename van verharding door deze 13 woningen.. Deze natuurzone heeft een waterbergende functie bij hoog water op de Berkel door Borculo of de Berkel. Hierdoor is in de wijk Elbrink voldoende ruimte voor het bergen van water om het wateroverlast te reduceren. De Klimateffectatlas laat ook zien dat er in de wijk Elbrink geen overlast verwacht wordt bij hevige neerslag.

Procedure

Als er op een categorie 2 vraag (zie voorgaande tabel) een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. De reden hiervan is de toename van de verharding in het plangebied. Hiervoor is al onderbouwd dat de wateropgave als gevolg van toename van verharding binnen het plangebied opgelost kan worden. Deze waterparagraaf is ter controle naar het waterschap gestuurd en er heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap. Het waterschap Rijn & IJssel heeft uiteindelijk geconcludeerd dat in de wijk Elbrink voldoende maatregelen zijn genomen om water te kunnen bergen en wateroverlast te voorkomen.

4.8.3 Conclusie

Als gevolg van de toename van de verharding zal er voorzien moeten worden in een waterberging. Binnen het plangebied is hiervoor al voldoende ruimte gerealiseerd in de natuurzone. Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot het aspect water.

4.9 Natuur

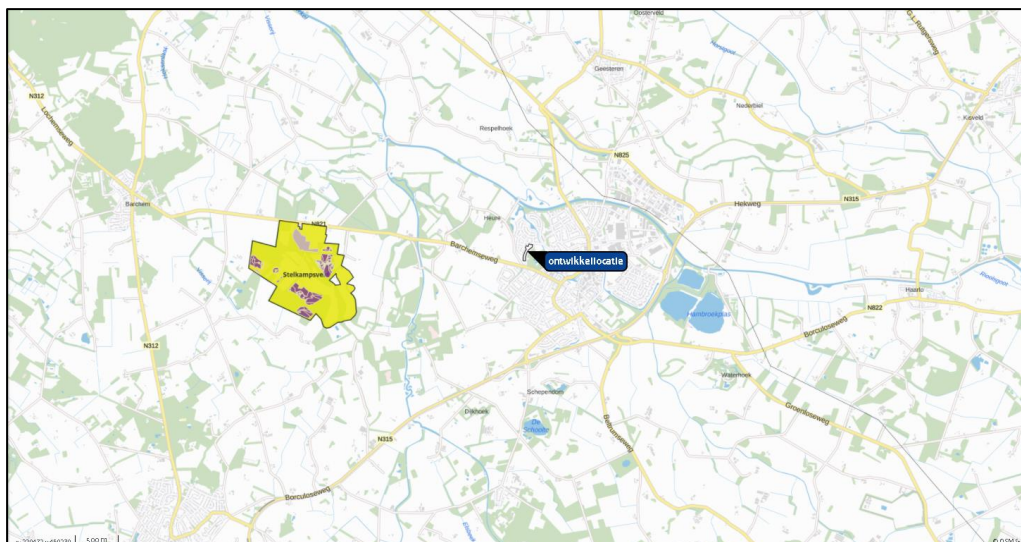
Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het besluitgebied is gelegen op ca. 1 kilometer van het natura 2000-gebied 'Stelkampsveld'. Om de invloed van voorliggen plan op de Natura 2000-gebieden te toetsen is door SAB een Stikstofonderzoek⁸ uitgevoerd.

⁸ SAB (2021). Onderzoek stikstofdepositie. Datum: 10 mei 2021.



Situering ontwikkellocatie ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Rekenjaar 2021

Uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase in rekenjaar 2021 blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Rekenjaar 2022

Uit de uitgevoerde berekeningen van de aanleg- en gebruiksfase in rekenjaar 2022 blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Rekenjaar 2023

Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase in rekenjaar 2023 blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

De gemeente Berkelland heeft ten behoeve van de naastgelegen ontwikkeling (de Hoek Magistraat Heure te Borculo) met een quick scan natuur onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aanwezig zijn in het plangebied. In dit onderzoek is ook een deel van de woningbouwlocatie in onderhavig plan meegenomen. Daarnaast is ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan door SAB een quick scan natuur⁹ uitgevoerd voor de te ontwikkelen plandelen die nog niet onderzocht waren. Navolgend worden kort de conclusies van beide quick scans uiteengezet.

⁹ SAB (2021). Quick scan natuur. RWZI Locatie. Datum: 17 mei 2021.

Quick scan natuur - Het Elbrink te Borculo

In het plangebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen, en deze soorten worden ook niet verwacht, waarvan op grond van de Wet Natuurbescherming een nader onderzoek of ontheffing aangevraagd moet worden.

Wel is de algemene zorgplicht van de Wet Natuurbescherming van toepassing. Het broedseizoen van vogels ligt globaal tussen 15 maart en 15 juli. Wanneer er in het broedseizoen gestart wordt met het maaien van te hoog geworden gras (vanaf kniehoogte), moet een broedvogelinspectie plaatsvinden door een deskundige voorafgaand aan het maaien. Er kunnen dan nesten van bijvoorbeeld wilde eend of tijtjaf in verborgen zijn.

Oplossing zou kunnen zijn dat van maart t/m augustus één keer per twee weken geklept wordt dan is er geen mogelijkheid voor de vogels om er te gaan nestelen, broeden en jongen groot brengen. Of dat er één keer per jaar in het najaar gemaaid wordt volstaat ook.

Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Quick scan natuur - RWZI Locatie

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor voorliggend plan, zowel de soortenbescherming als de gebiedsbescherming. Wel dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht en broedende vogels.

4.10 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het project te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Onderzoeks- en adviesbureau BAAC B.V. heeft voor het plangebied De Leenkamer, Het Elbrink te Borculo reeds in 2009 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, zoals vermeld in het Vooradvies archeologie van de Omgevingsdienst Achterhoek.

In dit onderzoek is onderhavig plangebied ook onderzocht. Uit het onderzoek bleek dat het gebied een relatief lage en natte ligging heeft, en daardoor in het verleden minder geschikt was voor bewoning. Ook bleek in een deel van het plangebied de bodem diep verstoord te zijn. Om deze redenen was een vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Omdat ter plekke van de uit te geven kavels in 2009 al voldoende archeologisch onderzoek is uitgevoerd, adviseert de Omgevingsdienst Achterhoek geen verder archeologisch onderzoek.

Conclusie

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

4.11 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij de beoordeling van een ruimtelijk plan.

Toetsing

Voor voorliggend plan is door de gemeente Berkelland een advies cultuurhistorie gegeven. Hieruit volgt dat het plangebied en de directe omgeving daarvan herbergt geen cultuurhistorische waarden waar in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden.

