

Bestemmingsplan

Borculo, Centrum 2011

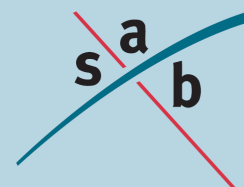
toelichting

Gemeente Berkelland

Datum: 26 juni 2013

Projectnummer: 110148

ID: NL.IMRO.1859.BPBCL20110007-0100



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Begrenzing plangebied	3
1.3	Wat is een bestemmingsplan?	4
1.4	Geldende bestemmingsplannen	5
2	Beschrijving van het plangebied en het plan	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Functionele structuur van het plangebied	7
2.3	Ruimtelijke structuur van het plangebied	10
2.4	Nieuwe ontwikkelingen	12
3	Inventarisatie van het geldend beleid	14
3.1	Algemeen	14
3.2	Rijksbeleid	14
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Regionaal beleid	16
3.5	Gemeentelijk beleid	20
3.6	Conclusie	23
4	Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten	24
4.1	Algemeen	24
4.2	Milieu	24
4.3	Ecologie	29
4.4	Water	30
4.5	Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	33
5	Juridische planopzet	39
5.1	Algemeen	39
5.2	<i>Verbeelding</i>	39
5.3	<i>Hoofdstukindeling van de regels</i>	39
5.4	<i>Bestemmingsregels</i>	40
5.5	<i>Algemene regels</i>	43
6	Economische uitvoerbaarheid	44
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7.1	Algemeen	45
7.2	Overleg	45
7.3	Inspraak	46
7.4	Ambtshalve wijzigingen	50
7.5	Wijzigingen tweede ontwerpbestemmingsplan	51

Bijlage

- Bijlage 1: Kaart detailhandelszones
- Bijlage 2: Advies milieudienst Regio Achterhoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

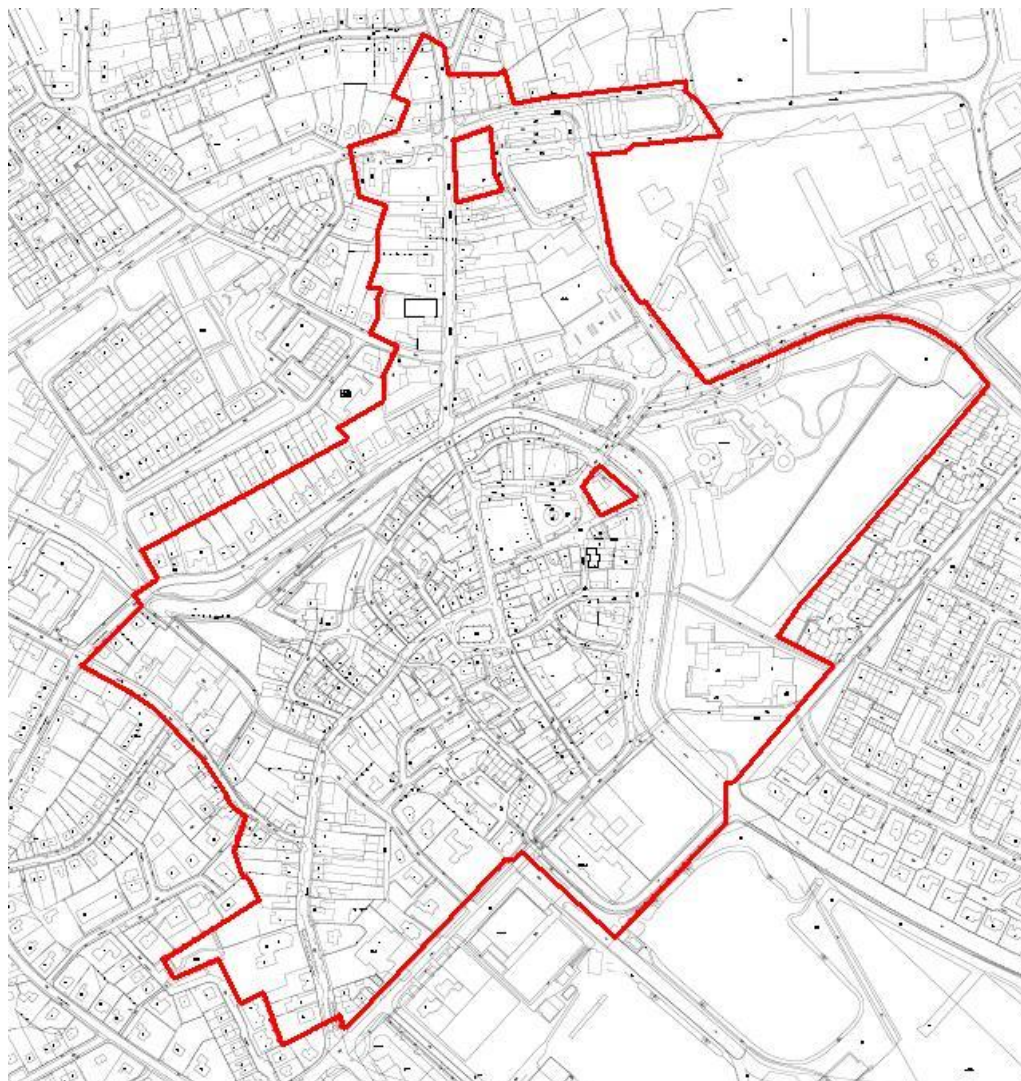
De gemeente Berkelland wil voor haar grondgebied beschikken over actuele bestemmingsplannen waarmee primair de bestaande situatie planologisch goed wordt vastgelegd. De geldende en deels verouderde bestemmingsplannen worden hiermee geactualiseerd, gestandaardiseerd en gedigitaliseerd. De bestemmingsplannen worden hiermee geheel in lijn met de Wro vastgesteld. Uitgangspunt is dat de gemeente Berkelland vóór juli 2013 beschikt over uniforme, actuele en gedigitaliseerde bestemmingsplannen.

Ter uitvoering van het bovenstaande is de gemeente het project PAD (Project Actualisering en Digitalisering bestemmingsplannen) gestart. Op basis van dit project worden voor alle woongebieden, de bedrijventerreinen, het buitengebied en de centrumgebieden de bestemmingsplannen geactualiseerd. Conform het project PAD is in 2011 de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de centrumgebieden van Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo gestart. Voor de vier centrumgebieden worden afzonderlijke bestemmingsplannen gemaakt. Dit bestemmingsplan bevat het bestemmingsplan voor het centrumgebied van Borculo.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied omvat het centrumgebied van Borculo in de gemeente Berkelland. Het plangebied bestaat onder andere uit het centrum van Borculo met uitloopstraten en aansluitende woonstraten, het gemeentehuis met bijbehorend park, de winkels aan de Lichtenhorst, het Staring College en het gebied rondom Het Hof.

De volgende afbeelding geeft de ligging van het plangebied weer. Het plangebied is rood omlijnd aangegeven. Voor de specifieke begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



Ligging van het plangebied (rode kleur) in Borculo

1.3 Wat is een bestemmingsplan?

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt daarom:

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

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden meerdere bestemmingsplannen. De grootste bestemmingsplannen die door dit bestemmingsplan (deels) worden vervangen zijn 'Centrum Stad', 'Stad Borculo' en 'Centrum Stad, herziening 1980-2'. Daarnaast wordt een aantal kleinere wijzigingsplannen en partiële herzieningen opgenomen binnen dit bestemmingsplan.

2 Beschrijving van het plangebied en het plan

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het centrum van Borculo. Borculo is een stadje in de gemeente Berkelland in de Achterhoek in de provincie Gelderland.

Borculo ontstaat in de 12^e eeuw rondom het Kasteel Borculo (eind 19^e eeuw gesloopt). Het gebied dat de Heren van Borculo (de bewoners van het Kasteel Borculo) bestuurden was aanvankelijk een klein gebied rondom het kasteel. In de loop van de Middeleeuwen werd het grondgebied uitgebreid, zodat ook de plaatsen Geesteren, Neede, Eibergen en Groenlo eronder vielen. Borculo werd in 1337 voor het eerst als nederzetting genoemd en in 1375 kreeg Borculo stadsrechten. De rivier de Berkel werd in 1644 herontwikkeld tot een vaarweg. In verband met de jaarlijks terugkerende wateroverlast, heeft het Waterschap van de Berkel in de zestiger jaren van de vorige eeuw de loop van de rivier de Berkel verlegd rondom de stad. De door Borculo lopende tak is gehandhaafd met het oog op het aanzien van de stad. Op 10 augustus 1925 werd Borculo zwaar getroffen door een zware storm (cycloon). Het centrum van de stad liep hierbij ernstige schade op. Een deel van de getroffen bebouwing werd gesloopt en herbouwd.

Onderstaande afbeelding geeft de bebouwing van Borculo weer rond 1880.



Borculo rond 1880

Bron: www.heerlijkheidborculo.nl

2.2 Functionele structuur van het plangebied

Algemeen

Het plangebied ligt in het centrum van Borculo. Het historische centrum vormt tegenwoordig het hart van Borculo, waar ook het kernwinkelgebied is. Dit gebied omvat tevens de zone langs de Spoorstraat, de Lichtenhorst en de Voorstad. Hieronder wordt eerst ingegaan op het kernwinkelgebied. Vervolgens wordt ingegaan op de overige functies van het plangebied, zoals wonen, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke.

Begrenzing kernwinkelgebied Borculo

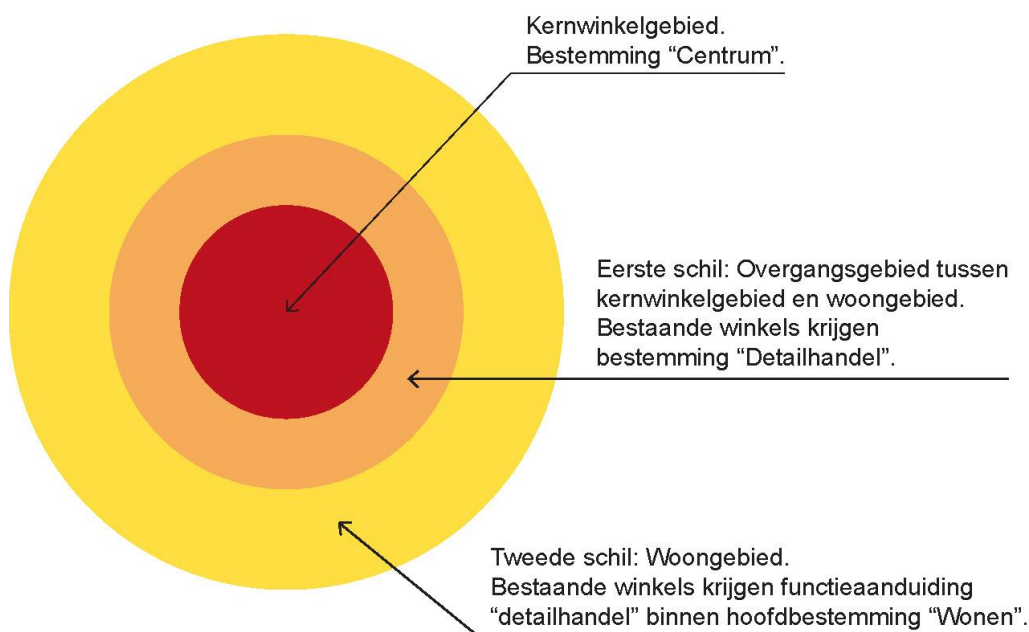
Van oudsher is de detailhandel in Borculo gevestigd in het oude centrum en langs een tweetal invalswegen naar dit centrum. In het centrum vormen de Veemarkt en het Muraltplein duidelijk het zwaartepunt van de winkelvestigingen. In een historische setting zijn hier diverse winkels aanwezig, veelal in de non-foodsector. Daarnaast zijn nog winkels aanwezig in de Voorstad, Steenstraat en langs de Spoorstraat. Omdat in het kleinschalige centrum van Borculo geen ruimte is voor grootschalige winkelvestigingen (met bijbehorende parkeervoorzieningen), is circa 10 jaar geleden een ontwikkeling op gang gekomen aan de noordwestzijde van het centrum. Na de vestiging van de Albert Heijn zijn hier meerdere winkels gevestigd, die qua omvang niet passen in het centrum, maar die wel een bijdrage leveren aan het totale winkelareaal, vooral in de foodsector. Deze winkels zijn goed bereikbaar via de Lichtenhorst en zijn voorzien van ruime parkeergelegenheid.

Juist door deze nieuwe ontwikkeling aan de noordwestzijde van het centrum is een tweedeling ontstaan: de kleinschaliger en modische winkels in het historische centrum en de wat grootschaliger winkels (supermarkten) in het gebied Lichtenhorst. Ondanks het feit, dat beide gebieden vrijwel aan elkaar grenzen, vormen de Berkel en de Needseweg toch een duidelijke barrière. Hierdoor bevindt het winkelgebied Lichtenhorst zich gevoelsmatig op “grote afstand” van het centrum.

