

Bestemmingsplan

Borculo, HEMA Veemarkt 2013

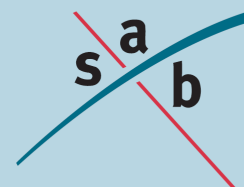
toelichting

Gemeente Berkelland

Datum: 26 juni 2013

Projectnummer: 130236

ID: NL.IMRO.1859.BPBCL20130005-0100



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Begrenzing plangebied	3
1.3	Wat is een bestemmingsplan?	4
1.4	Geldend bestemmingsplan	5
2	Beschrijving van het plangebied en het plan	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Functionele structuur van het plangebied	7
2.3	Beschrijving van het plan	8
3	Inventarisatie van het geldend beleid	12
3.1	Algemeen	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Regionaal beleid	14
3.5	Gemeentelijk beleid	15
3.6	Conclusie	16
4	Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten	17
4.1	Algemeen	17
4.2	Milieu	17
4.3	Ecologie	25
4.4	Water	27
4.5	Archeologie en cultuurhistorie	29
5	Juridische planopzet	35
5.1	Algemeen	35
5.2	Verbeelding	35
5.3	Hoofdstukindeling van de regels	35
5.4	Bestemmingsregels	36
5.5	Algemene regels	37
6	Economische uitvoerbaarheid	38
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.1	Algemeen	39
7.2	Inspraak	39
7.3	Overleg	40

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Dit bestemmingsplan heeft ten doel de verplaatsing van de HEMA-vestiging in Borculo mogelijk te maken. De HEMA is nu gevestigd aan de Voorstad 15-17. Die locatie behoort niet tot het kernwinkelgebied. De HEMA wil graag een bijdrage leveren aan de versterking van het kernwinkelgebied door verplaatsing naar een locatie aan de Veemarkt. De locatie die de HEMA op het oog heeft is nu onbebouwd, zodat een vlotte realisatie tot de mogelijkheden behoort.