Conclusie

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

4.12 Verkeer en parkeren

Parkeren

De gemeente Berkelland heeft in de nota 'Parkeerbeleid Berkelland' parkeernormen opgenomen. Gelet op het gemeentelijk beleid gelden voor het voorliggende plangebied de volgende parkeernormen voor het gebiedstype 'rest bebouwde kom':

- Woning middeldure sector: 1,8 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoekers.

Uitgaande van 13 middeldure woningen bedraagt (worstcasescenario) bedraagt de totale parkeerbehoefte van de voorgenomen ontwikkeling 27 parkeerplaatsen.

Woningtype	Aantal	Parkeernorm	Parkeren voor bezoekers	Parkeerbehoefte
Woning middeldure sector	13	1,8	0,3	27,3
Totaal (afgerond)	13			28

Het parkeren wordt op eigen terrein afgewikkeld. Iedere woning beschikt over een oprit die plaats biedt aan twee voertuigen. Er is voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied aanwezig.

Verkeer

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 4 twee-onder-een-kapwoning en 9 vrijstaande woningen. Aan de hand van CROW-publicatie 381, d.d. december 2018, is de verkeersgeneratie bepaald. Aan de hand van de omgevingsadressendichtheid (CBS 2019) wordt de stedelijkheidsgraad van een gemeente vastgesteld. De gemeente Berkelland is weinig stedelijk. Onderhavige locatie wordt beschouwd als rest bebouwde kom.

Woningtype	Aantal	Kencijfer (gem.)	Per	Verkeersgeneratie
Vrijstaand	9	8,2	Woning	73,8
Twee-onder-een-kap	4	7,8	Woning	31,2
Totaal	13			105

Onderhavig plan zorgt voor een verkeersgeneratie van ongeveer 105 voertuigbewegingen per etmaal, zoals in voorgaande tabel berekend. Dergelijke verkeersintensiteiten zijn dusdanig laag dat er geen hinder zal ontstaan in het kader van de capaciteit op de omliggende wegen en het aspect geluid.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.13 Kabels, leidingen

Er zijn binnen het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een beperking vormen bij de realisatie van onderhavig plan. Wel dient benoemd te worden dat aan de Graaf Wichmanstraat een pompgemaal aanwezig is, welke de dubbelbestemming 'Bedrijf - Nutvoorziening' heeft. Tevens is een persleiding aanwezig die apart is bestemd als 'Leiding - Riool'.

Uiteraard is een melding bij het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (een zogenaamde KLIC-melding) noodzakelijk in geval van bodemingrepen. Het aspect kabels en leidingen vormt hiermee geen belemmering voor de beoogde realisatie van het plan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
 - het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is de bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

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

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

5.2.2 De specifieke bestemmingen

Voor het plangebied zijn de volgende bestemmingen opgenomen

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Deze 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' is als bijlage bij de regels gevoegd.

Bedrijf - Nutsvoorziening

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten voor het openbaar nut zoals transformatoren, gasvoorzieningen, (riool)gemalen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en kleinschalig gebruik voor agrarische doeleinden;

Maatschappelijk - Cultuur en ontspanning

De voor 'Maatschappelijk - Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen voor zover gericht op culturele en recreatieve activiteiten. Ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca is tevens toegestaan.

Maatschappelijk - Zorginstelling

De voor 'Maatschappelijk - Zorginstelling' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen voor zover het betreft een zorgaccommodatie;
- wonen in de vorm van appartementen en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met medische, paramedische en verzorgende ondersteuning;
- ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel;

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen. Binnen deze bestemming zijn ook erkers toegestaan.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen, straten en voet- en fietspaden;
- parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen, straten, pleinen en voet- en fietspaden;
- markten;
- parkeervoorzieningen, waaronder ook garageboxen;
- picknickplaatsen;

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- waterberging;
- waterhuishouding;
- waterlopen, waterwegen en vijvers;

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. In principe zijn het bestaande aantal woningen toegestaan. Allen daar waar de woningen nog gerealiseerd moeten worden is een aanduiding op de verbeelding opgenomen met toegestane aantal woningen en het woningtype.

Wonen - Gestapeld

De voor 'Wonen - Gestapeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen en appartementen. Daarnaast zijn er zorgwoningen met een aanduiding aangegeven.

Leiding - Riool

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de in de strook gelegen leidingen.

Waarde - Archeologische verwachting 1, 2 en 3

De voor Waarde - Archeologische verwachting 1, 2 en 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de bodem.

6 Economische haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

Met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan zijn kosten voor de gemeente gemoeid. De kosten voor de gemeente betreffen het opstellen van het bestemmingsplan, plan-begeleiding en het beoordelen van aanvragen voor omgevingsvergunning. Deze kosten worden via het heffen van leges verhaald. Hiermee wordt geacht dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is aangetoond.

7 Maatschappelijke haalbaarheid

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

Na het voorontwerp wordt het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage gelegd. Tegen dit ontwerpplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Hierna beoordeelt de gemeente de zienswijzen en stelt de gemeenteraad vervolgens het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) vast.

7.1 Inspraak

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

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft tussen 23 december 2021 tot en met 5 januari 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een schriftelijke inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. In bijlage 9 bij dit bestemmingsplan zijn de resultaten van de inspraakprocedure samengevat en van een antwoord worden voorzien.

7.2 Vooroverleg

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

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 22 december 2021 voorgelegd aan de Provincie, Waterschap Rijn en IJssel, Waterbedrijf Vitens, Liander, Gasunie en de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland.

Alleen de provincie, Waterschap Rijn en IJssel en de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland hebben een inhoudelijke reactie gestuurd.

- Provincie Gelderland: de provincie wijst op de veranderende regelgeving ten aanzien van stikstof en Natura 2000. Hiertoe wordt de stikstofberekening aangepast bij vaststelling.
- Waterschap Rijn en IJssel: naar aanleiding van de reactie van, en het overleg met, het waterschap is de waterparagraaf aangepast en uitgebreid. Het functioneren van het watersysteem in de wijk Elbrink is uitgebreider opgenomen in de waterparagraaf en de inrichting van de natuurzone met poelen aan de noordzijde van het plangebied is toegelicht. Vervolgens is de nieuwe waterparagraaf nog een

keer voorgelegd aan het waterschap. Ook zijn aanpassingen gedaan aan de verbeelding: de rioolpersleiding met een beschermingszone van 1,5 ter weerszijde van de leiding is toegevoegd en een onvolkomenheid ten aanzien van de bestemming 'verkeer' is gecorrigeerd.