In ruimtelijke zin is het wenselijk in het gebied tussen het kernwinkelgebied en het gebied Lichtenhorst nog een “functionele link” te leggen door hier winkels toe te laten. Voor het bereiken van deze link komt in de toekomst uitsluitend in aanmerking het gebied tussen Needseweg, Marktstraat en Berkeltak. Dit in de lijn van de detailhandelstructuurvisie uit 2008. Voor verdere vergroting van het winkelareaal bestaat volgens diverse detailhandelsonderzoeken onvoldoende draagvlak. Het draagvlak neemt in de toekomst verder af door de afname van de bevolkingsomvang en de toenemende invloed van webwinkels. Door het overaanbod aan winkelmeters ontstaan mogelijk groeiende problemen in de ‘aanloopstraten’. Het beschikbare draagvlak voor winkels moet strategisch ingezet worden. Hierbij is een verdere concentratie van winkels in het kernwinkelgebied van groter belang dan het verbeteren van de synergie tussen het kernwinkelgebied en het gebied Lichtenhorst. Dit betekent concreet, dat alle zeilen bijgezet moeten worden om in Borculo een aantrekkelijk winkelklimaat te behouden. Het is noodzakelijk om tot concentratie van winkelvestigingen in het kernwinkelgebied over te gaan, temeer omdat reeds sprake is van “gaten” in het winkelfront. Daarom moet sturend opgetreden worden. Goede randvoorwaarden

scheppen voor het versterken van het winkelbestand rond de Veemarkt en rond het Muraltplein en anderzijds nieuwvestiging van winkels buiten dit gebied tegengaan. Aan de verdere concentratie van winkels rond de Veemarkt en het Muraltplein kan onder andere worden bijgedragen door verplaatsing van winkels uit het gebied rond de Voorstad, Steenstraat en de Spoorstraat naar het winkelcentrum van Borculo. Hier liggen mogelijkheden aan de Veemarkt in de vorm van de locatie van het voormalige postkantoor en de open ruimte in de noordelijke gevelwand.

In dit bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen het kernwinkelgebied en een tweetal “schillen” er omheen. Deze indeling is op de tekening hieronder schematisch weergegeven.



Voor de drie gebieden is het volgende beleid vastgesteld:

- In het kernwinkelgebied wordt een verdere concentratie van centrumvoorzieningen nagestreefd, waarbij detailhandel en horeca belangrijke componenten vormen voor een aantrekkelijk verblijfsklimaat. Tot het kernwinkelgebied behoort het gebied rond de Veemarkt en rond het Muraltplein en wordt begrensd door de Berkeltak (Walbeek). Dit gebied krijgt de bestemming “Centrum”;
- De eerste schil rond het kernwinkelgebied vormt de overgang tussen het kernwinkelgebied en het omringende woongebied. Tot dit gebied behoren (delen) van de Voorstad en Kerkstraat en de Spoorstraat. Bestaande winkels krijgen de bestemming “Detailhandel”, waarbinnen verschillende vormen van detailhandel zijn toegestaan;
- In de tweede schil rond het kernwinkelgebied is de woonfunctie de overheersende functie. Tot dit gebied behoren (delen) van de Voorstad, Hofstraat en de Steenstraat. Bestaande winkels in dit gebied worden niet als zodanig bestemd, maar worden met een aanduiding “detailhandel” toegestaan binnen de hoofdbestemming “Wonen”. Dat betekent, dat verschillende vormen

van detailhandel zijn toegestaan. Door de betreffende detailhandelsvestigingen de hoofdbestemming “Wonen” te geven wordt duidelijk gemaakt, dat de beoogde hoofdfunctie van het gebied “Wonen” is.

De beschreven schematische indeling is nader uitgewerkt en gedetailleerd voor het Borculose centrum. Het kernwinkelgebied (C) en de twee genoemde schillen (I en II) zijn weergegeven op de bestaande kaart van Borculo. Deze kaart is bijgevoegd als bijlage (zie Bijlage 1).

Met nadruk moet hier vermeld worden, dat bovenstaande wijze van bestemmen een overgangsfase is op weg naar een stringenter beleid.

Op middenlange termijn (7 à 10 jaar) is het naar verwachting noodzakelijk om het detailhandelsbeleid verder aan te scherpen. Dat kan door de (dan bestaande) detailhandelsvestigingen in de tweede schil specifiek te bestemmen. Binnen de hoofdbestemming “Wonen” worden deze detailhandelsvestigingen zodanig bestemd, dat uitsluitend de bestaande categorie van detailhandelsactiviteit mag worden uitgeoefend. Andere vormen van detailhandel zijn dan niet langer toegestaan. Uitgesloten is dan, dat zich hier andere winkels gaan vestigen. Hiermee wordt beoogd om het woonkarakter ter plaatse te versterken en wordt vooral de gewenste concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied gestimuleerd.

Een dergelijke wijze van bestemmen komt tegemoet aan de dringende aanbevelingen, die in maart 2012 gedaan zijn door adviesbureau Droogh Trommelen en Partners in het rapport “Agenda voor de toekomst voor detailhandelsbeleid regio Achterhoek”. In dit verband wordt ook verwezen naar paragraaf 3.4.2, waarin nader wordt ingegaan op het rapport van Droogh Trommelen en Partners. Ook in de detailhandelsstructuurvisie uit 2008 wordt al sterk gepleit voor een verdergaande concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied (zie ook paragraaf 3.5.3.)

Het is mogelijk, dat eigenaren van objecten waarop dit nieuwe beleid van toepassing is, de komende jaren al voor keuzes komen te staan. Dit, met betrekking tot bijvoorbeeld bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing, verhuur of verkoop. Om de beschikbare panden in ruimtelijke zin goed te blijven benutten is het zinvol om dan niet alleen uit te gaan van de geldende (detailhandel)bestemming. Ook een functiewijziging naar maatschappelijke doeleinden of zelfs lichte bedrijvigheid kan een oplossing bieden. Dit wordt per situatie beoordeeld en kan leiden tot een planologische maatregel.

Het gebied Lichtenhorst vormt een concentratiegebied voor grootschalige winkelvevestigingen (vooral supermarkten). Het opdelen van grote panden in kleinere eenheden wordt hier uitgesloten. De locatie leent zich gezien de goede bereikbaarheid en parkeervoorzieningen voor grootschalige detailhandel. Vestiging van kleinschalige winkels in dit gebied is gezien de beoogde stimulering van het kernwinkelgebied niet wenselijk.

Ook de Spoorstraat wordt gezien als een geschikte locatie voor de vestiging van grotere winkels (vanaf een winkelomvang van 500 m²). De gemeente is in

beginsel bereid mee te werken aan een herziening van de bestemming, als daar een verzoek voor wordt ingediend. Tot een winkelomvang van 1.500 m² bestaan in dit gebied in ruimtelijk opzicht nog goede mogelijkheden. Met dit beleid kan worden voorkomen, dat winkelbedrijven proberen op bedrijventerreinen een geschikte locatie te vinden. Door het bieden van mogelijkheden in de Spoorstraat is dit laatste overbodig en blijven deze winkelbedrijven relatief dicht bij het kernwinkelgebied.

Overige functies

Door het gehele plangebied komen woningen voor. De woningen in het kernwinkelgebied bestaan uit grondgebonden woningen, maar vooral woningen boven winkels. Daarnaast komen op enkele plaatsen ook kleine appartementengebouwen voor. In de overige delen van het plangebied komen hoofdzakelijk grondgebonden woningen voor, zowel vrijstaande woningen, dubbele woningen, rijwoningen en appartementen.

Het plangebied bevat naast detailhandel en wonen ook diverse andere functies, zoals bedrijven, kantoren, horeca en maatschappelijke en culturele voorzieningen. Deze functies liggen verspreid binnen het plangebied. Zowel binnen het kernwinkelgebied als daar buiten. Langs de zuidoostgrens bevindt zich een drietal grote maatschappelijke voorzieningen. Dit zijn het (vernieuwde) gemeentehuis, het Staring College en de gebouwen van Het Hof. Deze maatschappelijke voorzieningen liggen verspreid in een groot groengebied.

Het historisch centrum van Borculo is voor een groot deel omringd door grote groengebieden. Aan de zuidoostgrens van het historisch centrum bevindt zich het grote groengebied met gemeentehuis, Staring College en Het Hof. Aan de noordwestzijde van het historisch centrum, langs de Burgemeester Bloemerstraat en het Molenkolkpad, bevindt zich een park waarbinnen verschillende takken van de Berkel bijeenkomen. De Berkel stroomt aan de noord, oost en zuidzijde langs het historisch centrum. Een kleine tak van de Berkel (Walbeek) stroomt eveneens door het historische centrum heen.

2.3 Ruimtelijke structuur van het plangebied

Het centrum van Borculo bestaat uit twee grote gebieden, namelijk het centrum van Borculo en het winkelgebied Lichtenhorst, en drie kleinere (groen)gebieden rondom het gemeentehuis, het Staring College en Het Hof.

Borculo heeft een duidelijk historisch karakter. De historische bebouwing is in hoofdzaak goed onderhouden. Ook komen er panden voor die in latere periodes gebouwd zijn waarbij minder rekening is gehouden met de omgeving.

Een opvallend kenmerk van het plangebied is de ruimtelijke scheiding tussen de detailhandel in het centrum van Borculo en de detailhandel op de Lichtenhorst. Dit is tevens de scheiding tussen de drie supermarkten (gelegen aan de Lichtenhorst) en de meeste overige detailhandel in het oude centrum. Vanaf de Lichtenhorst is geen sprake van een directe zichtlijn naar het centrum (de Veemarkt) en de

Berkel. De meeste detailhandel in het centrum ligt aan de Veemarkt en het Muraltplein. De Veemarkt is een belangrijke entree van het centrum. Twee van de drie pleinwanden (noord- en westrand) zijn bebouwd met winkels en bovenwoningen. Aan de oostzijde is de afronding van het plein met een winkelpand gepland. Als dit concrete vormen krijgt, dan volgt daarvoor een afzonderlijke ruimtelijke maatregel. Aan zuidrand van de Veemarkt liggen woningen en een horecagelegenheid (café). De oostzijde van het plein (de locatie van het voormalige postkantoor) is onbebouwd en in gebruik als parkeerplaats. Het Muraltplein loopt noord-zuid door het centrum van Borculo en vanaf de NH-kerk in westelijke richting. De NH-kerk neemt een centrale positie in het centrum in, maar ligt enigszins aan de rand van het winkelgebied. De kerk bepaalt, in combinatie met de andere historische bebouwing, in sterke mate het karakter van het centrum. De Voorstad (ten zuidwesten) van het winkelgebied kent een mix van winkels, dienstverlening, leegstand en woningen.

De Voorstraat gaat over in de Steenstraat. Deze straat was oorspronkelijk de entree van het stadje vanuit het zuiden. Het aantal winkels is nog zeer beperkt. In het noordelijke deel van de straat zijn enkele (grote) horecagelegenheden. Verder bevinden er zich nog maatschappelijke voorzieningen, waaronder de RK-kerk en bijbehorende basisschool. Het grootste deel van deze straat bestaat inmiddels uit woningen.

De Spoorstraat ligt in het verlengde van het Muraltplein en aan de noordzijde van het centrum van Borculo. De straat kent enkele winkels, dienstverlenende bedrijven, woningen en een autobedrijf. Op de Lichtenhorst bevinden zich, naast de drie supermarkten, nog enkele winkels en dienstverlening. De bebouwing bestaat voornamelijk uit grote vrijstaande bouwmassa's. Rondom deze bebouwing liggen ruime parkeervoorzieningen.

Aan de randen van het centrum van Borculo bevinden zich de al genoemde groengebieden.

Aan de noord- en oostzijde van het centrum van Borculo stroomt de Binnen Berkel als zijtak van de Berkel. Het zicht vanuit het centrum op het water is beperkt. Het project Beleef de Berkel heeft in de periode 2009 tot en met 2011 op een aantal punten verbetering van het openbaar gebied opgeleverd: bevaarbaarheid van de Binnen Berkel, de herinrichting van de Wolversvershoek en de Veemarkt, de herinrichting van het gebied rondom het gemeentehuis en de aanleg en verbetering van bruggen.

Hieronder is een aantal foto's weergegeven van de huidige situatie.



Kerk vanaf Burg. Bloemenstraat



Veemarkt



Kristalmuseum (voormalig gemeentehuis)



Supermarkt Lichtenhorst



Staring college

2.4 Nieuwe ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan is in principe conserverend van aard. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend was, is vastgelegd. Er zijn geen nieuwe grote ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de aankomende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn in meer of mindere mate wel mogelijk. Deze staan beschreven in de regels, behorende bij dit bestemmingsplan.

Een plan om de Veemarkt aan de oostzijde af te ronden met een winkelgebouw bestaat al enkele jaren. Zodra dit plan concrete vormen aanneemt wordt hiervoor een afzonderlijke ruimtelijke procedure gevolgd.