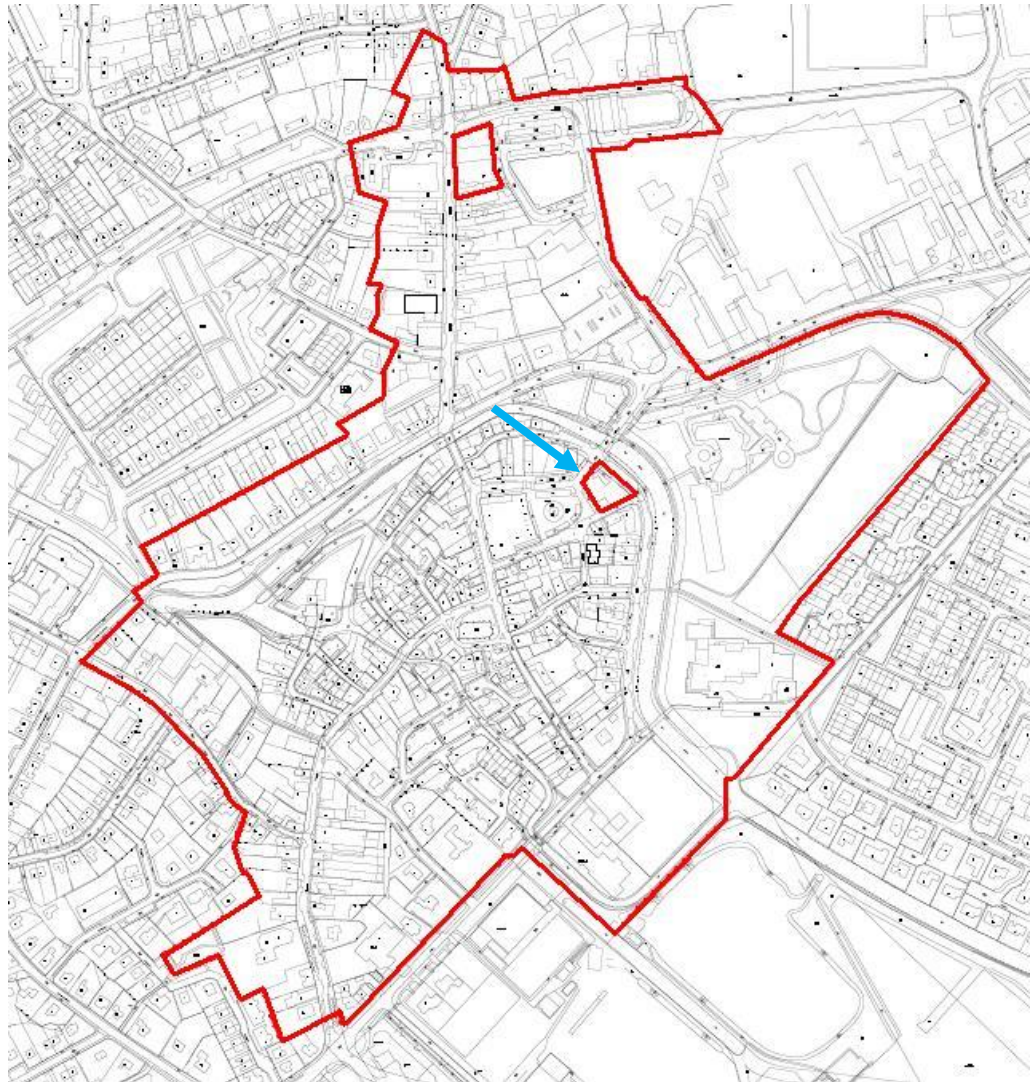


Veemarkt met linksachter de tijdelijke parkeerplaatsen in het plangebied

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied omvat een klein deel van het centrumgebied van Borculo in de gemeente Berkelland. Het plangebied is buiten de begrenzing gelaten van het bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011, dat ook op 26 juni 2013 is vastgesteld. Als zodanig vult het bestemmingsplan Borculo, HEMA Veemarkt 2013 het 'gat', dat nu nog aanwezig is op de verbeelding (plankaart), behorende bij het bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011.

Op de volgende afbeelding is het plangebied met een pijl aangegeven binnen de begrenzing van het bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011. Voor de specifieke begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



Ligging van het plangebied (met een blauwe pijl aangeduid binnen de begrenzing van het bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011)

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 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt nog het bestemmingsplan 'Centrum Stad', dat op 25 januari 1973 is vastgesteld door de raad van de gemeente Borculo en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24 juni 1974. Het plangebied heeft in dat bestemmingsplan vooral de bestemming 'Bijzondere bebouwing O'. Binnen deze bestemming zijn gebouwen van instellingen en overheidsdiensten toegestaan. Bewoning is niet toegestaan. De gebouwen moeten binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De maximale hoogte hiervan is 10 meter.

2 Beschrijving van het plangebied en het plan

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen in 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 met daarop aangegeven de gewenste locatie van de HEMA (rode ster).



Borculo rond 1880

Bron: www.heerlijkheidborculo.nl

2.2 Functionele structuur van het plangebied

Algemeen

Het plangebied ligt in het historische centrum van Borculo. Dit historische centrum vormt tegenwoordig het hart van Borculo, waar ook het kernwinkelgebied is. De nieuwe locatie van de HEMA is gesitueerd aan de Veemarkt en vormt de begrenzing van dit plein aan de oostzijde. Als zodanig vormt het plangebied de schakel tussen het centrale plein enerzijds en de Berkel (met verderop het gemeentehuis) anderzijds. Hieronder wordt nog nader ingegaan op het kernwinkelgebied om de gewenste locatie van de HEMA beter te kunnen duiden.

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.