Tot slot is de ontwikkellocatie opgehoogd. De ligging, in het uitloopgebied van de Berkel, zorgt voor een nat plangebied. Om (grond)wateroverlast te voorkomen dient het vloerpeil afgestemd te worden op het grondwaterpeil. Door middel van ophoging van het plangebied is voorzien in voldoende drooglegging. Dit heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

- Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland: de reactie van de veiligheidsregio heeft niet geresulteerd in aanpassing van het bestemmingsplan.

7.3 Ontwerp

Op de procedure voor dit bestemmingsplan is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In dat kader heeft dit bestemmingsplan van p.m. tot p.m. zes weken ter inzage gelegen. Iedereen kon in deze periode zienswijzen indienen.

Bijlage 1: Toets ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

**Bijlage 5: Vooradvies externe veiligheid
bestemmingsplanprocedure**

**Bijlage 6: Advies externe veiligheid (partiële) herziening
bestemmingsplan**

Bijlage 7: Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 8: Quick scan natuur

Bijlage 9: Inspraakverslag voorontwerpbestemmingsplan



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-2 (RWZI milieuzone)

Gemeente Berkelland

Datum: 28 november 2022

Projectnummer: 210215

ID: NL.IMRO.1859.BPBCL20210009-0010

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Bedrijf	10
Artikel 4	Bedrijf - Nutsvoorziening	12
Artikel 5	Groen	13
Artikel 6	Maatschappelijk - Cultuur en ontspanning	14
Artikel 7	Maatschappelijk - Zorginstelling	16
Artikel 8	Tuin	18
Artikel 9	Verkeer	19
Artikel 10	Verkeer - Verblijfsgebied	20
Artikel 11	Water	21
Artikel 12	Wonen	22
Artikel 13	Wonen - Gestapeld	26
Artikel 14	Leiding - Riool	28
Artikel 15	Waarde - Archeologische verwachting 1	29
Artikel 16	Waarde - Archeologische verwachting 2	31
Artikel 17	Waarde - Archeologische verwachting 3	33
Hoofdstuk 3	Algemene regels	35
Artikel 18	Anti-dubbeltelregel	35
Artikel 19	Algemene bouwregels	36
Artikel 20	Algemene gebruiksregels	37
Artikel 21	Algemene aanduidingsregels	38
Artikel 22	Algemene afwijkingsregels	39
Artikel 23	Algemene wijzigingsregels	40
Artikel 24	Algemene procedureregels	41
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	42
Artikel 25	Overgangsrecht	42
Artikel 26	Slotregel	43

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 **Staat van Bedrijfsactiviteiten**

Bijlage 2 **Parkeernormen**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-2 (RWZI milieuzone) met identificatienummer NL.IMRO.1859.BPBCL20210009-0010 van de gemeente Berkelland;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 verbeelding

- a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-2 (RWZI milieuzone) locatie bestaande uit de kaart(en) met tekeningnummer NL.IMRO.1859.BPBCL20210009-0010;
- b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-2 (RWZI milieuzone);

1.4 aan- of uitbouw

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

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding als het een vlak betreft;

1.7 aanduidingsvlak

een geometrisch vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

1.8 afwijken van de bouwregels en/of de gebruiksregels

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

1.9 appartement

het geheel van bij elkaar behorende vertrekken als afzonderlijke wooneenheid in een groter gebouw;

1.10 archeologisch deskundige

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

1.11 archeologisch monument

een terrein dat op basis van de Erfgoedwet is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

1.12 archeologisch onderzoek

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.13 archeologische verwachting

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

1.14 archeologische waarde

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

1.15 bebouwing

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

1.16 bebouwingspercentage

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

1.17 bedrijf

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

1.18 bedrijfsgebouw

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die gebruikt worden voor de uitoefening van een bedrijf;

1.19 bedrijfsmatige activiteiten aan huis

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

1.20 bedrijfsruimte

een ruimte die onderdeel is van een gebouw en die dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.21 bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.)

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een bedrijfsmatige activiteit aan huis, inclusief opslag en administratieruimten;

1.22 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.23 bestaand

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

1.24 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.25 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.26 Bevi-inrichting

een inrichting zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

1.27 bijgebouw

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

1.28 bijzondere woonvoorziening

een (gedeelte van een) gebouw dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte voor personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten of anderszins verzorging behoevendenden;

1.29 bouwen

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

1.30 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.31 bouwlaag

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

1.32 bouwperceel

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

1.33 bouwperceelgrens

de grens van een bouwvlak;

1.34 bouwvlak

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

1.35 bouwvlakgrens

de grens van een bouwvlak;

1.36 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.37 bouwwerk geen gebouw zijnde

alle overige bouwwerken die geen gebouw zijn;

1.38 coffeeshop

een horecabedrijf, dat tot doel heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid, en van verdovende en/of hallucinogene stoffen als bedoeld in bijlage II van de Opiumwet;

1.39 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.40 detailhandel

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

1.41 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.42 doeleinden van openbaar nut

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

1.43 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond, boven peil;

1.44 eerste verdieping

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

1.45 erf

het gedeelte van het bouwperceel voor zover dat behoort tot het zijerf en/of het achtererf, niet meegerekend de oppervlakte van het hoofdgebouw;

1.46 erfgrans

de grens van een erf;

1.47 erker

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

1.48 evenement

elke voor publiek buiten de daarvoor ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uitzondering van markten, als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen, en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

1.49 gebouw

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

1.50 gebruiken

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

1.51 geschakeld hoofdgebouw

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

1.52 groenvoorziening

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

1.53 hoofdgebouw

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

1.54 horecabedrijf

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of ter plaatse zaalruimten worden verhuurd en beschikbaar gesteld;

1.55 huishouden

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

1.56 kap

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

1.57 maaiveld

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

1.58 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.59 mantelzorg

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

1.60 nadere eis

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

1.61 omgevingsvergunning

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

1.62 onderbouw

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

1.63 ondergeschikte detailhandel

een detailhandelsvoorziening binnen een andere hoofdbestemming of functie dan detailhandel, ten behoeve van en ondergeschikt aan die andere bestemming/functie, in oppervlakte maximaal 20% van het totale bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o.) met een maximum van 100 m² (b.v.o.) en/of maximaal 20% van de totale omzet;

1.64 ondergeschikte horeca

een horecavoorziening binnen een andere hoofdbestemming of functie dan horeca, ten behoeve van en ondergeschikt aan die andere bestemming/functie voor de consumptie van dranken en etenswaren, in oppervlakte maximaal 20% van het totale bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o.) met een maximum van 100 m² (b.v.o.) en/of maximaal 20% van de totale omzet;

1.65 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer ligt op ten minste 1,75 meter beneden peil;