Niet in het bestemmingsplan is opgenomen de bescherming van gebouwen anders dan rijks- of gemeentelijke monumenten. De voorbereiding daarvan neemt meer tijd in beslag dan beschikbaar is in relatie tot vaststelling medio 2013. Onder de voorbereiding vallen: inventariseren van gebouwen, gewenste mate van bescherming, communicatie met betrokken eigenaren en gebruikers en een financiële paragraaf. Zorgvuldigheid is hier geboden.

3 Inventarisatie van het geldend beleid

3.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat van toepassing is op het plangebied. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een conclusie.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling, waarin alle betrokken partijen kunnen participeren.

Het rijk richt zijn aandacht vooral op de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de Ecologische Hoofdstructuur en de Nationale Landschappen.

Het kabinet streeft buiten de RHS naar basiskwaliteit en bereikbaarheid voor steden en dorpen. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Het rijk beperkt zich tot het aangeven van kaders en normen. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor de meer landelijke gebieden. Het is de bedoeling dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand komt. Dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaand stedelijk gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Revitalisering, herstructurering en transformatie van woon- en werkgebieden is cruciaal om de ruimtelijke doelen van het kabinet te halen. Het rijk stimuleert herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen. Het is voor het rijk belangrijk dat betrokken overheden voldoende ruimte reserveren voor groengebieden en andere recreatiemogelijkheden om de stad en dat recreatieve landschappen ontstaan en/of behouden blijven.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005 (van kracht geworden in september 2005). Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 heeft het Streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

De provincie heeft een tweeledige provinciale hoofdstructuur waarbij Gelderland enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik kent en anderzijds 'laag dynamische' functies. Gebieden met laag dynamische functies zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), waardevolle open gebieden en ruimte voor water.

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtelijke functies binnen een relatief beperkte oppervlakte. Dit leidt onder meer tot de volgende uitgangspunten:

- optimalisering van het gebruik van het bestaande bebouwde gebied;
- transformaties van hinderlijke/ verouderde bedrijfslocaties in woongebieden;
- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en de openbare ruimte door fysieke aanpassingen.

3.3.2 Ruimtelijke verordening Gelderland

Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie Gelderland regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De Provinciale Staten van de provincie Gelderland hebben de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld in december 2010 en deze geldt sinds maart 2011.

De provincie richt zich in de ruimtelijke verordening op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, Nationale Landschappen, water en glastuinbouw. De regels in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en streekplanherzieningen. De verordening is een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

Dit bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan, er worden geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Eventuele toekomstige verstedelijking vindt op basis van de ruimtelijke verordening bij voorkeur plaats binnen bestaand bebouwd gebied en binnen de woningbouwcontour.

3.3.3 Demografische ontwikkeling, woningbouw en ruimtelijke kwaliteit

Steeds meer gemeenten en regio's krijgen de komende twintig jaar te maken met een afname van het aantal inwoners, huishoudens en potentiële beroepsbevolking. Deze demografische krimp heeft gevolgen voor de woningmarkt, arbeidsmarkt en bedrijvigheid. Volgens de regionale beleidsprognose krijgt in de periode tot 2040 een derde van alle Nederlandse gemeenten te maken met afname van het inwonertal. Hieronder vallen ook de gemeente Berkelland en de Regio Achterhoek. Gemeenten moeten zich zo snel mogelijk voorbereiden op deze krimp.

In het Gelderse woningbouwprogramma (KWP 3) is per regio aangegeven hoe de woningvoorraad zich de komende tien jaar zou moeten ontwikkelen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Begin 2010 zijn met de regio's afspraken gemaakt over de benodigde groei van de woningvoorraad in de periode 2010-2020. Met het oog op demografische ontwikkelingen is in de Regio Achterhoek de plancapaciteit teruggebracht van 14.000 woningen naar 5.900 extra woningen.

Anticiperen op krimp kan door woningbouwprogramma's en plannen voor bedrijventerreinen te herprogrammeren, door voorzieningen meer te concentreren en door het stimuleren van sloop en herstructurering van woonwijken, winkelgebieden en bedrijventerreinen. De plancapaciteit (zowel in kwantiteit als kwaliteit) van de verschillende regio's binnen de provincie moeten goed worden afgestemd op de behoefte en de vraag. Ook moeten gemeenten de regionale programmering goed op elkaar afstemmen. Hierbij geldt dus: de juiste woning, op het juiste moment, op de juiste plek.

Met de statennotitie 'Gelderse aanpak woningbouw 2010 t/m 2012' (20 april 2010) wil de provincie gemeenten en regio's ondersteunen bij het opstellen van een binnenregionaal woningbouwprogramma. Goede fasering en prioritering zijn nodig om overcapaciteit, versnippering, onderlinge concurrentie en onrendabele investeringen tegen te gaan en ook om eventuele afzetproblemen het hoofd te bieden. Vanwege de verwachte bevolkingsafname dringt de provincie bij gemeenten en regio's aan op meer focus op binnenstedelijke plannen.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Demografische ontwikkelingen Achterhoek 2010-2040

De Achterhoek krijgt de komende jaren te maken met bevolkingsdaling. Het aantal inwoners daalt nu al licht. Bevolkingsdaling heeft directe consequenties voor het draagvlak van diverse voorzieningen. Vanaf ongeveer 2025 krijgt de Achterhoek ook te maken met een dalend aantal huishoudens. Wanneer hier niet tijdig op ingespeeld wordt, heeft dit grote gevolgen voor de woningmarkt. De Achterhoekse gemeenten zijn op tijd om nu in te spelen op deze gewijzigde ontwikkelingen. Naast bevolkingsdaling heeft de Achterhoek ook te maken met een sterke vergrijzing en daarmee een andere vraag op de woningmarkt. Daar komt bij dat we op dit moment (2013) in een tijd leven, die de vraag naar betaalbare woningen

vergroot. Ook staan we aan de vooravond van grote bezuinigingen voor zowel gemeenten als corporaties, die investeringsmogelijkheden drastisch verkleinen. De opgave is groter, de mogelijkheden zijn kleiner. Deze trends hebben een kwalitatieve en kwantitatieve druk op de woningbouwmarkt tot gevolg. De noodzaak wordt gevoeld en heeft ertoe geleid dat de zeven Achterhoekse gemeenten, zes woningbouwcorporaties en de provincie Gelderland de krachten bundelen en verantwoordelijkheid nemen voor de situatie op de Achterhoekse woningmarkt in de toekomst. De eerste regionale woonvisie voor de Achterhoek is hiervan het resultaat. Op basis van deze regionale woonvisie kan de gemeente Berkelland in de periode 2010 tot 2020 slechts 635 woningen toevoegen aan de voorraad. Dit betekent een herprogrammering van de circa 1.900 geplande woningen naar 635 woningen. Van die 635 woningen zijn in 2010 al ongeveer 400 woningen in aanbouw of opgeleverd.

Voor de actualisering van de bestemmingsplannen in Berkelland heeft dit tot gevolg dat geen sprake is van uitbreiding van het aantal woningen. Er wordt daarom vooral in dit opzicht gesproken over conserverende bestemmingsplannen.

3.4.2 Agenda voor de toekomst voor detailhandelsbeleid regio Achterhoek

De Kamer van Koophandel Centraal Gelderland heeft adviesbureau Droogh Trommelen en Partners gevraagd om een "Detailhandelsagenda voor de toekomst" op te stellen voor de Achterhoek. De Kamer van Koophandel Centraal Gelderland (KvK) en het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD) beogen, samen met MKB Nederland en CBW-Mitex, de provinciale, regionale en gemeentelijke overheden bewust te maken van de nieuwe winkelmarkt. Wat speelt er in de winkelmarkt en hoe kunnen de overheden daar op inspelen. Droogh Trommelen en Partners hebben in maart 2012 hun eindrapport "Agenda voor de toekomst voor detailhandelsbeleid regio Achterhoek" gepresenteerd.

In dit rapport wordt allereerst ingegaan op de nieuwe winkelmarkt. De landelijke trends in de detailhandel en de gevolgen hiervan voor winkellocaties worden beschreven. Daarna worden in de zogenaamde winkelatlas voor de Achterhoek de belangrijkste feiten en cijfers over de vraag- en aanbodstructuur van de detailhandel in de Achterhoek gepresenteerd.

Duidelijk wordt, dat de Achterhoek voor grote uitdagingen staat. Daarom wordt in het rapport specifiek ingegaan op de eigenlijke agenda voor de toekomst en de rol die overheden daarin kunnen spelen.

Achtereenvolgens wordt nader ingegaan op de nieuwe winkelmarkt, de feitelijke situatie in de Achterhoek en de rol die de gemeentelijke overheid kan/ dient te spelen.

De nieuwe winkelmarkt kan in een aantal trefwoorden omschreven worden:

- De schaalvergroting gaat door:
 - Enorme toename winkelaanbod in de afgelopen 10 jaar met 25%;
 - Kleine centra verdwijnen onder de geleidelijke druk van de schaalvergroting;
 - De omvang per winkel neemt toe;
 - Meer m², minder winkels. Elke inwoner kreeg in de afgelopen 10 jaar ongeveer 20% meer winkelmeters, maar het aantal winkels per inwoner is afgenomen;
 - Steeds meer filialen van bekende winkelketens, waardoor het aantal zelfstandige winkeliers afneemt.
- Wijzigende bestedingen:
 - Bestedingen nemen af door economische recessie. Vergrijzing, ontgroening en krimp van de bevolking hebben nadelig effect op de omzet;
 - Verschuiving bestedingen naar internet. Sterke toename verwacht in komende jaren mede omdat generaties consumenten opgroeien met internet;
 - In woonbranche zijn de trends versterkt aanwezig. Enerzijds is het aanbod enorm toegenomen (onder andere door schaalvergroting en de ontwikkeling van woonboulevards), maar de bestedingen zijn fors gedaald (alleen al in de periode 2008 – 2010 met -18%).
- Minder fysieke winkels:
 - Afnemende behoefte aan winkels door de groei van internet en demografische ontwikkelingen. Hierdoor afnemend winkelaanbod en toename structurele leegstand;
 - Meer zelfstandigen met pensioen zonder opvolger. Meer dan voorheen gaan oudere zelfstandigen stoppen. Door het ongunstige toekomstperspectief worden zij minder opgevolgd door starters, waardoor veel winkels sluiten.
- Verschillen per locatie:
 - Wisselend winkelgedrag in binnensteden, dorps-, buurt-, en wijkcentra; Themacentra en PDV- en GDV-locaties, variërend van recreatief winkelen via vergelijkend winkelen tot doelgericht aankopen;
 - Internet is als “winkelgebied” in opkomst. Met name voor de niet dagelijkse goederen biedt internet meer keuze voor een lage prijs. In recreatief winkelen (beleving) en dagelijkse boodschappen (o.a. vers) houden fysieke winkelgebieden voorsnog voorsprong op internet;
 - Kansrijke en kwetsbare winkellocaties. Winkels op goede locaties verdringen winkels op zwakke locaties. Dus bedreigingen voor het ene winkelgebied en kansen voor het andere;
 - Belangstelling voor PDV en GDV neemt af. Beleggers hebben vooral vertrouwen in centra (A1-locaties en stadsdeelcentra). Perifere locaties worden (als beleggingsobject) als onaantrekkelijk beoordeeld.

Wanneer we de positie bekijken, die de gemeente Berkelland inneemt in de Achterhoek, dan valt het volgende op:

- Na Doetinchem en Winterswijk heeft Berkelland het grootste winkelaanbod in de regio Achterhoek;
- Daar staat tegenover, dat Berkelland procentueel de meeste leegstand heeft in de Achterhoek (16%). Ter vergelijking: gehele Achterhoek 10,7% en Nederland 9,6%;
- Van de 4 grootste kernen in Berkelland heeft Borculo het kleinste centrumwinkelgebied. Maar in de cijfers zijn de oppervlaktes op de Lichtenhorst (circa 4.000 m²) niet meegenomen;
- Als deze winkels wel worden meegenomen, dan heeft Borculo, na Eibergen, het grootste winkelgebied binnen de gemeente Berkelland;
- Samen met de gemeenten Bronckhorst en Oost Gelre krijgt Berkelland te maken met de grootste afname van de bevolking in de periode 2011 tot 2020, te weten iets meer dan 5% ten opzichte van bijna 3% gemiddeld in de gehele Achterhoek.