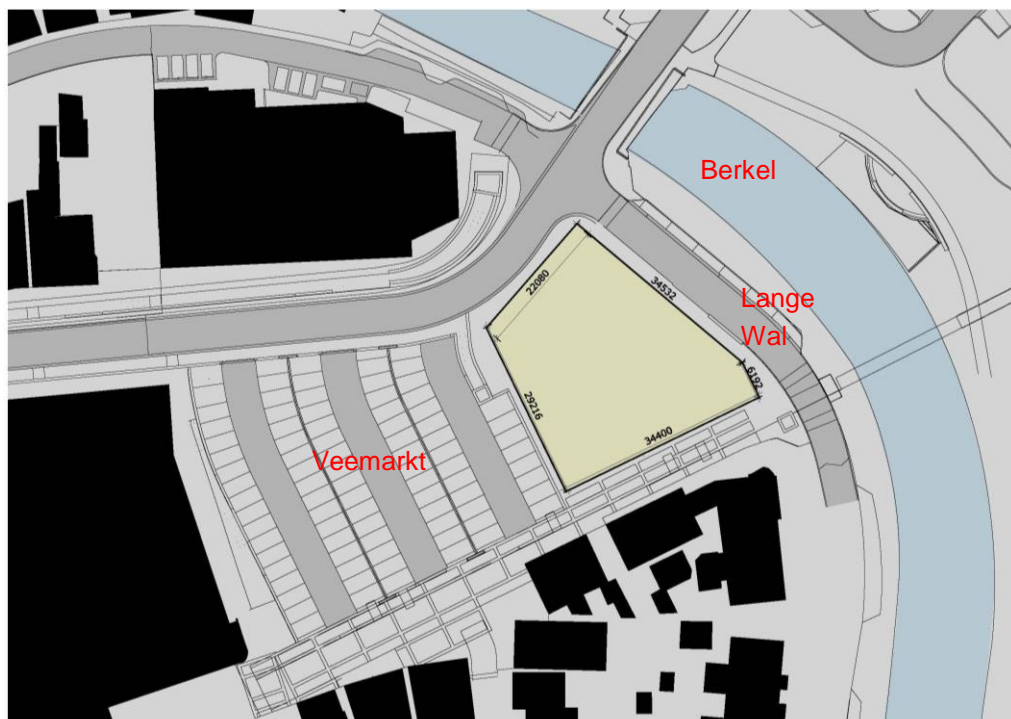
Juist door deze nieuwe ontwikkeling aan de noordwestzijde van het centrum is een tweedeling ontstaan: de kleinschaliger en modische winkels in het historische centrum en de wat grootschaliger winkels (supermarkten) in het gebied Lichtenhorst. Ondanks het feit, dat beide gebieden vrijwel aan elkaar grenzen, 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. Het beschikbare draagvlak voor winkels moet strategisch ingezet worden. Hierbij is een verdere concentratie van winkels in het kernwinkelgebied van belang. 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 wordt sturend opgetreden. 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.

De verplaatsing van de HEMA past helemaal in dit 'plaatje'. De Hema bevindt zich op dit moment aan de Voorstad en wil zich graag vestigen op de locatie van het voormalige postkantoor aan de Veemarkt.

In het bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011 is onderscheid gemaakt tussen het kernwinkelgebied en een tweetal 'schillen' er omheen. Deze indeling is in dat bestemmingsplan verder uitgewerkt en is de beleidsvisie voor de toekomst. Voor een exacte beschrijving wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Borculo, Centrum 2011'.