1.66 overkapping

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

1.67 parkeervoorziening

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

1.68 peil

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

1.69 prostitutie

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

1.70 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.71 speelvoorzieningen

attributen voor sport en spel, vooral op en rond kinderspeelplaatsen en trapveldjes;

1.72 Staat van Bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.73 twee-onder-een-kapwoning (halfvrijstaand)

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

1.74 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, als een gebouw met meer dan één zijde naar de weg is gekeerd, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(s);

1.75 voorgevelrooilijn

de voorgevelrooilijn is:

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

1.76 vrij beroep

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

1.77 vrijstaande woning

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

1.78 waterhuishoudkundige voorziening

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

1.79 wijzigingsbevoegdheid

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

1.80 wonen

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

1.81 woning (wooneenheid)

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

1.82 zijerf

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

1.83 zijgevel

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

1.84 zorgaccommodatie

een gebouw met een zorgfunctie als hoofdtak voor de sociaal-medische opvang van personen, al dan niet in de vorm van het ter plaatse woonachtig zijn;

1.85 zorgfunctie

een zorgfunctie als neventak bij een bedrijf waarbij een directe relatie bestaat tussen de sociaal-medische opvang van personen en de bedrijfsactiviteiten, in die zin dat de personen behulpzaam zijn bij de bedrijfsactiviteiten;

1.86 zorgwoning

een woning die dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte al dan niet in combinatie met medische en/of verzorgende ondersteuning, bijvoorbeeld voor personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten, of anderszins verzorgingsbehoevenden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken – dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0.75 meter, respectievelijk overstekken van meer dan 0.75 meter, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek – neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

2.1.2 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.3 De breedte van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.4 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.1.5 De inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.6 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en aan- of uitbouwen met een oppervlakte van 2 m² of kleiner;
- b. overstekende daken;
- c. luifels als geïntegreerd onderdeel van een gebouw of een uitbouw;

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

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

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

2.4 Meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';

met daarbij behorende:

- b. gebouwen, een bedrijfswoning daaronder niet begrepen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- e. tuinen;
- f. erven;
- g. terreinen;
- h. ontsluitingspaden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. doeleinden van openbaar nut;

met dien verstande dat:

- m. detailhandel niet is toegestaan;
- n. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- o. vuurwerkinrichtingen niet zijn toegestaan;
- p. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- q. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 niet zijn toegestaan.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak is 100%;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
- d. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
- b. lichtmasten en vlaggenmasten mogen een maximale bouwhoogte van 6 meter hebben.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

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

3.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in 24.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend de bewoning van bedrijfsruimten.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 en toestaan dat ook bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' of die volgens deze 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' van één categorie hoger zijn, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de al toegelaten categorie van bedrijven;

Met dien verstande dat:

- a. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- b. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan.

3.5.2 Afwegingskader

Een in 3.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten voor het openbaar nut;
- b. transformatoren, gasvoorzieningen, (riool)gemalen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

met daarbij behorende:

- c. gebouwen, een bedrijfswoning daaronder niet begrepen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. erven;
- f. terreinen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daarbij behorende:

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

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met uitzondering van:

- a. verlichtingsarmaturen waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
- b. speelvoorzieningen waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

Artikel 6 Maatschappelijk - Cultuur en ontspanning

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen voor zover gericht op culturele en recreatieve activiteiten;

met daarbij behorende:

- b. gebouwen, een bedrijfswoning daaronder niet begrepen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- e. tuinen;
- f. erven;
- g. terreinen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. doeleinden van openbaar nut;

en met dien verstande dat ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca is toegestaan.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Maatschappelijk - Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak is 100;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
- d. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. als het bouwwerk voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht, mag de bouwhoogte maximaal 1 meter bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
- c. lichtmasten en vlaggenmasten mogen een maximale bouwhoogte van 6 meter hebben.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

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

6.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in 24.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

Artikel 7 Maatschappelijk - Zorginstelling

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Zorginstelling' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen voor zover het betreft een zorgaccommodatie;
- b. wonen in de vorm van appartementen en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met medische, paramedische en verzorgende ondersteuning;
- c. ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel;

met daarbij behorende:

- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- g. tuinen;
- h. erven;
- i. terreinen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. doeleinden van openbaar nut.

7.2 Bouwregels

Op de voor 'Maatschappelijk - Zorginstelling' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

7.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak is 100%;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
- e. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. als het bouwwerk voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht, mag de bouwhoogte maximaal 1 meter bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
- c. lichtmasten en vlaggenmasten mogen een maximale bouwhoogte van 6 meter hebben.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

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

7.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in 24.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

Artikel 8 Tuin

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. erkers ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen';

met daarbij behorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. voorzieningen, zoals wegen, paden en parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. alleen toegestaan zijn erkers en wel ten dienste van de directe uitbreiding van de woning;
- b. de erker mag alleen worden gebouwd aan de voorgevel van de woning;
- c. de diepte van de erker mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van de erker mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 1 meter mag bedragen.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en voet- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- f. ondergrondse afvalvoorzieningen;
- g. bermen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer.

9.2 Bouwregels

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

9.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen.

Artikel 10 Verkeer - Verblijfsgebied

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, pleinen en voet- en fietspaden;
- b. markten;
- c. parkeervoorzieningen, waaronder ook garageboxen;
- d. picknickplaatsen;

met daarbij behorende:

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

10.2 Bouwregels

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

10.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

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

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 6 meter bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte maximaal 8 meter bedragen.

Artikel 11 Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen, waterwegen en vijvers;

met daarbij behorende:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- f. kruisingen met (spoor)wegen, waaronder bruggen;
- g. dammen;
- h. duikers.

11.2 Bouwregels

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

11.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen.