Op basis van de analyse van de winkelmarkt in de Achterhoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De leegstand in de Achterhoek is groter dan gemiddeld in Nederland;
- Met name in de landelijke gemeenten van de Achterhoek (waartoe Berkelland behoort) is de verwachte afname van de bevolking aanzienlijk;
- Juist in deze landelijke gemeenten is de leegstand op dit moment al groot;
- De landelijke problematiek van leegstand van winkels gaat naar verwachting in versterkte vorm spelen in de Achterhoekse gemeenten;
- Met een afnemend draagvlak en een voortgaande schaalvergroting in de detailhandel staan met name de kleine centra in toenemende mate onder druk;
- Doordat veel winkels niet geclusterd zijn in winkelgebieden kunnen ze niet van elkaars nabijheid profiteren. Hierdoor kan de potentiële koopkracht onvoldoende vastgehouden worden;
- De verschillende trends versterken elkaar en zorgen voor een afname van het voorzieningenniveau met leegstand en verloedering als gevolg. Dit vormt een bedreiging voor de kleine kernen in de Achterhoek.

Kortom: de vooruitzichten zijn weinig rooskleurig. Daarom pleit Droogh Trommelen en Partners voor het maken van heldere keuzes en beleid te voeren. Immers, als “alles overal kan”, biedt dit zowel ontwikkelaars, eigenaren van vastgoed als retailers louter onzekerheid. De regie van de overheid (lees gemeente) wordt cruciaal genoemd voor een gezonde winkelmarkt. En juist de gemeentelijke overheid heeft een krachtig middel om regie te voeren: de ruimtelijke ordening:

Volgens het adviesbureau moet de gemeente op basis van ruimtelijke argumenten aangeven waar winkels gewenst zijn en waar niet. Daarom moet op lokaal niveau ruimtelijk detailhandelsbeleid ontwikkeld worden, waarbij heldere keuzes gemaakt worden voor een beperkt aantal kansrijke locaties. Op die manier wordt duidelijkheid geboden aan de marktpartijen en worden investeringen op gewenste locaties gestimuleerd. Bovendien ontstaan compacte locaties met

voldoende “kritische massa” voor bezoekers om te voorzien in kwaliteit en attractiviteit.

Droogh Trommelen en Partners pleiten ervoor om op provinciaal en regionaal niveau beleid te ontwikkelen ten aanzien van de detailhandelsstructuur. Daarbij is het van belang in een detailhandelsstructuurvisie te kiezen voor dorpscentra, die in de toekomst kansrijk zijn en dus onderdeel uitmaken van de na te streven winkelstructuur. De kracht van dorpscentra is de nabijheid voor de consument en het gemak. Dagelijkse boodschappen worden hier gedaan. Voor verse producten is de rol van internet vooralsnog beperkt. Dit biedt kansen voor dit type centra.

In het rapport wordt tenslotte het volgende gesteld: Vanuit de wens van nabijheid van winkels voor de (vergrijzende) consument wordt vaak gekozen voor behoud van de huidige spreiding van winkels over een relatief groot aantal centra. De aanwezigheid van winkels en overige voorzieningen in kleine kernen draagt bij aan de leefbaarheid op het platteland. Door de afname van de bevolking neemt het draagvlak in de kleinere kernen echter af. Op termijn is verdere verschraling van het aanbod onvermijdelijk.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Berkelland 2025

De "Structuurvisie Berkelland 2025" geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot het jaar 2025 weer. Het is een integrale visie die geldt voor het hele grondgebied van de gemeente.

Een uitgangspunt voor de gemeente is het behouden van evenwichtigheid, variatie en 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 vooral geconcentreerd in de vier hoofdkernen en moet zo min mogelijk beslag leggen op ruimte buiten de bebouwde kom, dit betekent dat inbreiden voor uitbreiden gaat. Inbreiden mag echter niet ten koste gaan van de kwaliteit van bestaande wijken.

In de structuurvisie worden de belangrijkste ontwikkelingen voor de vier grote kernen Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo afzonderlijk weergegeven. Voor Borculo geldt dat het een sfeervol en historisch stadscentrum wil ontwikkelen. Het behouden van het gedifferentieerde aanbod in het winkelgebied is van belang. Hiervoor moeten centrumontwikkelingen worden gestimuleerd, wat al plaatsvond via het project Beleef de Berkel. Verder kan Borculo zich profileren als een stad met cultuur(historie). De ontwikkelingen binnen het centrum kunnen tevens aangevuld worden met maatschappelijke voorzieningen. De parkeervoorzieningen in en bij het centrum moeten verbeterd worden, wat al in uitvoering is in combinatie met een verwijzingsysteem. De toeristisch-recreatieve functie van de Berkel moet eveneens versterkt worden. De ruimtelijke kwaliteit, de groene

kwaliteiten en de openbare ruimte komen op veel plaatsen voor verbetering in aanmerking.

3.5.2 Welstandsnota

De gemeente Berkelland heeft een nieuw welstandsbeleid. Op 22 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Berkelland de Welstandsnota 2012 vastgesteld. Hierbij zijn de welstandsnota's van de voormalige gemeenten Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo ingetrokken.

De Welstandsnota 2012 gaat uit van 4 welstandsniveaus: bijzonder, regulier, soepel en welstandsvrij. Voor het centrum van Borculo geldt vooral het bijzonder welstandsniveau. Voor een juiste bepaling van het welstandsniveau voor een willekeurig perceel moet de Welstandsnota 2012 geraadpleegd worden.

3.5.3 Detailhandelstructuurvisie Borculo

In 2008 heeft de gemeente Berkelland meegewerkt aan de totstandkoming van een detailhandelstructuurvisie voor Borculo. Dit is samen met onder meer de Borculose Ondernemersvereniging opgesteld. De detailhandel in Borculo neemt een sterke positie in de regio in, sterker dan op basis van het inwoneraantal verwacht mag worden. Dit komt hoofdzakelijk door de clustering en de goede bereikbaarheid van de drie supermarkten op de Lichtenhorst waar mensen uit de omgeving op af komen. Ook op non-foodgebied is er sprake van een ruim aanbod en een bovenlokale trekkracht. Dit betreft zowel de branches in het centrum (mode, schoenen, huishoudelijke artikelen) als de perifeer gelegen branches (doe-het-zelf, fietsen).

Het centrum van Borculo is in eerste instantie vooral een boodschappen-plus gebied. De sterke modische branches geven wel aanzetten voor een winkelfunctie, maar hiervoor is het detailhandelsaanbod in het algemeen toch aan de kleine kant en mist een goede verblijfsmogelijkheid in de vorm van (winkelondersteunende) daghoreca en terrassen. Ook de ruimtelijke scheiding tussen de supermarkten (de grootste klanttrekkers) en het historisch centrum is een factor die niet bijdraagt aan het 'binnenhouden' van de consument. Er lijkt weinig draagvlak voor uitbreiding te zijn. De draagvlakanalyse laat slechts in enkele branches versterkingsmogelijkheden zien, maar in feite worden deze branches al door winkels in andere/aanverwante branches ingevuld. De consumenten en de ondernemers zijn over het algemeen tevreden. De aandachtspunten die naar voren gekomen zijn betreffen de beperkte aanwezigheid van horeca/terrassen, de verouderde inrichting van het winkelgebied en de verspreide ligging van de winkels.

Zoals al eerder vermeld wordt de detailhandel in Borculo gekenmerkt door de verspreid liggende winkels. Een ander kenmerk is de ruimtelijke scheiding tussen de Lichtenhorst, waar de supermarkten gevestigd zijn, en het historisch centrum. Over het historisch centrum is aangegeven dat een concentratie wenselijk is en een eventuele betere verbinding tussen de Lichtenhorst en het historisch centrum om meer mensen van buitenaf te trekken. Een ander verbeterpunt is de uitstraling

van het historische centrum. Deze is niet overal evengoed waarneembaar. Door de wisselende beeldkwaliteit van de panden, in combinatie met de verouderde inrichting van de openbare ruimte, ontstaat in het historisch centrum een rommelig straatbeeld. Dit beperkt de sfeer en aantrekkelijkheid van het winkelgebied. Geconcludeerd wordt dat de aanwezige kwaliteit, zoals de historische bebouwing, de groene omgeving en de aanwezigheid van de Berkel te weinig terug te vinden zijn in het winkelgebied, en daarmee te weinig benut worden.

Het aanpakken van de knelpunten is van groot belang om de huidige positie te behouden en waar mogelijk zelfs te versterken. In de detailhandelsstructuurvisie staan een aantal aanbevelingen en mogelijkheden opgenomen om deze knelpunten op te lossen. Aangezien dit bestemmingsplan grotendeels een conserverend bestemmingsplan is, gaat het te ver om deze aanbevelingen en mogelijkheden allemaal hieronder te beschrijven.

Wel is de aanbeveling over de concentratie van winkelvoorzieningen belangrijk. Om tot concentratie te komen wordt voor de Voorstad en Steenstraat als visie vermeld om de betreffende winkels naar het centrumgebied te verplaatsen. Daarnaast is ook de wenselijkheid van verplaatsing van de winkels in de Spoorstraat naar het centrumgebied bepleit. Op het onderstaande kaartje is dit weergegeven.



In paragraaf 2.2 is beschreven op welke wijze in dit bestemmingsplan is omgegaan met de detailhandelsvestigingen op de verschillende locaties. De concentratiegedachte volgens deze visie wordt in dit bestemmingsplan beleidsmatig wel gevolgd voor de Voorstad, maar niet voor de Spoorstraat.

3.5.4 Woonvisie Berkelland (2007-2020)

De gemeenteraad van Berkelland heeft op 15 april 2008 de Woonvisie Berkelland vastgesteld. De woonvisie is het beleidskader voor het wonen met accenten voor de kernen en wijken van Berkelland. Het fungeert als richtsnoer voor corporaties en ontwikkelaars bij het ontwikkelen van hun woningbouwplannen.

Het beleid in de woonvisie richt zich op:

- keuzemogelijkheden op de woningmarkt;
- betaalbare woningen voor lage inkomens;
- voldoende welzijns- en zorgaanbod;
- duurzaam bouwen, leefbaarheid, ruimtebeslag en vernieuwende concepten;
- organiserend vermogen: uitvoering van beleid.

Inmiddels zijn nieuwe demografische ontwikkelingen bekend. Het hiervoor beschreven beleid in de Woonvisie is bijgesteld. In paragraaf 3.4.1 zijn de gevolgen en het vernieuwde beleid hiervoor al beschreven.

Dit bestemmingsplan is vooral conserverend van aard. Nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen op het gebied van woningbouw worden niet toegelaten.

3.6 Conclusie

Op grond van het voorgaande sluit dit bestemmingsplan aan bij het ruimtelijke beleid op zowel rijks, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Dit bestemmingsplan geldt voor bestaand bebouwd gebied en voorziet niet in nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen. Als er in een later stadium ontwikkelingen plaatsvinden binnen het plangebied die afwijken van hetgeen is toegelaten in dit bestemmingsplan, moet de desbetreffende ontwikkeling opnieuw getoetst worden aan het dan geldende beleid.

4 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

4.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om te bekijken in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling gevolgen kan hebben op de aspecten: milieu, ecologie, water, archeologie en cultuurhistorie. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn deze aspecten onderzocht en hieronder is beschreven wat de gevolgen van het plan zijn op deze aspecten en hoe die opgelost dan wel voorkomen kunnen worden.

4.2 Milieu

4.2.1 M.e.r.-plicht

In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan is onderzocht of er sprake is van een m.e.r.-plicht. Een bestemmingsplan kan op basis van twee wetten m.e.r.-plichtig worden, namelijk op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet 1998) en het Besluit m.e.r.

In de Nb-wet 1998 is bepaald dat wanneer plannen, waaronder ook bestemmingsplannen, significante effecten kunnen hebben op Natura 2000-gebieden, gelegen in of nabij het plangebied, een passende beoordeling moet worden gemaakt. De Wet Milieubeheer (Wm) verplicht tot het maken van een MER (Milieu Effect Rapportage) wanneer voor een plan een passende beoordeling moet worden gemaakt. Op basis van een uitgevoerde voortoets is bepaald dat geen significante effecten door de vaststelling van dit bestemmingsplan optreden. Dit houdt in dat er geen passende beoordeling hoeft worden opgesteld en er daarom ook geen m.e.r.-plicht geldt.

In het Besluit m.e.r. is bepaald dat als een bestemmingsplan kaders stelt voor activiteiten zoals opgenomen in het Besluit m.e.r., voorafgaand aan het bestemmingsplan een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Omdat dit bestemmingsplan een conserverend karakter heeft en geen nieuwe (grootschalige) activiteiten mogelijk maakt, is dit bestemmingsplan niet m.e.r.-plichtig.

Conclusie

Er is geen m.e.r.-plicht van kracht voor dit bestemmingsplan. Hierbij is ook bekeken of de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden binnen het bestemmingsplan voorzien in mogelijke m.e.r.-plichtige situaties. Dit is niet het geval.

4.2.2 Bodem

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

Conclusie

Vanwege het conserverende karakter van dit bestemmingsplan is geen onderzoek gedaan naar het voorkomen van bodemverontreiniging in het plangebied. Er worden namelijk geen nieuwe functies gerealiseerd. Het is dus niet noodzakelijk om een bodemonderzoek naar eventuele verontreinigingen uit te voeren.