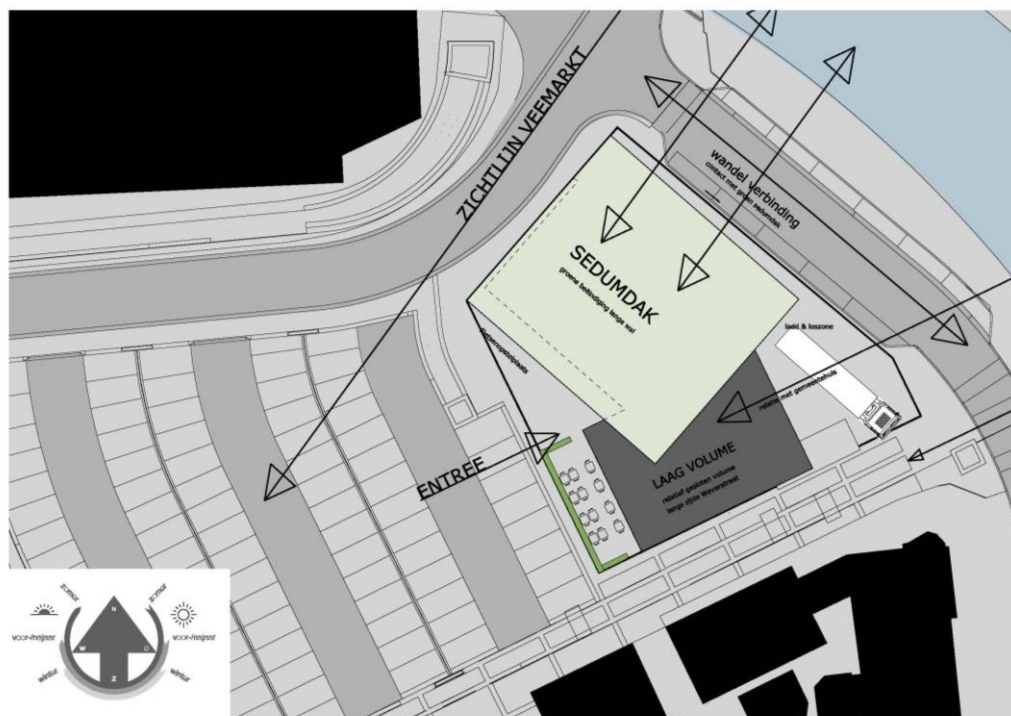
2.3 Beschrijving van het plan

Het bestemmingsplan Borculo, HEMA Veemarkt 2013 voorziet zoals gezegd in de verplaatsing van de HEMA-vestiging uit de Voorstad naar een locatie aan de Veemarkt. De nieuwe ontwikkeling is geprojecteerd op de locatie aan de oostzijde van het plein en vormt als zodanig de schakel tussen het plein en de Berkel. Op deze plaats heeft tot 2003 het voormalige postkantoor gestaan. Sindsdien mist het plein een duidelijke bebouwingswand aan deze zijde. Op onderstaande tekening is de situering van het plangebied in wat groter verband aangegeven.



Bron: EVE architecten, Nieuwbouw Hema Borculo, 2 april 2013

De locatie vormt de afsluiting van het plein. De bebouwing bestaat uit twee bouwvolumes, die zorgen voor begeleiding van bestaande routes in de directe omgeving. Op de navolgende tekening is aangegeven, op welke wijze de beide bouwvolumes de richtingen in het gebied volgen.



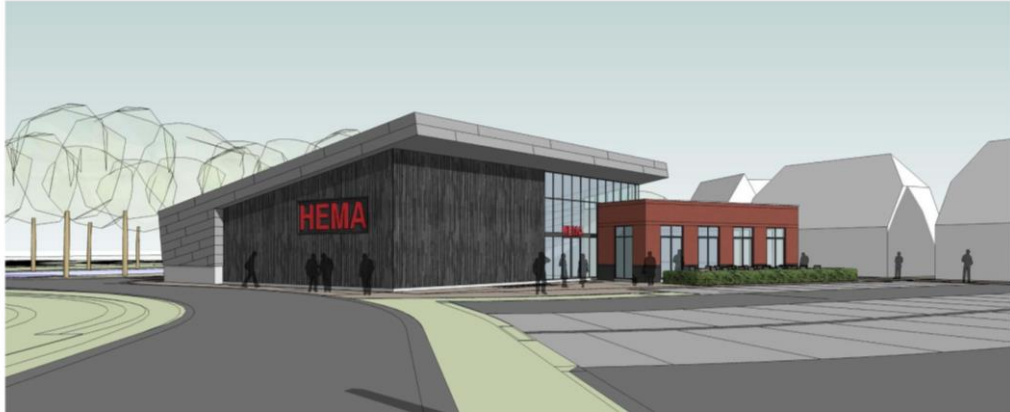
Bron: EVE architecten, Nieuwbouw Hema Borculo, 2 april 2013

De bebouwing is gericht op de Veemarkt en toont aan die zijde dan ook haar belangrijkste gezicht. De entree ligt aan die kant en er is ruimte voor een beperkt terras. Bovendien zal het grootste bouwvolume voorzien worden van een groen lessenaarsdak, zodanig, dat de goothoogte aan de zijde van de Lange Wal (en de Berkel) beperkt blijft tot ongeveer 4,5 meter. Maar aan de zijde van de Veemarkt is de totale hoogte opgelopen tot ongeveer 8 meter. Op de navolgende afbeeldingen wordt een impressie gegeven van de verschillende aanzichten.