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. de waterhuishouding;

met daarbij behorende:

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

12.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

12.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het in het bouwvlak aangegeven aantal;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen alleen vrijstaande woningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen alleen woningen van het type twee-onder-een-kap worden gebouwd;
- e. de afstand van een vrijstaande woning en van de zijde van een twee-onder-een-kapwoning tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat dit niet geldt bij een geschakeld hoofdgebouw;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter, de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' anders is aangegeven;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte in afwijking van het bepaalde in 12.2.2 onder f niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
- h. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

12.2.2 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 0,50 meter achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfgrens;
- b. overkappingen mogen maximaal 0,50 meter voor de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfgrens;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een woning mag niet meer bedragen dan 100 m² en 60% van de oppervlakte van het erf;

- d. in afwijking van het bepaalde in 12.2.2, sub a tot en met c, mag één erker voor de voorgevel van de woning worden gebouwd, waarbij de diepte van de erker maximaal 1,50 meter mag bedragen. De bouwhoogte van de erker mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- f. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat zij minimaal 1 meter onder de hoogte van het hoofdgebouw blijft en zij voor plat afgedekte aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen maximaal 4 meter mag bedragen;
- g. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die gebouwd worden binnen het bouwvlak moeten voldoen aan de bouwregels zoals gesteld onder 12.2.1 onder e tot en met h;
- h. het in 12.2.2 onder g gestelde is niet van toepassing voor de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die op minder dan 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden. De bepalingen zoals gesteld onder 12.2.2, onder a tot en met f en i en j blijven dan onverkort van kracht;
- i. de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die gebouwd worden binnen het bouwvlak worden niet meegerekend bij de berekening van de oppervlakte van en het bebouwingspercentage als bedoeld in 12.2.2 onder c;
- j. afwijking in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. als het bouwwerk voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde hiervan wordt opgericht, mag de bouwhoogte maximaal 1 meter bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

12.2.4 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

- a. ondergronds bouwen mag alleen binnen het bouwvlak dan wel onder aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat minimaal 1 meter uit de perceelsgrens gebouwd moet worden;
- b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 3,50 meter beneden peil bedragen.

12.2.5 Vrije beroepen

Voor de vrije beroepen gelden de volgende regels:

- a. het gebruik blijft beperkt tot een oppervlakte van ten hoogste 30% van de voor de woonfunctie bestemde gebouwen met een maximum van 50 m² per woning;
- b. aan het woonkarakter van de voor de woonfunctie bestemde gebouwen wordt geen afbreuk gedaan.

12.3 Nadere eisen

12.3.1 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

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

12.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 24.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

12.4 Afwijken van de bouwregels

12.4.1 Afwijken bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.2 onder a en toestaan dat een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd.

12.4.2 Afwegingskader

Een in 12.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

12.5 Specifieke gebruiksregels

12.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. de bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

12.6 Afwijken van de gebruiksregels

12.6.1 Afwijken bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.1 en 12.5.1 onder b voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woonfunctie van de gebouwen blijft gehandhaafd;
- b. het gebruik blijft beperkt tot een oppervlakte van ten hoogste 30% van de voor de woonfunctie bestemde gebouwen met een maximum van 50 m²;
- c. er mag geen sprake zijn van detailhandel en/of horeca;
- d. er wordt geen afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving, met dien verstande dat:
 - 1. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid;
 - 2. geen onevenredige toename van de parkeerdruk en normale afwikkeling van verkeer in de omgeving optreedt;
- e. de aard en visuele aspecten moeten in overeenstemming zijn met het woonkarakter, met dien verstande dat:
 - 1. de activiteiten binnen de gebouwen plaats moeten vinden;
 - 2. buitenopslag verboden is;
- f. de bedrijfsuitoefening gebeurt door degene die op het perceel woont.

12.6.2 Afwijken mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.5.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

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

12.6.3 Afwegingskader

Een in 12.6.1 en 12.6.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 13 Wonen - Gestapeld

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Gestapeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen en appartementen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' voor het wonen in zorgwoningen;
- c. de waterhuishouding;

met daarbij behorende:

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

13.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen - Gestapeld' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

13.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het aantal bestaande woningen zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
- d. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

13.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen in het bouwvlak en het bijbehorende erf worden opgericht;
- b. bijgebouwen moeten minimaal 0,50 meter achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erf grens;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bij het woningcomplex mag niet meer bedragen dan 100 m² en 60% van de oppervlakte van het erf;
- d. de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat zij minimaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw blijft en zij voor plat afgedekte aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen maximaal 4 meter mag bedragen;
- g. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. als het bouwwerk voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde hiervan wordt opgericht mag de bouwhoogte maximaal 1 meter bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

13.2.4 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

- a. ondergronds bouwen mag alleen binnen het bouwvlak dan wel onder aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat minimaal 1 meter uit de perceelsgrens gebouwd moet worden;
- b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 3,50 meter beneden peil bedragen.

13.2.5 Vrije beroepen

Voor vrije beroepen gelden de volgende regels:

- a. het gebruik blijft beperkt tot een oppervlakte van ten hoogste 30% per woning met een maximum van 50 m²;
- b. aan het woonkarakter van de voor de woonfunctie bestemde gebouwen wordt geen afbreuk gedaan.

13.3 Nadere eisen

13.3.1 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

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

13.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in 24.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. de bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Artikel 14 Leiding - Riool

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de bescherming van de in de strook gelegen leidingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool' voor de aanleg en instandhouding van een rioolpersleiding.

14.2 Bouwregels

Op de voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, mits:

- a. hierdoor geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

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

14.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het permanent opslaan van goederen.

14.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 14.4.1 opgenomen verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die al in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en de belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. die gaan over graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

14.4.3 Beoordelingscriterium

Een omgevingsvergunning kan worden verleend als de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook.

Artikel 15 Waarde - Archeologische verwachting 1

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de bodem.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,40 meter moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- b. als uit het in 15.2.1, onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in 15.2.1, onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

15.2.2 Advies archeoloog

Voordat het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 15.2.1, onder a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

15.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 15.2.1 onder a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,50 meter uit de bestaande fundering worden vergroot.

15.3 Nadere eisen

15.3.1 Nadere eis

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

15.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in 24.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

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

15.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

15.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 15.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

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

15.4.3 Beoordelingscriteria

Voor de onder 15.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in 15.4.1 moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het rapport daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

15.4.4 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

- a. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 15.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

Artikel 16 Waarde - Archeologische verwachting 2

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de bodem.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 meter moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- b. als uit het in 16.2.1, onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in 16.2.1, onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

16.2.2 Advies archeoloog

Voordat het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 16.2.1, onder a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

16.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 16.2.1 onder a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,50 meter uit de bestaande fundering worden vergroot.

16.3 Nadere eisen

16.3.1 Nadere eis

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

16.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in 24.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

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

16.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heikwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

16.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 16.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

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

16.4.3 Beoordelingscriteria

Voor de onder 16.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in 16.4.1 moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het rapport daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

16.4.4 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

- a. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 16.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

Artikel 17 Waarde - Archeologische verwachting 3

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de bodem.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 2.500 m² en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 meter moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- b. als uit het in 17.2.1, onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in 17.2.1, onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

17.2.2 Advies archeoloog

Voordat het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 17.2.1, onder a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

17.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 17.2.1 onder a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 2.500 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,50 meter uit de bestaande fundering worden vergroot.