4.2.3 Bedrijven en milieuzonering

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

Conclusie

Gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan is verder onderzoek niet van toepassing. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen. De bestaande situatie is het uitgangspunt. Daarbij zijn in het verleden geen milieuknelpunten in het plangebied geconstateerd die in de komende planperiode moeten worden aangepakt.

De bestaande bedrijven zijn op de verbeelding bestemd als bedrijf. Binnen deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de, bij dit bestemmingsplan behorende, 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Als bedrijfsactiviteiten met een hogere categorie zijn toegestaan, dan is dit aangegeven op de verbeelding van dit bestemmingsplan of is het bedrijf specifiek bestemd.

4.2.4 Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij de ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat rekening worden gehouden met de aspecten wegverkeerslawaaai en industrielawaaai. In deze wet zijn normen opgenomen voor de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen e.d.) en normen voor de maximaal toelaatbare geluidsbelastingen in ruimten binnen gebouwen.

Conclusie

Vanwege het conserverende karakter van dit bestemmingsplan is nader onderzoek naar geluidsbelasting niet van toepassing. Er worden immers geen nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd. Hierdoor is het niet nodig nog verder op dit onderwerp in te gaan.

Gemeld wordt wel dat er over een deel van het plangebied een geluidscontour ligt van het industrieterrein Borculo vanwege industrielawaai. Bij realisatie van eventuele nieuwe ontwikkelingen moet hier rekening mee worden gehouden.

4.2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen, waterwegen en/of via buisleidingen. De milieudienst van de Regio Achterhoek heeft advies uitgebracht met betrekking tot de externe veiligheid. Dit advies is bijgevoegd als bijlage (zie Bijlage 2). Rondom het plangebied is sprake van risicobronnen.

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen moeten tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. Daarvoor zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regels gesteld. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is". Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen moet vanwege het plaatsgebonden risico onderzocht worden of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds. Ook moet onderzocht worden of (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen liggen, en zo ja, wat dan de bijdrage is aan het groepsrisico.

Binnen het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. In het plangebied bevindt zich ook geen plaatsgebonden risicocontour van een risicovolle inrichting gelegen buiten het plangebied. Direct aansluitend op het plangebied bevindt zich wel een Bevi-inrichting, namelijk Friesland Campina Domo.

Ammoniak koelinstallatie en PGS 15 opslag

Friesland Campina Domo is een inrichting die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) valt. Binnen de inrichting is sprake van ammoniakopslag en een opslag voor gevaarlijke stoffen in een PGS 15 opslag. Voor deze PGS 15 opslag geldt dat de plaatsgebonden risicocontour een cirkel van 75 meter rond de opslag bedraagt. Voor de ammoniakkoelinstallatie geldt dat de plaatsgebonden risicocontour 0 meter rond de machinekamer bedraagt. Hierbij is er vanuit gegaan dat de ammoniakkoelinstallatie een inhoud heeft van tussen de 3200 en 6000 kg ammoniak. Uit navraag bij het bedrijf blijkt dat er sprake is van 3 installaties met respectievelijk een inhoud van 685, 1050 en 3800 kg. Beide contouren vallen niet

over kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico van beide risico-objecten vormt derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Groepsrisico

Het groepsrisico is in het advies berekend ten aanzien van alle risicobronnen. Voor alle onderzochte risico-objecten geldt dat sprake is van een laag groepsrisico. In dit geval wordt dan ook volstaan met een beperkte motivering van het groepsrisico.

Een beperkte motivering van de risico's dient in dit geval de volgende onderwerpen te bevatten:

- de personendichtheid in het invloedsgebied van de risico-objecten;
- de te verwachte toekomstige personendichtheid in het geval er concrete ontwikkelingen in het invloedsgebied zijn;
- de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Het bevoegd gezag (de gemeenteraad als het bestuursorgaan dat het bestemmingsplan vaststelt) is verplicht de regionale brandweer in de gelegenheid te stellen om een advies uit te brengen over de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen en de zelfredzaamheid van personen in het plangebied. Ten aanzien hiervan kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- voor geen van de risicobronnen geldt dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt overschreden;
- de zelfredzaamheid is hoog aangezien op de bedrijventerreinen zich geen functies met minder zelfredzame personen bevinden;
- het groepsrisico rond het tankstation en de gasleidingen is te laag om zware maatregelen door te voeren.

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de regionale brandweer (VNOG) voor advies. De reactie van de VNOG is beschreven in paragraaf 7.2.

Buisleidingen

Op 17 september 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gepubliceerd en op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

In of nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Daarom wordt op dit aspect niet verder ingegaan.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

De regeling voor externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en/of het spoor staat beschreven in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Hierin staan de normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico verwoord.

In en bij het plangebied vinden incidenteel vervoersbewegingen met gevaarlijke stoffen plaats. Het gaat daarbij in hoofdzaak om de bevoorrading van bedrijven in

of bij het plangebied (bijvoorbeeld levering van benzine, gasflessen en bestrijdingsmiddelen). De aard en omvang van deze transporten is uiterst beperkt, zodat met inachtneming van de vuistregels uit de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen duidelijk sprake is van verwaarloosbare risico's.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Binnen het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen en buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. De wegen waarover wel gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zorgen niet voor belemmeringen voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

4.2.6 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is met minder dan 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg, of 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen, ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden.

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkeling mogelijk, die van grotere omvang is dan wat hiervoor is aangegeven. Daarom wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" verslechtert.

Bijzondere aandacht verdient verder het op 16 januari 2009 in werking getreden Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Met deze AMvB wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de buurt van rijks- en provinciale wegen beperkt. Daarvoor voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitonderzoek nodig is. Aan weerszijden van rijkswegen 300 meter en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg). Waar in een dergelijke onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide

worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone. Wel moet in die situaties de locatiekeuze goed gemotiveerd worden. Dat gebeurt al in de context van de goede ruimtelijke ordening. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Conclusie

Er is in dit plan geen sprake van realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen, waardoor geen onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk is. Verder is vanuit de jaarlijkse luchtkwaliteitsrapportages bekend dat zich binnen de gemeente Berkelland geen overschrijdingen van luchtkwaliteitsnormen voordoen.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke plannen moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. In de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming vindt plaats via de Flora- en faunawet. De gebiedsbescherming gebeurt via de Natuurbeschermingswet 1998.

Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren (beschermde flora- en faunasoorten). Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen. Als dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden. Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is het noodzakelijk hiernaar onderzoek te doen. Aangezien het in dit bestemmingsplan om een conserverend plan gaat hoeft voor dit plan geen nader onderzoek worden gedaan.

Gebiedsbescherming

Vanaf oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

- de Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden);
- beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten);
- de Ecologische Hoofdstructuur;
- Nationale Landschappen.

Natura 2000-gebieden

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat door projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de Vogelrichtlijngebieden en Habitatrictlijngebieden te

onderscheiden. De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de EU te beschermen. De Habitatrichtlijn is zowel gericht op de bescherming van soorten als natuurlijke habitats.

Het plangebied ligt buiten een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een grotere afstand dan 3.000 meter. Hierdoor bestaat geen kans op significante gevolgen voor dit Natura 2000-gebied.

Beschermde natuurmonumenten

Beschermde natuurmonumenten hebben als doel om gebieden met een natuurwetenschappelijke of landschappelijke betekenis te vrijwaren van ingrepen. Het kan gaan om gebieden met zeldzame plant- en/of diersoorten, maar ook om gebieden die door hun ontstaansgeschiedenis, bodembouw of landschappelijke schoonheid waardevol zijn. In de omgeving van Borculo bevindt zich geen beschermd natuurmonument. Voor dit plan hoeft hier niet verder op worden ingegaan.

Ecologische Hoofdstructuur

De provincie Gelderland heeft de natuurwaarden in Gelderland begrensd in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Borculo grenst aan de PEHS gebieden. Gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan is de invloed op de PEHS in de omgeving minimaal. Verder onderzoek is niet nodig.

Nationaal Landschap

In de Nota Ruimte wijst het rijk twintig Nationale Landschappen aan. Dit zijn gebieden met (inter)nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere, natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De opgave voor deze Nationale Landschappen is het behouden, duurzaam beheren en waar mogelijk versterken van de bijzondere kwaliteiten. In de omgeving van Borculo bevindt zich het Nationaal Landschap De Graafschap. Aangezien het in dit bestemmingsplan om een conserverend plan gaat is het voor dit plan niet relevant hier nader onderzoek naar te doen.

Conclusie

Het aspect ecologie zorgt niet voor belemmeringen voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

4.4 Water

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op waterhuishoudkundige aspecten: de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. Het watersysteem wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater worden gelijktijdig betrokken. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van het

watersysteem betekent ook dat het watersysteem wordt benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om deze integrale benadering vorm te geven en om het watersysteem op orde te krijgen. Hiervoor zijn diverse plannen opgesteld. De belangrijkste worden hieronder benoemd.

Beleidskader

Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Borculo ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Dit gebied omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. Hoog Nederland is grotendeels vrij afwaterend, dat wil zeggen dat het water onder vrij verval naar de rivieren en de zee stroomt. Het gebied bevat enkele scheepvaartkanalen die door de rijksoverheid worden beheerd en daarnaast vooral regionale wateren in beheer bij de waterschappen. Kenmerkend voor dit deelgebied is de directe samenhang tussen het grond- en oppervlaktewatersysteem en de van nature meanderende beken met aangrenzende beekdalgronden die incidenteel in tijden van extreem natte perioden op natuurlijke wijze kunnen overstromen. De belangrijkste wateropgaven voor Hoog Nederland zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit.

Provinciaal waterplan

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)-plannen van de rijksoverheid en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie stedelijk gebied. Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in

beginsel voorkomen worden. Hierbij wordt het water in de stad met het omringende watersysteem als één geheel beschouwd. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zo veel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

Waterbeheerplan - Waterschap Rijn en IJssel

Borculo ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel. Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in 2009 een waterbeheerplan vastgesteld voor de periode 2010- 2015. Met de voornemens uit het Waterbeheerplan wil het waterschap actief inspelen op alle lopende en komende veranderingen, zoals de wijzigingen in de waterwetgeving in de Kaderrichtlijn Water. Er zijn mogelijkheden om de waterkwaliteit nog verder te verbeteren en om meer ruimte te bieden voor het vasthouden van water. Het gewenste peilbeheer wordt in het hele gebied in de komende periode planmatig opgepakt voor de landbouw en de natuur. Het beheer van water en afvalwater in stedelijk gebied krijgt steeds meer aandacht. In het landelijk gebied wil het waterschap kansen bieden voor recreatie op of bij het water.

Het Waterbeheerplan 2010-2015 bevat het beleid op hoofdlijnen voor alle taakgebieden van Waterschap Rijn en IJssel. Dit plan is opgesteld samen met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van het deelstroomgebied Rijn-Oost. Het plan geeft aan welke doelen het Waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode worden ingezet. De maatregelen die uitgevoerd worden en de bijbehorende financiële middelen zijn op hoofdlijnen aangegeven. De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van de ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

Conclusie

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Nader onderzoek naar het toetsen op waterhuishoudkundige aspecten is dan ook niet van toepassing. Hierdoor is het niet nodig om nog verder op dit onderwerp in te gaan. Voor water geldt dat de watergangen in het plangebied een waterbestemming hebben gekregen. Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de

waterkwantiteit en kwaliteit zijn binnen deze bestemming mogelijk. In dit bestemmingsplan wordt bij veel bestemmingen, naast de waterbestemming, onder de bestemmingsomschrijving ook water genoemd. Zo wordt aan het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid ruim baan gegeven binnen dit bestemmingsplan.

4.5 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

Berkelland beschikt over een Archeologische Beleidskaart en een monumentenlijst (rijks- en gemeentelijke monumenten). Ook heeft in 2011 een inventarisatie van de belangrijkste cultuurhistorische waarden van Berkelland plaatsgevonden in de vorm van een Cultuurhistorische beschrijving. Deze wordt in 2012 afgerond.

Dit bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan en maakt geen nieuwe of ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er vinden geen veranderingen plaats voor wat betreft de cultuurhistorische waarden (landschap, archeologie en monumenten). Daarom is geen aanvullend cultuurhistorisch onderzoek nodig.

4.5.1 Archeologie

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (1992) en de parlementaire goedkeuring daarvan (1998) heeft de Nederlandse overheid zich verplicht erop toe te zien dat bij ruimtelijke plannen rekening gehouden wordt met het bekende en het nog niet bekende archeologische “bodemarchief”. De Wet op de archeologische monumentenzorg is sinds 1 september 2007 van kracht en legt de verplichting op om de archeologische waarden van de grond te betrekken in de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunt van de wet is het archeologische erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in-situ) te bewaren.