Aanzicht zijde Veemarkt

Bron: EVE architecten, Nieuwbouw Hema Borculo, 2 april 2013



Aanzicht zijde Veemarkt

Bron: EVE architecten, Nieuwbouw Hema Borculo, 2 april 2013



Aanzicht zijde Lange Wal en Berkel vanuit noordoostelijke richting

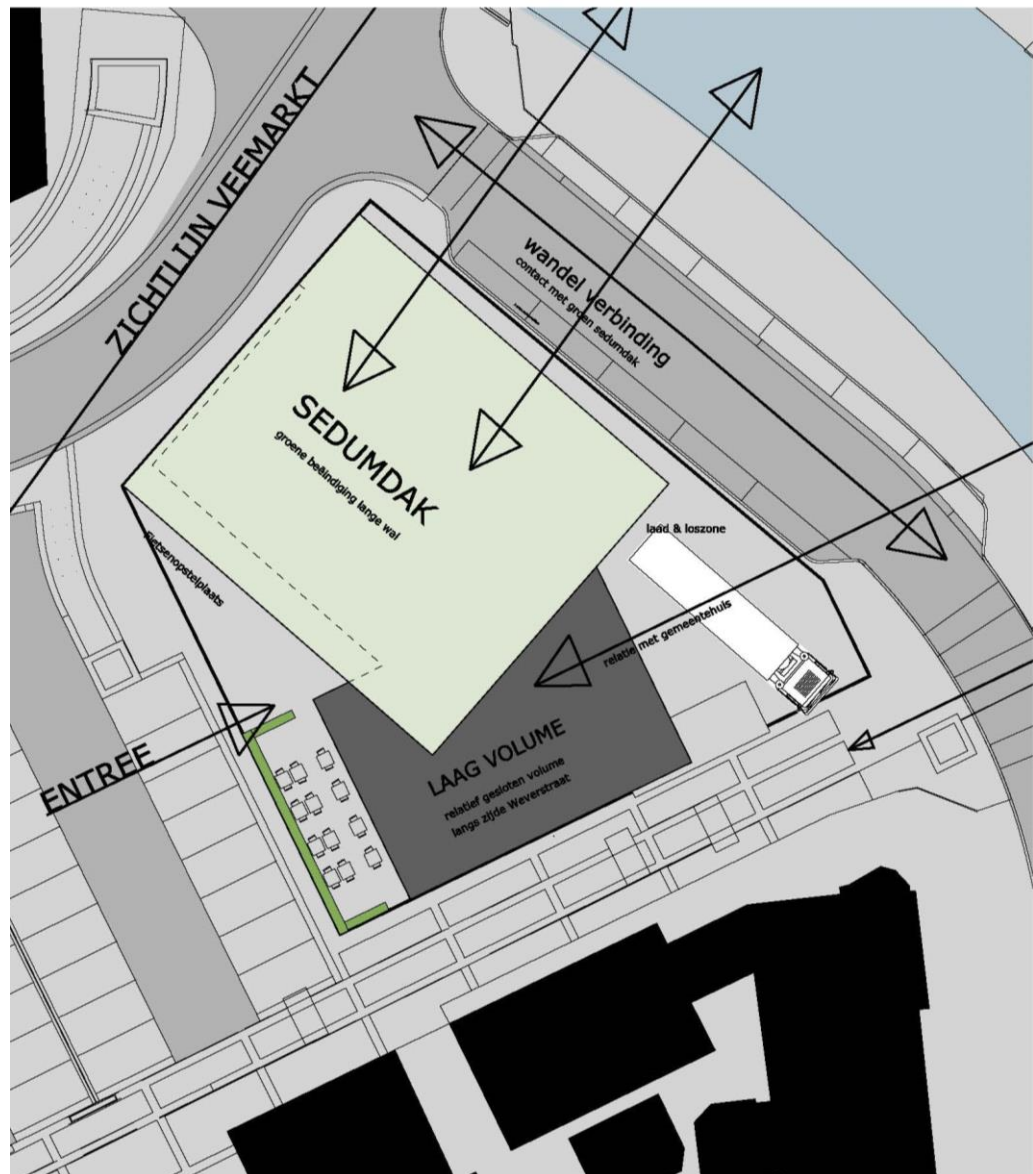
Bron: EVE architecten, Nieuwbouw Hema Borculo, 2 april 2013



Aanzicht zijde Lange Wal en Berkel vanuit zuidoostelijke richting

Bron: EVE architecten, Nieuwbouw Hema Borculo, 2 april 2013

In totaal wordt voorzien in ongeveer 650 m² BVO (bedrijfsvloeroppervlak). De bevoorrading vindt plaats aan de zijde van de Lange Wal.



Bevoorrading aan de zijde Lange Wal

Bron: EVE architecten, Nieuwbouw Hema Borculo, 2 april 2013

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.

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De nieuwe bebouwing is geprojecteerd binnen bestaand bebouwd gebied en binnen de woningbouwcontour.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 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. In het bestemmingsplan voor het centrum van Borculo is al uitvoerig op dit rapport ingegaan. Hier nog even kort de hoofdlijnen:

De nieuwe winkelmarkt kan in een aantal trefwoorden omschreven worden:

- Schaalvergroting gaat door;
- Wijzigende bestedingen;
- Minder fysieke winkels;
- Verschillen per locatie.