17.3 Nadere eisen

17.3.1 Nadere eis

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

17.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in 24.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

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

17.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

17.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 17.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

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

17.4.3 Beoordelingscriteria

Voor de onder 17.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in 17.4.1 moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het rapport daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

17.4.4 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

- a. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 17.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 18 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 19 Algemene bouwregels

19.1 Bestaande afstanden en maten

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

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

20.1 Strijdig gebruik

20.1.1 Verboden gebruik

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

20.1.2 Toegestaan gebruik

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

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
- b. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 - 1. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
 - 2. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
 - 3. hoogspanningsleidingen;
 - 4. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer.

20.1.3 Parkeernormen

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

20.1.4 Afwijken van de parkeernormen

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

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

Artikel 21 Algemene aanduidingsregels

21.1 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

21.1.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming 'Groen' te wijzigen ten behoeve van de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. het bepaalde in Artikel 12 Wonen van overeenkomstige toepassing is;
- b. de milieuhygiënische aanvaardbaarheid en toelaatbaarheid dient te zijn aangetoond, waaronder in ieder geval wordt begrepen de toelaatbaarheid ingevolge het bepaalde in de Wet geluidhinder;
- c. er geen beperkingen mogen optreden voor wat betreft de samenhang van het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of wordt gerealiseerd.

21.1.2 Procedure

Voor een wijziging van het bestemmingsplan geldt de in 24.2 genoemde voorbereidingsprocedure.

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

22.1 Afwijkingsbevoegdheid

22.1.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

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

22.1.2 Afwegingskader

Een in 22.1.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

23.1 Wijzigingsbevoegdheid

23.1.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen te wijzigen, ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking dan geringe aard is en ten aanzien van ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk als de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

23.1.2 Procedure

Voor een wijziging van het bestemmingsplan geldt de in 24.2 genoemde voorbereidingsprocedure.

Artikel 24 Algemene procedureregels

24.1 Nadere eisen

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

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

24.2 Wijzigingen

Burgemeester en wethouders geven ingeval van wijziging van het bestemmingsplan toepassing aan de procedureregels van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 25 Overgangsrecht

25.1 Bouwwerken

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

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

25.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 25.1 met maximaal 10%.

25.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

25.4 Gebruik

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

25.5 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 25.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- b. Als het gebruik, bedoeld in 25.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

25.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in 25.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 26 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-2 (RWZI milieuzone)'.

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Parkeernormen

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN		CATEGORIE
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	
TABEL 1: BEDRIJVEN		
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
016	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
016	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	3.1
016	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	2
016	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	3.1
016	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	2
0162	KI-stations	2
02	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW	
021, 022, 024	Bosbouwbedrijven	3.1
03	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN	
0312	Binnenvisserijbedrijven	3.1
032	Vis- en schaaldierkwekerijen	
032	- visteeltbedrijven	3.1
10, 11	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
101, 102	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
101, 102	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
101	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	3.2
101	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	3.1
101	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	3.1
101, 102	- loonslachterijen	3.1
108	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	3.1
102	Visverwerkingsbedrijven:	
102	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	3.2
102	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	3.1
1031	Aardappelprodukten fabrieken:	
1031	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	3.1
1032, 1039	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1032, 1039	- jam	3.2
1032, 1039	- groente algemeen	3.2
1032, 1039	- met koolsoorten	3.2
1051	Zuivelprodukten fabrieken:	
1051	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1052	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	3.2
1052	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	2
1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1071	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1071	- v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2
1072	Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
10821	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
10821	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	3.2
10821	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	2
10821	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	3.2
10821	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	2
1073	Deegwarenfabrieken	3.1
1083	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1083	- theepakkerijen	3.2
1089	Soep- en soeparomafabrieken:	
1089	- zonder poederdrogen	3.2
1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1107	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
13	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
131	Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
132	Weven van textiel:	
132	- aantal weefgetouwen < 50	3.2

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN		CATEGORIE
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	
133	Textielveredelingsbedrijven	3.1
139	Vervaardiging van textielwaren	3.1
139, 143	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
14	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
141	Vervaardiging kleding van leer	3.1
141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
142, 151	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
15	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)	
151	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
152	Schoenenfabrieken	3.1
16	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
16101	Houtzagerijen	3.2
16102	Houtconserveringsbedrijven:	
16102	- met zoutoplossingen	3.1
1621	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
162	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
162	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	3.1
162902	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	2
17	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
1712	Papier- en kartonfabrieken:	
1712	- p.c. < 3 t/u	3.1
172	Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
17212	Golfkartonfabrieken:	
17212	- p.c. < 3 t/u	3.2
18	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
1811	Drukkerijen van dagbladen	3.2
1812	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
1814	Grafische afwerking	1
1814	Binderijen	2
1813	Grafische reproductie en zetten	2
1814	Overige grafische activiteiten	2
182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
19	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN	
19202	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
20	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2120	Farmaceutische productenfabrieken:	
2120	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2120	- verbandmiddelenfabrieken	2
2052	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2052	- zonder dierlijke grondstoffen	3.2
205902	Fotochemische productenfabrieken	3.2
205903	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
22	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
221102	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
221102	- vloeropp. < 100 m2	3.1
2219	Rubber-artikelenfabrieken	3.2
222	Kunststofverwerkende bedrijven:	
222	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
23	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
231	Glasfabrieken:	
231	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
231	Glasbewerkingsbedrijven	3.1