Ter ondersteuning van het gemeentelijke archeologische beleid heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in opdracht van de gemeente Berkelland een archeologische landschappen- en beleidskaart gemaakt. De kaart biedt inzicht in de bestaande archeologische verwachting van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Berkelland. De archeologische verwachtingskaart is ontstaan door het inventariseren van de reliëf- en bodemkenmerken, de ontstaansgeschiedenis van het landschap, archeologische vindplaatsen en andere cultuurhistorische relictten in Berkelland.

De archeologische verwachtingskaart van de gemeente kent vijf Archeologisch Waardevolle Gebieden (AWG) en vijf Archeologisch Waardevolle Verwachtingsgebieden (AWV). Deze twee typen gebieden onderscheiden zich op basis van verschillen in de verwachte dichtheid waarin archeologische resten kunnen voorkomen. De gemeente heeft voor deze gebieden beleid opgenomen, waarin beschreven staat wanneer inventariserend onderzoek noodzakelijk geacht wordt.

Binnen het plangebied komen de volgende gebieden voor:

1. Archeologisch Waardevol Gebied categorie 2: terrein van (hoge) archeologische waarde met rondom attentiezone van 50 meter (onderzoek vereist indien bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld over een oppervlakte groter dan 50 m²);
2. Archeologisch Waardevol Gebied categorie 3: bekende archeologische vindplaats met rondom attentiezone van 50 meter (onderzoek vereist indien bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld over een oppervlakte groter dan 1000 m²);
3. Archeologisch Waardevol Gebied categorie 4: historisch dorpskernen of gemeentelijk gebouwd monument (onderzoek vereist indien bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld over een oppervlakte groter dan 50 m²);
4. Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied categorie 8: gebieden met een middelmatige archeologische verwachting (onderzoek vereist indien bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld over een oppervlakte groter dan 1000 m²);
5. Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied categorie 9: gebieden met een lage archeologische verwachting (onderzoek vereist indien bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld over een oppervlakte groter dan 5.000 m²);
6. Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied categorie 10: gebieden met een lage archeologische verwachting, verhoogde kans op archeologische off-site resten mogelijk goed geconserveerd (onderzoek vereist indien bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld over een oppervlakte groter dan 5.000 m²).

Op basis van dit beleid heeft de gemeente standaardregels voor de dubbelbestemmingen met betrekking tot archeologie opgesteld. Voor het plangebied gelden de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 1" (komt overeen met AWG categorie 2), "Waarde - Archeologie 2" (komt overeen met AWG categorie 4), "Waarde - Archeologische Verwachting 2" (komt overeen met AWG categorie 3 en AWV categorie 8), "Waarde - Archeologische Verwachting 3" (komt overeen met AWV categorie 9 en 10). Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen om bij eventuele toekomstige ontwikkelingen de archeologie in de bodem te kunnen beschermen.

Conclusie archeologie

Dit plan voorziet in een conserverend plan. Hierdoor zullen er geen nieuwe bouwwerkzaamheden (of andere werkzaamheden die de bodem verstoren) binnen het plangebied plaatsvinden. Om deze reden hoeft geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden en wordt verder niet ingegaan op dit aspect.

4.5.2 Cultuurhistorie

Borculo is een stad en wordt voor het eerst genoemd aan het einde van de 12^{de} eeuw. De schrijfwijze is dan 'Burkelo'. De naam kan een samenstelling zijn van 'berk' en 'lo', dat bos of lege plek in het bos kan betekenen. In het dialect spreekt men over 'Borkló'.

Landschap

Borculo ligt in een waterrijk gebied, tussen de Berkel, Slinge en Leerinkbeek. Het water zorgde ervoor dat dit gebied gemakkelijk te verdedigen was en ook daarvoor gebruikt werd. Het landschap rondom Borculo bestaat uit Beekdallandschap met kampontginningen en houtwallen. Verder van het water af liggen de velden bij Haarlo en het Bellegoor.

Ontwikkelingsgeschiedenis

Borculo is ontstaan als kasteelnederzetting in het Berkeldal. Rondom Borculo lagen de marken van Gelselaar, Geesteren, Borculo, Dijkhoek en Haarlo. Door de gunstige ligging aan de Berkel en door de aansluiting op het middeleeuwse netwerk van handelswegen, ontwikkelde Borculo zich tot een kleine marktstad. Een herinnering aan deze ligging aan handelswegen is boerderijmuseum De Lebberbrugge, in het buitengebied van Borculo. Deze zeer oude, maar in de jaren dertig van de twintigste eeuw sterk gerestaureerde boerderij deed in het verleden dienst als tolherberg. Hier rustten handelsreizigers uit en betaalden zij hun tol. In 1375 kreeg Borculo stadsrechten, verleend door Gijsbert VI, Heer van Bronckhorst. In die periode werden ook verdedigingswallen aangelegd rondom de kern. Vernauwingen in het stratenpatroon zorgden ervoor dat de toegang tot de stad gemakkelijk kon worden afgesloten. De wallen zijn in de 17^{de} eeuw weer verdwenen. De oude vorm van de stad is nog wel herkenbaar door het verloop van het water rondom de binnenstad en de ring die gevormd wordt door de Korte Wal, Lange Wal en de Hoflaan. In stedenbouwkundig opzicht wordt het karakter van de stad ook sterk bepaald door het moleneiland met sluizencomplex en watermolen uit de 17^{de} eeuw. Dit ensemble ligt aan de westkant van de binnenstad. Aan de zuidoostzijde lag, direct tegen huidige de stad, het inmiddels verdwenen Hof te Borculo. Dit kasteel is in de 18^{de} eeuw afgebroken. De plek is nog herkenbaar en onder de grond bevinden zich nog resten. De hoofdstructuur van de stadsplattegrond wordt gevormd door het T-vormige samenstel van Muraltplein, Hofstraat en Voorstad. De hoofdstructuur is als eerste bebouwd. Centraal hierin bevindt zich de laatgotische St. Joriskerk. In de 17^{de} eeuw kwamen er arbeiderswoningen bij in de stad. Van een echte verdichting van het binnenstedelijk gebied was pas sprake in de periode 1850-1940. Tot die tijd hadden deze gedeelten van de stad nog een vrij open karakter. De meeste bouwhistorisch interessante panden bevinden zich aan de T-vormige hoofdstructuur (Muraltplein, Hofstraat, Voorstad), op het Eiland en langs de Korte en Lange Wal. De uitbreiding van de stad voltrok zich in de 19^{de} eeuw en het begin van de 20^{ste} eeuw langs de Steenstraat, de Spoorstraat en andere toegangswegen. Opvallend voor Borculo is de villabouw aan de Burgemeester Bloemersstraat uit deze periode. Deze villabouw houdt verband met de directeurs van de fabrieken in Borculo, maar ook met de wederopbouw na de stormramp van 1925.

Middelen van bestaan

Rondom Borculo was de landbouw de belangrijkste bron van bestaan. Als extra inkomstenbron begonnen agrariërs een huisweverij. In de 19^{de} eeuw bestond de beperkte industrie van Borculo naast de weverij uit een perkamentfabriek, klompenmakerijen, blekerijen en een cichoreifabriek.

Aan het einde van de 19^{de} eeuw en in het begin van de 20^{ste} eeuw kwamen daar sigarenfabrieken, een meubelfabriek en een zuivelfabriek bij.

Infrastructuur

De omgeving en leefbaarheid veranderde sterk in de 19^{de} en 20^{ste} eeuw. Onder andere door de verharding van wegen, de aanleg van spoorwegen en de aansluiting op het elektriciteitsnetwerk. In 1853 is de weg Deventer-Groenlo verhard. In 1860 de weg van Ruurlo naar Neede, en omstreeks 1885 ook de weg naar Geesteren en Gelselaar.

Spoorlijnen werden aangelegd in 1881. De lijn Ruurlo-Hengelo (O) was in gebruik tot 1972. Tot die tijd werden nog goederen vervoerd. Busdiensten hadden jaren daarvoor het personenvervoer al overgenomen.

Groei

Ondanks de vernieuwingen, was er tot halverwege de 20^{ste} eeuw in Borculo geen sprake van sterke groei. Integendeel, in 1925 verwoestte een cycloon een groot deel van Borculo en dan met name het centrum. De ramp had nationale aandacht en er kwam een Nationaal Steuncomité dat de leiding kreeg over de wederopbouw van Borculo.

Zeer opvallend in het Borculose straatbeeld is de grote hoeveelheid panden uit de periode 1925-1930. Deze panden zijn tot stand gekomen in het kader van het wederopbouwplan dat na de stormramp is uitgevoerd.

Na de Tweede Wereldoorlog zijn de uitbreidingswijken ontstaan rondom de oude kern. De woningen aan de Prinses Marijkestraat, Prins Hendrikstraat en de Koningin Wilhelminastraat zijn karakteristieke voorbeelden van naoorlogse planmatige woningbouw. Hierna zouden nog vele uitbreidingswijken volgen en groeide Borculo gestaag tot de huidige omvang.

Karakteristieken

- Watermolen en het Moleneiland.
- Het hele waterstaatkundige systeem van de Berkel.
- Restanten van het Hof te Borculo.
- Synagoge met badhuis (mikwe) aan de Weverstraat.
Vanaf 1642 woonden Joden in Borculo. Dit had hoogstwaarschijnlijk te maken met een hoge tolerantie in de toenmalige Heerlijkheid. De huidige synagoge dateert van 1877.
- De relatie stad en Heerlijkheid Borculo, inclusief het voormalige Hof te Borculo.
- Sint Joriskerk aan het Muraltplein.
- De T-vormige structuur (Muraltplein, Hofstraat, Voorstad) met hierlangs een concentratie van historische bebouwing.
- De halve cirkelvormige structuur van de Korte en Lange Wal.
- De villa's aan de Burgemeester Bloemersstraat uit de periode 1870-1915 en van na 1925.
- Wederopbouw van na de stormramp in 1925.

4.5.3 Monumenten

In het plangebied bevinden zich zestien rijksmonumenten en vijf gemeentelijke monumenten. Rijksmonumenten worden beschermd door het Rijk, op grond van de Monumentenwet (1988). Gemeentelijke monumenten worden door het gemeentebestuur aangewezen op grond van de Erfgoedverordening.

Met monumenten worden alle 'onroerende zaken' bedoeld. Tot die onroerende zaken horen gebouwen en objecten, zoals vaarten, bruggen, wegen, bomen en pleinen, die tenminste vijftig jaar oud zijn. Zij moeten van belang zijn door hun schoonheid, de wetenschappelijke en/of hun cultuurhistorische betekenis. Gebieden met een cultuurhistorische waarde en waarin zich in ieder geval één monument bevindt, kunnen worden aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht. Door die bescherming is de historisch gegroeide structuur van dat gebied beter te handhaven.

In onderstaande tabel zijn de rijksmonumenten weergegeven.

Adres	Omschrijving	Naam
Burg. Bloemersstraat 22	woning	villa met schuur
Burg. Bloemersstr. bij 30	waterbouwwerk	sluiskolk
Burg. Bloemersstraat 40a	transformatorhuisje	transformatorhuisje EMB
Het Eiland 1	restaurant	watermolen op de Berkel
Het Eiland 5-7	waterbouwwerk	muldershuis bij watermolen
Hoflaan 1	kasteelrestanten	kelders en tongewelf Hof Borculo
Hoflaan 1	woonhuis	villa
Hoflaan 3	kasteelrestanten	kelders en onderbouw donjon
Hofstraat 5	bouwfragment	natuurstenen poort in VVV
Korte Wal 11	bouwfragment	Dorische zuilen in spuihuis
Korte Wal 18	woonhuis	boerderij
Lange Molenstraat 15	schuur	schuur bij watermolen
Lange Molenstraat 17	molen	watermolen op de Berkel
Muraltplein 51	kerk	NH kerk Sint Joris
Steenstraat 34	woning	villa "Casa Cara"
Weverstraat 4	synagoge en mikwe	synagoge met badhuis

In onderstaande tabel zijn de gemeentelijke monumenten weergegeven.

Adres	Omschrijving	Naam
Burg. Bloemersstraat 1	museum	voormalig gemeentehuis Borculo
Burg. Bloemersstraat 38	kantoor	adm./magazijngebouw EM Berkelstreek
de Berkel	water	boorden rivier de Berkel
Hofstraat 5	brandweermuseum	voormalige O.L. school no. 2
Steenstraat 28	kerk	RK-kerk, pastorie en begraafplaats

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

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

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

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

5.3 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 hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.4 **Bestemmingsregels**

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan kent meerdere bestemmingen en dubbelbestemmingen. Deze bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

Bedrijf

Deze bestemming komt voor op diverse adressen verspreid door het gebied. Het betreft geen zware bedrijvigheid. Binnen de bestemming wordt het mogelijk gemaakt de huidige bedrijfsactiviteiten te continueren. Nieuwe bedrijven zijn alleen mogelijk tot en met categorie 2 van de "Staat van bedrijfsactiviteiten" van de VNG. Deze lijst is als bijlage bij de planregels opgenomen.