Kort gezegd: 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:

De gemeente moet 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. Met het bestemmingsplan 'Borculo, Centrum 2011' wordt hiervoor een duidelijke aanzet gegeven.

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).

3.5.2 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.

Het aanpakken van de knelpunten is van groot belang om de huidige positie te behouden en waar mogelijk zelfs te versterken. In de detailhandelstructuurvisie staan een aantal aanbevelingen en mogelijkheden opgenomen om deze knelpunten op te lossen.

De aanbeveling over de concentratie van winkelvoorzieningen is belangrijk. Om tot concentratie te komen wordt voor de Voorstad en Steenstraat als visie vermeld om de betreffende winkels naar het centrumgebied te verplaatsen. Op het onderstaande kaartje is dit weergegeven.



Centrum Borculo DETAILHANDELSTRUCTUURVISIE MKB>REVA Aug. '08

3.5.3 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 plangebied geldt het welstandsniveau 'bijzonder'.

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 voorziet in een verdergaande concentratie van voorzieningen in het bestaande stedelijke gebied.

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 er op basis van dit bestemmingsplan geen nieuwe (grootschalige) activiteiten mogelijk gemaakt worden, 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.

Er is in 2010 een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 uitgevoerd door Adviesbureau Envita. Het rapport is kenbaar gemaakt aan de gemeente Berkelland en beoordeeld door het cluster Milieu van de afdeling Ruimte ontwikkeling.

Hieronder staat een samenvatting en conclusie van dit bodemonderzoek.

Samenvatting

Op basis van het bodemonderzoek van Envita kan over de bodemkwaliteit van de locatie aan de Veemarkt in Borculo het volgende worden opgemerkt:

- Het voornoemde onderzoek is volgens de NEN 5740 uitgevoerd;
- Voor de betreffende locatie is de hypothese 'verdacht van bodemverontreiniging' conform hoofdstuk 5.1 van NEN 5740 gehanteerd;
- Op grond van de onderzoeksresultaten die zijn voortgekomen uit het veldwerk en de chemische analyses kan worden geconcludeerd dat de hypothese 'onverdacht locatie' niet geheel aanvaard kan worden. De nieuwe hypothese is 'verdacht' met een verhoogde aanwezigheid van:
 - cadmium en zink in de bovengrond;
 - cadmium, koper, kwik, lood, zink en PAK in de ondergrond;
 - barium in het grondwater;
- De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek of sanerende maatregelen;
- De milieuhygiënische bodemkwaliteit is geschikt voor de huidige en toekomstige bodemfunctie;

Conclusie

Het bodemonderzoek van Envita toont aan dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het perceel aan de Veemarkt in Borculo geschikt is voor de herinrichting van de locatie (winkel).

4.2.3 Bedrijven en milieuzonering

Door de Omgevingsdienst Achterhoek heeft in april 2013 een beoordeling plaatsgevonden van diverse milieuaspecten, waaronder bedrijven en milieuzonering. Het onderzoek is hieronder letterlijk overgenomen.

Beoordelingskader

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen.

Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Het is niet de bedoeling om de in deze publicatie genoemde richtafstanden zonder meer toe te passen. De afstanden zijn namelijk afhankelijk van de omgevings- en bedrijfskenmerken. Dit leidt tot een gemotiveerd toepassen van de afstanden. De uit de publicatie voortvloeiende afstanden staan hieronder per bedrijf vermeld. Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn.

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

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

Voor de omgeving van deze locatie geldt in het kader van bedrijven en milieuzonering een bijzondere omstandigheid. Het is namelijk een centrumgebied. Daarbij is sprake van functiemenging tussen wonen en bedrijvigheid. Voor dit gebied geldt een andere categoriëaanduiding dan in een gebied zonder functiemenging. De categorie-indeling in een gebied met functiemenging is als volgt (zie ook bijlage 4 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering):

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aan andere woningen mogen vastzitten. De eisen uit het Bouwbesluit bieden daarbij voldoende garantie voor het tegengaan van overlast;
- categorie B: activiteiten met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies moeten zijn;
- categorie C: activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur nodig is.

Overwegingen

Het betreft hier een winkel/warenhuis. Op grond van de bedrijfsactiviteiten geldt volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 10 meter.