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN		CATEGORIE
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	
232, 234	Aardewerkfabrieken:	
232, 234	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
232, 234	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
23612	Kalkzandsteenfabrieken:	
23612	- p.c. < 100.000 t/j	3.2
2362	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2363, 2364	Betonmortelcentrales:	
2363, 2364	- p.c. < 100 t/u	3.2
2365, 2369	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:	
2365, 2369	- p.c. < 100 t/d	3.2
237	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
237	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	3.2
237	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	3.1
2391	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2399	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2
25, 31	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
251, 331	Constructiewerkplaatsen	
251, 331	- gesloten gebouw	3.2
251, 331	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	3.1
255, 331	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
255, 331	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m²	3.1
2561, 3311	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2561, 3311	- algemeen	3.2
2561, 3311	- metaalharden	3.2
2561, 3311	- lakspuiten en moffelen	3.2
2561, 3311	- scoperen (opspuiten van zink)	3.2
2561, 3311	- thermisch verzinken	3.2
2561, 3311	- thermisch vertinnen	3.2
2561, 3311	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
2561, 3311	- anodiseren, eloxeren	3.2
2561, 3311	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2561, 3311	- emaileren	3.2
2561, 3311	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2
2562, 3311	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2562, 3311	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m²	3.1
259, 331	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
259, 331	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m²	3.1
27, 28, 33	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
27, 28, 33	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	
27, 28, 33	- p.o. < 2.000 m²	3.2
26, 28, 33	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
26, 28, 33	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
26, 27, 33	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN	
272	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
293	Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
26, 33	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDHEDEN	
261, 263, 264, 331	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	3.1
2612	Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
26, 32, 33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
26, 32, 33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
29	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS	
293	Auto-onderdelenfabrieken	3.2
30	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)	
301, 3315	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN		CATEGORIE
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	
301, 3315	- houten schepen	3.1
301, 3315	- kunststof schepen	3.2
302, 317	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
302, 317	- algemeen	3.2
309	Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	3.2
3099	Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
31	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
310	Meubelfabrieken	3.2
9524	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	1
321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
323	Sportartikelenfabrieken	3.1
324	Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
32991	Sociale werkvoorziening	2
32999	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
35	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
35	bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:	
35	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
35	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
35	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
35	- < 10 MVA	2
35	- 10 - 100 MVA	3.1
35	- 100 - 200 MVA	3.2
35	Gasdistributiebedrijven:	
35	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
35	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
35	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1
35	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
35	- stadsverwarming	3.2
35	- blokverwarming	2
36	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
36	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
36	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1
36	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
36	- < 1 MW	2
36	- 1 - 15 MW	3.2
41, 42, 43	BOUWNIJVERHEID	
41, 42, 43	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.2
41, 42, 43	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	3.1
41, 42, 43	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	3.1
41, 42, 43	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	2
45, 47	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
451	Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	3.2
45204	Autoplaatwerkerijen	3.2
45204	Autobeklederijen	1
45204	Autospuitinrichtingen	3.1
45205	Autowasserijen	2
453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
46	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
4621	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	3.1
4622	Grth in bloemen en planten	2
4623	Grth in levende dieren	3.2
4624	Grth in huiden, vellen en leder	3.1

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN		CATEGORIE
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	
46217, 4631	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
4632, 4633	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	3.1
4634	Grth in dranken	2
4635	Grth in tabaksprodukten	2
4636	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
4637	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
4638, 4639	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
464, 46733	Grth in overige consumentenartikelen	2
46499	Grth in vuurwerk en munitie:	
46499	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
46499	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
46499	- munitie	2
46711	Grth in vaste brandstoffen:	
46711	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
46713	Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	3.2
46722, 46723	Grth in metalen en -halfabrikaten	3.2
4673	Grth in hout en bouwmaterialen:	
4673	- algemeen: b.o. > 2000 m²	3.1
4673	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	2
46735	zand en grind:	
46735	- algemeen: b.o. > 200 m²	3.2
46735	- algemeen: b.o. <= 200 m²	2
4674	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
4674	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.1
4674	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	2
46751	Grth in chemische produkten	3.2
46752	Grth in kunstmeststoffen	2
4676	Grth in overige intermediaire goederen	2
4677	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	3.2
4677	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	3.1
4677	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	3.2
4677	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	3.1
466	Grth in machines en apparaten:	
466	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
466	- overige	3.1
466, 469	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
47	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
4791	Postorderbedrijven	3.1
952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
562	Cateringbedrijven	2
49	VERVOER OVER LAND	
493	Taxibedrijven	2
493	Touringcarbedrijven	3.2
494	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	3.2
494	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	3.1
495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
52	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
52242	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
52242	- stukgoederen	3.2
52102, 52109	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
5221	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
5221	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
53	POST EN TELECOMMUNICATIE	

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN		CATEGORIE
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	
531, 532	Post- en koeriersdiensten	2
61	Telecommunicatiebedrijven	1
61	zendinstallaties:	
61	- LG en MG, zendvermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
61	- FM en TV	1
61	- GSM en UMTS-steunzenders (indien omgevingsvergunningplichtig)	1
77	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
7711	Personenautoverhuurbedrijven	2
7712, 7739	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
773	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
62	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
62	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
58, 63	Datacentra	2
72	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
63, 69-71, 73, 74, 77, 78, 80-82	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
812	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
82992	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
84	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
8425	Brandweerkazernes	3.1
37, 38, 39	MILIEUDIENSTVERLENING	
3700	rioolgemalen	2
381	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
381	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
382	Afvalverwerkingsbedrijven:	
382	- kabelbranderijen	3.2
382	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
382	- oplosmiddeltherugwinning	3.2
382	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
382	Composteerbedrijven:	
382	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
59	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
591, 592, 601, 602	Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9234	Muziek- en balletscholen	2
9234.1	Dansscholen	2
931	Skelter- en kartbanen, in een hal	3.1
931	Sportscholen, gymnastieksalen	2
96	OVERIGE DIENSTVERLENING	
96011	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
96011	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
96012	Chemische wasserijen en ververijen	2
96013	Wasverzendinrichtingen	2
96013	Wasserettes, wassalons	1
9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9313, 9604	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9609	Dierenasiels en -pensions	3.2
9609	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

TABEL 2: OPSLAGEN EN INSTALLATIES

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN			CATEGORIE
SBI-CODE	OMSCHRIJVING		
0	OPSLAGEN		
1	butaan, propaan, LPG (in tanks):		
1	- bovengronds, < 2 m3		2
1	- bovengronds, 2 - 8 m3		3.1
1	- bovengronds, 8 - 80 m3		3.2
1	- ondergronds, < 80 m3		3.1
2	niet reactieve gassen (incl. zuurstof), gekoeld		3.1
3	brandbare vloeistoffen (in tanks):		
3	- ondergronds, K1/K2/K3-klasse		1
3	- bovengronds, K1/K2-kl.: < 10 m3		3.1
3	- bovengronds, K1/K2-kl.: 10 - 1000 m3		3.2
3	- bovengronds, K3-klasse: < 10 m3		2
3	- bovengronds, K3-klasse: 10 - 1000 m3		3.1
4	Overige gevaarlijke stoffen in tanks:		
4	- bovengronds < 10 m3 en onder drempelwaarde BRZO		1
4	- overige opslagen onder drempelwaarde BRZO		3.1
5	Gevaarlijke stoffen (incl. bestrijdingsmiddelen) in emballage of in gasflessen:		
5	- kleine hoeveelheden < 10 ton		1
5	- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog B10 beschermingsniveau		2
6	ontploffbare stoffen en munitie:		
6	- < 250.000 patronen en < 25 kg NEM (netto explosieve massa) overig gevarensklasse 1.4		1
6	- >= 250.000 patronen en >= 25 kg NEM (netto explosieve massa) overig gevarensklasse 1.4		2
8	kunstmest, niet explosief		3.1
11	INSTALLATIES		
12	gasflessenvulinstallaties (butaan, propaan)		3.2
13	laadschoppen, shovels, bulldozers		3.1
14	laboratoria:		
14	- chemisch / biochemisch		2
14	- medisch en hoger onderwijs		2
15	luchtbehandelingsinst. t.b.v. detailhandel		1
16	keukeninrichtingen		2
17	koelinstallaties freon ca. 300 kW		3.1
18	koelinstallaties ammoniak < 400 kg		2
19	koelinstallaties ammoniak > 400 kg		3.1
20	total energy installaties (gasmotoren) ca. 100 kW		3.1
21	afvalverbrandingsinstallatie, kleinschalig		3.2
22	noodaggregaten t.b.v. elektriciteitsopwekking		2
23	verfspuitinstallaties en moffel- en emailleerovens		3.1
24	vorkheftrucks met verbrandingsmotor		3.1
25	vorkheftrucks, elektrisch		2
26	transformatoren < 1 MVA		1
28	vatenspoelinstallaties		3.1
29	hydrofoorinstallaties		2
31	stookinstallaties > 900 kW thermisch vermogen:		
32	- gas, < 2,5 MW		2
32	- gas, 2,5 - 75 MW		3.1
32	- olie, < 2,5 MW		2
32	- olie, 2,5 - 75 MW		3.1
32	- kolen, 2,5 - 75 MW		3.2
32	stoomwerktuigen		3.1
33	luchtcompressoren		2
34	liftinstallaties		1