Bedrijf - Nutsvoorziening

De gebouwen voor de voorzieningen van algemeen nut hebben deze bestemming gekregen.

Centrum

Een groot deel van het winkelstimuleringsgebied heeft de bestemming "Centrum" gekregen. Binnen deze bestemming is sprake van functiemenging voor uiteenlopende functies. De bestaande woningen zijn toegestaan binnen deze bestemming.

Cultuur en ontspanning - Museum

De musea (Kristalmuseum en Brandweermuseum) binnen het plangebied hebben de bestemming “Cultuur en ontspanning - Museum” gekregen. Binnen deze bestemming is eveneens ondergeschikte horeca en detailhandel toegestaan.

Detailhandel

De bestaande detailhandel in het overgangsgebied tussen het kernwinkelgebied en het woongebied heeft de bestemming “Detailhandel” gekregen.

Detailhandel - Supermarkt

De supermarkten zijn bestemd met de bestemming “Detailhandel - Supermarkt”. Op deze locaties is alleen een supermarkt toegestaan. Overige detailhandel mag niet binnen deze gronden gerealiseerd worden.

Nieuwe supermarkten zijn binnen andere bestemmingen niet toegestaan, vanwege de nadere ruimtelijke afweging die noodzakelijk is in verband met een goed woon- en leefklimaat en een goede afwikkeling van het verkeer.

Groen

Deze bestemming is mede bedoeld om de karakteristieke groene ruimten in het plangebied vast te leggen.

Horeca

Aan de planregels is een horecalijst gekoppeld. Aan de hand van deze lijst wordt bepaald welke vormen van horeca zijn toegestaan binnen de bestemming “Horeca”.

Kantoor

Deze bestemming komt voor op diverse adressen. Alleen de bestaande adressen zijn als zodanig bestemd. Het betreft vooral banken, administratie-, notaris- en verzekeringskantoren.

Maatschappelijk

Deze bestemming is bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen in het algemeen. Functiewisseling is, binnen de opgesomde functies, mogelijk binnen de bestemming.

Maatschappelijk - Begraafplaats

De begraafplaats binnen het plangebied (achter de RK-kerk) heeft de bestemming ‘Maatschappelijk - Begraafplaats’ gekregen.

Maatschappelijk - Onderwijs

Deze bestemming is bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen voor zover gericht op educatieve voorzieningen. Ook kinder- en buitenschoolse opvang is mogelijk. Bij deze bestemming is gekozen om geen functiewisseling in andere maatschappelijke functies mogelijk te maken.

Maatschappelijk - Religie

Deze bestemming is bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen voor zover gericht op levensbeschouwelijke voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening en begraafplaatsen. Bij deze bestemming is eveneens gekozen om geen functiewisseling in andere maatschappelijke functies mogelijk te maken.

Tuin

Deze gronden behoren bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen. In deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht.

Verkeer

De gronden met de bestemming Verkeer zijn in hoofdzaak bedoeld voor doorgaand verkeer. Tevens zijn deze gronden bestemd voor (ongelijkvloerse) wegen, straten en rotondes, voet- en fiets- en ruiterspaden, nutsvoorzieningen met daaraan ondergeschikt: geluidbeperkende voorzieningen, sloten, bermen en beplanting en bouwwerken, geen gebouwen zijde.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming heeft betrekking op in het plangebied voorkomende dan wel daarvoor aangewezen wegen, straten en voet- en fietspaden. Deze wegen hebben ook deels een verblijfsfunctie (pleinen, markten) en hebben daarom de bestemming “Verkeer - Verblijfsgebied” gekregen en niet alleen “Verkeer”.

Water

De wat meer structurele watergangen/-partijen, zoals de Berkel, zijn afzonderlijk aangegeven en bestemd. Dit neemt niet weg dat ook elders water is toegestaan.

Wonen

Deze bestemming heeft betrekking op alle bestaande woningen, al dan niet in combinatie met vrije beroepen. Voorts zijn bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogelijk, als burgemeester en wethouders besluiten om hiervoor bij een omgevingsvergunning af te wijken van het plan.

Bij sommige bouwpercelen is sprake van een andere functie naast de woonfunctie. Deze functies zijn specifiek aangeduid. Het betreft bijvoorbeeld detailhandel of dienstverlening.

Voor enkele percelen aan de Veemarkt is de functieaanduiding ‘horeca’ opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn ook horecabedrijven in de categorieën 1 en 2 mogelijk. Het betreffen horecabedrijven die ook in de bestemming Centrum zijn toegestaan. Ter versterking van de pleinfunctie van de Veemarkt is de vestigingsmogelijkheid voor horeca uit het geldende bestemmingsplan overgenomen.

Wonen - Gestapeld

Gestapelde woningen en appartementen zijn als zodanig bestemd.

Leiding - Riool

De aanwezige hoofdrioolleiding is bestemd. Om schade aan de leiding te voorkomen zijn hier beperkende regels opgenomen.

Waarde - Archeologie 1, Waarde - Archeologie 2, Waarde - Archeologische verwachting 2, Waarde - Archeologische verwachting 3

De gronden met de dubbelbestemmingen gericht op de archeologie zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem. Het toetsingsniveau en het wel of niet uitvoeren van een archeologisch onderzoek is bij elke dubbelbestemming verschillend.

5.5 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

De parkeernormen voor het plangebied zijn opgenomen als bijlage bij de regels en hebben betrekking op de algemene gebruiksregels in het plan. De inrichting van de gronden moet zodanig plaatsvinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in de bijlage 'Parkeernormen' die bij deze regels is gevoegd. Dit is niet van toepassing op de bestaande inrichting van de gronden voor zover de bestaande inrichting van de gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan niet voldoet aan de in de bijlage 'Parkeernormen' opgenomen normen. Bij wijziging van de bestaande inrichting (door bijvoorbeeld nieuwbouw of functieverandering) moet worden getoetst aan de parkeerregels. Afwijking van deze algemene parkeerregels is in strijd met het bestemmingsplan.

Het bevoegd gezag kan overigens bij een omgevingsvergunning afwijken van de in het plan voorgeschreven parkeernormen.

6 Economische uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan.

In het kader van de economische uitvoerbaarheid wordt opgemerkt dat het hier om een conserverend plan van de gemeente zelf gaat. Er worden geen (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er zijn naast procedurele kosten geen andere kosten verbonden aan de vaststelling van dit plan. De gemeente Berkelland heeft voor het opvangen van deze kosten een krediet ter beschikking gesteld. De economische uitvoerbaarheid is dus niet in het geding.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (zienswijzenprocedure). Het voorontwerpbestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011" heeft van 26 oktober tot en met 6 december 2011 ter inzage gelegen. Op 3 november 2011 is een inloopavond georganiseerd over het voorontwerpbestemmingsplan in de Publiekswinkel van de gemeente Berkelland aan de Marktstraat 1 in Borculo. Na het voorontwerp is het bestemmingsplan met aanpassingen in ontwerp ter inzage gelegd. Tegen dit ontwerpplan kon gedurende zes weken (van 28 maart tot en met 8 mei 2012) zienswijzen worden ingediend.

Vanwege de nodige commotie en een groot aantal wijzigingen hebben burgemeester en wethouders besloten om opnieuw een gewijzigd ontwerpplan ter inzage te leggen. Dat is gebeurd naar aanleiding van de discussie in de raadsvergadering van 22 mei 2012 bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor het centrum van Eibergen. Tegen dit (tweede) ontwerpbestemmingsplan kunnen gedurende zes weken (opnieuw) zienswijzen worden ingediend. Na deze termijn beoordeelt de gemeente de zienswijzen. De gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) vast.

7.2 Overleg

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

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 26 oktober 2011 voorgelegd aan de volgende instanties:

- Provincie Gelderland;
- VROM-inspectie;
- Waterschap Rijn en IJssel;
- Alliander;
- KPN Telecom;
- NV Nederlandse Gasunie;
- Waterbedrijf Vitens;
- Kamer van Koophandel Centraal Gelderland
- Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland.

Naar aanleiding hiervan zijn de volgende schriftelijke reacties ontvangen:

Provincie Gelderland

De provinciale afdelingen hebben gezien dat in het voorontwerp geen provinciale belangen aan de orde zijn. Zij hebben daarom geen reden om hierover advies uit te brengen.

VROM-inspectie

Het voorontwerpbestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011" geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding om opmerkingen te maken. Dit, gelet op de nationale belangen in de RNRB (Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid).

Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap heeft het voorontwerpbestemmingsplan beoordeeld. Zij hebben geen op en/of aanmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan en de hierin opgenomen waterparagraaf.

Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland (VNOG)

De VNOG heeft geen beperkende opmerkingen ten aanzien van het voorontwerp. Zij adviseert om de notitie "Externe veiligheidsscan bedrijventerrein Borculo, 9 maart 2011 Regio Achterhoek" op te nemen in het bestemmingsplan. Dit, als verantwoording van het aspect externe veiligheid.

Reactie gemeente

De genoemde notitie nemen wij op als bijlage in het bestemmingsplan. Echter niet de versie die de VNOG noemt, maar een geactualiseerde versie van 21 oktober 2011.

Alliander, KPN Telecom, Gasunie, Vitens en Kamer van Koophandel

Van de hierboven genoemde instanties is niet (tijdig) een schriftelijke reactie ontvangen. Wij gaan er vanuit dat zij instemmen met het aan hen verzonden voorontwerpbestemmingsplan.

7.3 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter inspraak aangeboden.

Van 26 oktober tot en met 6 december 2011 heeft het voorontwerp ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen zijn of haar zienswijze geven over dit plan. Dit kon schriftelijk en mondeling.

Tegen het voorontwerpbestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011" zijn vijf zienswijzen ingediend. Vier schriftelijk en één mondeling.

Indiener 1

Samenvatting zienswijze

Een strook naast de winkel aan de Spoorstraat 6 heeft in het voorontwerp de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied". Er is enige vrees over mogelijke toekomstige plannen met deze strook. Inspreker wil graag een andere bestemming, waardoor zijn vrees wordt weggenomen..

Beoordeling gemeente

De strook grond (kadastraal Borculo, sectie D, nummer 617) is eigendom van de gemeente Berkelland. In de strook liggen leidingen. De strook wordt nu gebruikt door de aanwonende eigenaren: de winkel aan de Spoorstraat 6 en twee woningen aan de Needseweg. De gemeente heeft geen plannen om deze strook een verkeersfunctie te geven. Bovendien heeft de strook in het geldende bestemmingsplan "Borculo Stad" niet een verkeersbestemming. Afgaande op het huidige gebruik wordt de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" veranderd in de bestemmingen "Detailhandel", "Tuin" en "Wonen". Dit is grotendeels gelijk aan de nu geldende bestemmingen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011

De bestemming van het perceel, kadastraal Borculo, sectie D, nummer 617, wordt gewijzigd van "Verkeer - Verblijfsgebied" in de bestemmingen "Detailhandel", "Tuin" en "Wonen".

Indiener 2

Samenvatting zienswijze

De huidige bestemming van Steenstraat 18 is "Woning met winkels toegestaan". Deze is gewijzigd in een bestemming "Woning". Op de tekening is de huidige bebouwing niet correct weergegeven.

Ook is het (mogelijke) gebruik van het pand in het voorontwerpbestemmingsplan niet juist weergegeven. Op de begane grond van het pand is een machinewerkplaats, een ingerichte behandelkamer en wachtkamer, twee magazijnen, een kantoor en een winkel met etalages. Door alleen de bestemming "Wonen" toe te staan is sprake van waardedaling van het pand. De woning bevindt zich op de eerste etage en is hierdoor onverhandelbaar.

Beoordeling gemeente

De bestaande bebouwing is niet volledig ingetekend op de ondergrond. De ondergrond is de GBKN (Grootschalige BasisKaart Nederland) en kadastrale kaart, zoals wij die ontvangen van het kadaster. Wijzigen aan de ondergrond doen wij niet. De ondergrond is juridisch ook niet bindend. Wel blijkt dat niet de volledige hoofdmassa in het bouwvlak is opgenomen. Dit wordt in het ontwerpplan alsnog hersteld.

Het geldende bestemmingsplan "Stad Borculo" is opgesteld in de begin jaren '70. In die tijd was het winkelbestand van Borculo veel groter dan nu. In de voorbije jaren is het winkelbestand in Borculo, en in vergelijkbare kernen, sterk afgenomen. Om de winkelfunctie voor een kern als Borculo te behouden is het noodzakelijk dat deze wordt geconcentreerd. Het kernwinkelgebied van Borculo wordt nu begrensd tot het gebied binnen de Oude Berkel en de Lichtenhorst. Winkels buiten dit gebied willen we zoveel mogelijk concentreren naar dit gebied. Daarbuiten moet de winkelfunctie zoveel mogelijk beperkt worden. Dit doen we door alleen de bestaande winkels (nog) positief te bestemmen. Toekomstige uitbreidingen op deze locaties is veelal niet meer mogelijk.

Aan de Steenstraat 18 is al jaren geen winkel meer aanwezig. Bovendien ligt deze locatie ver buiten het kernwinkelgebied.

Op dit moment wordt het pand alleen gebruikt als woning, gesitueerd op de etage. Het is mogelijk om het hele pand voor bewoning geschikt te maken. Hierbij geldt

wel de voorwaarde dat het aantal woningen niet mag toenemen. In dit geval is dit 1 woning.

Gevolgen voor het bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011

Het bouwvlak voor de Steenstraat 18 wordt een klein deel vergroot, zodanig dat het bestaande gebouw er binnen past. Wel geldt hiervoor dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

Indiener 3

Samenvatting zienswijze

Indiener is eigenaar van het perceel sectie D, nummer 1379 (Lange Molenstraat 9). De bestemming van het aan zijn perceel grenzende perceel sectie D, nummer 1377 (Lange Molenstraat 15) is gewijzigd van een groenbestemming naar een maatschappelijke bestemming. Hiervan heeft hij geen bekendmaking gezien. Indiener wil graag weten wat dit inhoudt, en wat de reden van de wijziging is geweest. Indiener wil voor zijn eigen perceel al langere tijd een bestemmingswijziging naar wonen.

Beoordeling gemeente

De geldende bestemming van Lange Molenstraat 15 is "Bijzondere bebouwing, openbare dienstverlening". In de systematiek van dat bestemmingsplan (Centrum Stad) werden de niet bebouwde gronden rondom deze openbare bestemmingen bestemd met een bestemming "Openbaar groen". In de huidige systematiek worden de gronden van het hele perceel bestemd met een gelijke bestemming. Hierbinnen wordt een bouwvlak aangegeven waarbinnen gebouwen mogen staan. Een bestemming "Maatschappelijk" is qua bouw- en gebruiksmogelijkheden vergelijkbaar met de bestemming "Bijzondere doeleinden". Dit is dus niet echt een wijziging, maar eerder een actualisering aan de huidige richtlijnen en vormgevingseisen.

Met indiener is meerdere keren gesproken over zijn (grote) perceel. De gemeente heeft altijd aangegeven dat bebouwing van dat perceel niet mogelijk is of mogelijk wordt gemaakt. Dit heeft te maken met de ligging van de betreffende grond, dichtbij het gebied van de watermolen. Het groene karakter daarvan willen wij graag in stand houden.

Gevolgen voor het bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011

Mede naar aanleiding van de zienswijze op het eerste ontwerp en de mondelinge toelichting hierbij is (nu met het tweede ontwerp) een klein deel van het perceel de bestemming "Wonen" gegeven.

Indiener 4

Samenvatting zienswijze

Indiener is onder meer eigenaar van het perceel Borculo, sectie D, nummer 3127, grenzend aan de oostzijde van Veemarkt 11. Dit perceel grond wordt gebruikt door de aangrenzende bloemenzaak als stallingsruimte. In het voorontwerpplan heeft dit perceel de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied". Indiener vraagt om het conform het huidige gebruik van stallingsruimte te bestemmen.

Beoordeling gemeente

In het geldende bestemmingsplan “Centrum Stad” heeft dit perceel de bestemming “Weg of pad”. Deze bestemming is in de nieuwe systematiek vertaald naar de bestemming “Verkeer - Verblijfsgebied”. De bestemming van dit perceel wordt dus feitelijk niet gewijzigd. Bovendien geeft een bestemming niets aan over de verhouding in eigendom of openbaarheid. Alleen over het mogelijke gebruik.

Gevolgen voor het bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011

Geen.

Indiener 5

Samenvatting zienswijze

Voor het perceel aan de Voorstad 13 wordt de bestemming gewijzigd van kantoor, wonen en detailhandel naar wonen en kantoor. Het pand staat al een aantal maanden gedeeltelijk leeg en kan door de woningbouwstop niet worden verbouwd tot meerdere appartementen. Eigenaar wil het pand verbouwen of verkopen en is met verschillende partijen in gesprek over ontwikkeling van deze locatie. Als de bestemming detailhandel verdwijnt, is dit een streep door een aantal plannen. Een waardedaling van het vastgoed is dan een feit. Ook komt dit de courantheid van het object niet ten goede.

Het naastgelegen pand (Hema) behoudt wel de huidige bestemming detailhandel. Aangezien er geen studio's/appartementen gerealiseerd mogen worden en met de nieuwe plannen ook geen winkel meer mogelijk is, zijn de kansen voor dit perceel in de toekomst niet positief.

In een eerder contact met de gemeente is kortgesloten dat de doorgang van de Voorstad naar de Poortstraat mag worden afgesloten voor openbaar gebruik. Indiener wil dat dit in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd.

Beoordeling gemeente

De geldende bestemming van het pand aan de Voorstad 13 is “Winkels verplicht”. Binnen deze bestemming zijn naast winkels, ook kantoren, horeca, en dergelijke toegestaan. Op de begane grond is deze functie verplicht. Op de verdieping(en) zijn woningen mogelijk. De nieuwe bestemming voor dit pand is “Kantoor”, waarbij bestaande woningen ook mogelijk zijn. Uitbreiding van het aantal woningen is niet (meer) mogelijk.

Het geldende bestemmingsplan “Stad Borculo” is opgesteld in de begin jaren '70. In die tijd was het winkelbestand van Borculo veel groter dan nu. In de voorbije jaren is het winkelbestand in Borculo, en in vergelijkbare kernen, sterk afgenomen. Om de winkelfunctie voor een kern als Borculo te behouden is het noodzakelijk dat deze wordt geconcentreerd. Het kernwinkelgebied van Borculo wordt nu begrensd tot het gebied binnen de Oude Berkel en de Lichtenhorst. Winkels buiten dit gebied willen we zoveel mogelijk concentreren naar dit gebied. Daarbuiten moet de winkelfunctie zoveel mogelijk beperkt worden. Dit doen we door alleen de bestaande winkels (nog) positief te bestemmen. Toekomstige uitbreidingen op deze locaties is veelal niet meer mogelijk.

Wij willen vast houden aan het ingezette beleid om de winkels te concentreren in het kernwinkelgebied. Wij zien wel dat voor deze locatie een bestemming

“Kantoor” te beperkt is. De Voorstad is immers wel een aanloopstraat naar het kernwinkelgebied. Enige functiemenging en uitwisseling past hier wel. Een algemene bestemming “Maatschappelijk” met daarbij een functieaanduiding “kantoor” schept volgens ons voldoende mogelijkheden om het pand te herontwikkelen naar een andere gebruiker of gebruikers. Ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca is hierbij dan ook mogelijk. Een bestemmingsplan regelt niets over de openbaarheid en toegankelijkheid van terreinen. Vastleggen dat de doorgang van de Voorstad naar de Poortstraat mag worden afgesloten is daardoor niet mogelijk.

Gevolgen voor het bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011

De bestemming van het perceel aan de Voorstad 13 wordt gewijzigd van “Kantoor” en “Wonen” in de bestemming “Maatschappelijk”. Ook wordt aan het bouwvlak op het perceel de functieaanduiding “kantoor” gegeven. Bovendien is (nu met het tweede ontwerp) de aanduiding “detailhandel” opgenomen voor een klein deel aan de achterzijde waar tot kort een (kleine) winkel gevestigd was.

7.4 Ambtshalve wijzigingen

Regels

De regels van het voorontwerpbestemmingsplan Borculo, Centrum 2011 zijn tekstueel aangepast aan het meest recente gemeentelijke Handboek Ruimtelijke Plannen. Inhoudelijk is hierdoor niet zo veel veranderd. Belangrijk om hier nog wel te vermelden is, dat:

- de afwijkingsbevoegdheid voor het college om binnen de bestemming “Centrum” een supermarkt onder voorwaarden toe te laten, wordt verwijderd;
- het bepaalde in artikel 22.4.1 onder a (bestemming Wonen) wordt verwijderd. Het is nu ongewenst, mede vanwege de bevolkingskrimp, om met een binnenplanse flexibiliteitsbepaling het aantal woningen te kunnen vergroten.

Verbeelding

Op de verbeelding worden een aantal kleine aanpassingen gedaan. Deze zijn door ons zelf geconstateerd en worden derhalve nu alsnog meegenomen. Het gaat hierbij om onjuiste aanduidingen, nog niet verwerkte ruimtelijke veranderingen en om “vergeten” aanpassingen. Het betreft hierbij:

- het bouwvlak aan de Veemarkt 9-11 wordt aangepast (recht getrokken), zodat stedenbouwkundig een beter beeld ontstaat;
- de functieaanduiding “fietsenzaak” wordt verplaatst van de Graaf Wichmanstraat 4 naar de Lochemseweg 1 (Hofstede). Deze stond verkeerd op de verbeelding;
- de groenstrook aan de Dr. Scheylaan 3 is in eigendom overgegaan van de gemeente naar particulieren. Dit was nog niet goed verwerkt op de verbeelding. De strook krijgt de bestemming “Tuin” in plaats van “Verkeer - Verblijfsgebied”;
- de bestemming van Weemhof 5 wordt veranderd van “Kantoor” in de bestemming “Maatschappelijk”, met daarbij een functieaanduiding “kantoor”. Ook worden de goot- en bouwhoogte aangepast naar respectievelijk 7 en 10 meter. Dit is vergelijkbaar met het oorspronkelijke historische gebouw;

- de zorgappartementen aan de Voorstad 11 krijgen een functieaanduiding “zorgwoning”. Dit naast de bestemming “Wonen - Gestapeld”. Dit was in het hiervoor geldende projectbesluit al opgenomen;
- het voormalige pand van Super de Boer aan de Spoorstraat 21 krijgt de aanduiding dat maximaal 2 woningen zijn toegestaan, om onduidelijkheid in de toekomst te voorkomen;
- het gecombineerde pand aan de Burg. Bloemersstraat 2-8 krijgt een aanduiding van maximaal 7 woningen. Op dit moment zijn er 6 woningen aanwezig. Voor de zevende is recent een bouwvergunning verleend;
- de bestemming van het voormalige notariskantoor aan de Burgemeester Bloemersstraat 38 wordt gewijzigd van “Kantoor” naar “Wonen”. Hierbij krijgt het voormalige kruisgebouw de functieaanduiding “kantoor”.

Toelichting

De toelichting is geactualiseerd en tekstueel verbeterd. Het betreft vooral het aanpassen van kleine verschrijvingen en verbeteringen.

Paragraaf 4.5 is uitgebreid met een geschreven tekst over de cultuurhistorie van Borculo. Tenslotte is vooral hoofdstuk 7 uitgebreid, doordat de inspraak en het vooroverleg hierin is verwerkt. Ook de ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp worden hierin kort genoemd.

7.5 Wijzigingen tweede ontwerpbestemmingsplan

Het eerste ontwerpbestemmingsplan “Borculo, Centrum 2011” heeft ter inzage gelegen van 28 maart tot en met 8 mei 2012. Hiertegen zijn elf zienswijzen ingediend. Ongeveer gelijktijdig met deze periode is ook het bestemmingsplan voor het centrum van Eibergen door de gemeenteraad beoordeeld en vastgesteld. Zowel over het bestemmingsplan voor het centrum van Eibergen als over de (voor)ontwerpplannen voor de centra van Borculo en Neede is enige commotie ontstaan. Vooral het specifiek aanduiden met een functie gebaseerd op de huidige winkelbranche, wekte veel weerstand. In Eibergen is het terugdringen van de detailhandelsfuncties jaren geleden al ingezet met een bestemmingsplan voor het centrum van Eibergen. Voor Borculo en Neede gelden (nog steeds) oude bestemmingsplannen. Over het terugdringen van de winkelfunctie is in deze kernen in het verleden al wel gesproken. Echter nog nooit gevolgd door daadwerkelijke acties (lees: het herbestemmen van de bestaande functies). Mede hierdoor wordt nu eerst “een pas op de plaats” gemaakt. In de raadsvergadering van 22 mei 2012 is aan het college de opdracht meegegeven om eerst te komen tot visievorming en richtinggevende zonering en het daadwerkelijk inperken van de detailhandelsfunctie achterwege te laten. In paragraaf 2.2 van deze toelichting is de wijze waarop aan deze opdracht uitvoering wordt gegeven beschreven. Vooral de specifiek aangeduide functies zijn weer teruggedraaid in een minder specifieke functieaanduiding. Ook is in deze toelichting uitvoeriger ingegaan op de achterliggende gedachte en noodzaak, om uiteindelijk voor alle centrumgebieden de detailhandel meer te concentreren.

De ingediende zienswijzen op het eerste ontwerpbestemmingsplan worden door ons niet meer inhoudelijk beoordeeld. Ook, omdat het overgrote deel juist ingaat op de door ons inmiddels herstelde actie. De ingediende zienswijzen vervallen.

Als men het recht op beroep na vaststelling door de gemeenteraad wil houden, moet men opnieuw een, dan wel dezelfde, zienswijze indienen.