Parkeernormen gemeente Berkelland

Parkeernorm rest bebouwde kom			
functie	parkeer-norm	bezoekers-aandeel	eenheid
appartement	1,5	0,3	woning
woning sociale sector/rijtjeswoning	1,5	0,3	woning
woning middeldure sector	1,8	0,3	woning
woning dure sector	2,0	0,3	woning
serviceflat/aanleunwoning	0,6	0,3	woning
kamerverhuur	0,6	0,2	kamer
kantoren (zonder balie)	1,6	5%	100 m² bvo
kantoren (met balie)	2,4	20%	100 m² bvo
detailhandel	3,5	85%	100 m² bvo
grootschalige detailhandel	7,5		100 m² bvo
Tuincentra	7,5		100 m² bvo
arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (loods,opslag,groothandel/transportbedrijf)	0,7	5%	100 m² bvo
arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven (industrie,garagebedrijf,werkplaats,transportbedrijf)	2,0	5%	100 m² bvo
arbeidsextensieve/bezoekersintensieve bedrijven (showroom/toonzaal)	1,3	35%	100 m² bvo
bedrijfsverzamelgebouw	1,5	10%	100 m² bvo
café/bar/discotheek/cafetaria	6,0	90%	100 m² bvo
restaurant	11,0	80%	100 m² bvo
museum/bibliotheek	0,6	95%	100 m² bvo
bioscoop/theater/schouwburg	0,3		zitplaats
sporthal	2,5	95%	100 m² bvo
sportveld (buiten)	20,0	95%	ha. netto terrein
dansstudio/sportschool	3,5	95%	100 m² bvo
squashbanen	1,5	90%	baan
tennisbanen	2,5	90%	baan
golfbaan	7,0	95%	hole
bowlingbaan	2,0	95%	baan
biljartzaal	2,0	95%	tafel
evenementenhal	6,0	99%	100 m² bvo
zwembad	10,0	90%	100 m² opp.bassin
cultureel centrum/wijkgebouw	3,0	90%	100 m² bvo
verpleeg/verzorgingshuis	0,6	60%	wooneenheid
arts/kruisgebouw/therapeut	1,8	65%	behandelkamer
dagonderwijs (HBO/MBO)	6,0		leslokaal
middelbaar onderwijs (VWO/HAVO/Vmbo)	1,0		leslokaal
avondonderwijs	0,8		student
basisonderwijs	0,8		leslokaal
crèche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf	0,7		arbeidsplaats
hotel	1,0		kamer
religiegebouw	0,2		zitplaats
begraafplaatsen	20,0		gelijktijdige begrafenissen

Parkeerplaatsen eigen terrein woningen

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekeningsaantal	opmerkingen
enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit minimaal 5 meter diep
lange oprit zonder garage	2	1,0	
dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit minimaal 4,5 meter breed
garage zonder oprit	1	0,4	
garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
garage met enkele oprit	2	1,0	oprit minimaal 5 meter diep
garage met lange oprit	3	1,3	
garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit minimaal 4,5 meter breed

Aanwezigheidspercentages

	werkdag			koop- avond	zaterdag		zondag- middag
	overdag	middag	avond		middag	avond	
woningen	50	60	100	90	60	60	70
detailhandel	30	70	20	100	100	0	0
kantoren	100	100	5	10	5	0	0
bedrijven	100	100	5	10	5	0	0
sociaal cultureel	10	40	100	100	60	90	25
sociaal medisch	100	100	30	15	15	5	5
dagonderwijs	100	100	0	0	0	0	0
avondonderwijs	0	0	100	0*	0	0	0
bibliotheek	30	70	100	75	75	0	0
museum	20	45	0	100	100	0	90
restaurant	30	40	90	70	70	100	40
café	30	40	90	75	75	100	45
bioscoop/theater	15	30	90	60	60	100	60
sport	30	50	100	100	100	90	85

* indien koopavond op donderdag 100 %

LEGENDA

PLANGEBIED

plangebied

BESTEMMINGEN

B Bedrijf

B-NV Bedrijf - Nutsvoorziening

G Groen

M-CO Maatschappelijk - Cultuur en ontspanning

M-ZOI Maatschappelijk - Zorginstelling

T Tuin

V Verkeer

V-VB Verkeer - Verblijfsgebied

WA Water

W Wonen

W-GS Wonen - Gestapeld

L-R Leiding - Riol

WR-AV1 Waarde - Archeologische verwachting 1

WR-AV2 Waarde - Archeologische verwachting 2

WR-AV3 Waarde - Archeologische verwachting 3

AANDUIDINGEN

3 wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

(ZW) zorgwoning

bouwvlak

(twee) twee-aaneen

(vrij) vrijstaand

2 maximum aantal wooneenheden

(12) maximum bouwhoogte (m)

(3) maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

hartlijn leiding - riool

VERKLARING

BGT- en kadastrale gegevens

bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-2 (RWZI milieuzone)

schaal : 1:1000
datum : 26-11-2022
formaat : A3
datum ondergrond : 15-04-2021
projectnummer : 210215
voorstelnummer : 21-12-2021
bladnummer : 1
ontwerp : 26-11-2022
vaststelling : -
identificatienummer : NL.IMRO.1859.BPBCOL20210009-0010
gemeente : Berkelland

adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