<i>SBI 2008</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Geur</i>	<i>Stof</i>	<i>Geluid</i>	<i>Gevaar</i>	<i>Categorie</i>
471	Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	1

Binnen deze richtafstand bevinden zich enkele woningen van derden (aan de Lange Wal en Weverstraat). Het betreft echter een gebied met functiemenging, zodat deze richtafstand niet van toepassing is. Volgens bijlage 4 van de VNG-publicatie valt het bedrijf in categorie B. Het is bij deze categorie bedrijven voldoende dat zij bouwkundig afgescheiden zijn van woningen en andere gevoelige functies. In deze situatie wordt aan deze eis voldaan. Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Op grond van het Activiteitenbesluit gelden geen specifieke afstanden. Vanuit de systematiek van bedrijven en milieuzonering is deze ontwikkeling toelaatbaar.

Conclusie

De nieuwe Hema ligt op voldoende afstand van woningen en andere gevoelige objecten. De aard en zwaarte van de bedrijfsactiviteiten in combinatie met een gebied met functiemenging (centrumgebied) maken dat het voldoende is dat de nieuwbouw bouwkundig afgescheiden is van woningen van derden. Aan deze eis wordt voldaan. Het woon- en leefklimaat komt hierbij niet in het geding. Voor de planologische procedure levert dit dus geen problemen op.

4.2.4 Externe veiligheid

Door de Omgevingsdienst Achterhoek heeft in april 2013 een beoordeling plaatsgevonden van diverse milieuaspecten, waaronder externe veiligheid. Het onderzoek is hieronder letterlijk overgenomen.

Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (plus de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen);
- Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Berkelland;
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (plus de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Besluit en Regeling externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Berkelland

Op 24 februari 2009 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hiermee hebben de veiligheidsrisico's bij het werken met en het vervoeren van gevaarlijke stoffen een vaste plek gekregen bij besluitvorming rondom omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen.

Het ambitieniveau is afgestemd op het profiel van de gemeente Berkelland. Naast ruimte voor functies als landbouw, toerisme en wonen bestaat binnen de gemeente ook ruimte voor industriële bedrijvigheid. In de beleidsvisie is daarom gekozen voor een gebiedsgerichte benadering. Zo staat voor woonwijken veiligheid hoog in het vaandel, terwijl op bedrijventerreinen ruimte blijft voor bedrijfsontwikkeling. Ook daar gelden echter de wettelijke veiligheidsnormen.

De toegestane hoogte van het groepsrisico en de bouw mogelijkheden binnen risicocirkels (plaatsgebonden risico) verschillen in de beleidsvisie per onderscheiden gebied. Naast woonwijken en bedrijventerreinen gaat het bij deze gebiedsindeling om gemengde gebieden (met woon- en werkfuncties) en het buitengebied.

Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi. Informatie uit risicoatlassen en toepassing van vuistregels wijst uit dat in Berkelland sprake is van een laag risiconiveau. Alleen bij ontwikkelingen in de omgeving van de N18 binnen de bebouwde kom van Eibergen is momenteel nog een nadere beoordeling van het groepsrisico nodig. Uit de Trajectnota/MER voor de nieuwe N18 komt naar voren dat bij het nieuwe tracé geen sprake is van een extern veiligheidsprobleem. Na ingebruikname van dit nieuwe tracé is ook binnen de kern Eibergen geen verdere beoordeling meer nodig van de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Het vrachtverkeer rijdt straks om de kern Eibergen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg blijft dan beperkt tot bestemmingsverkeer en lokaal verkeer. Bij deze aantallen zijn de externe veiligheidsrisico's verwaarloosbaar klein.

Besluit en Regeling externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening staan net als bij het Bevi in een regeling (Revb).

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (voorheen VROM) adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig.

Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ("hogedruk aardgastransportleidingen") is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

Overwegingen

In de omgeving van deze locatie bevindt zich één Bevi-bedrijf: de FrieslandCampina Domo, op de locatie Needseweg 23 in Borculo. De beoogde Hema-locatie valt echter buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar. De locatie valt bovendien buiten het invloedsgebied van het groepsrisico. Ook vanuit het Activiteitenbesluit en het Vuurwerkbesluit krijgt deze locatie niet te maken met veiligheidsafstanden.

Bij deze ontwikkeling is geen sprake van vervoersbewegingen die vallen onder het vervoer van gevaarlijke stoffen. Op wegen in de omgeving is het aantal transporten met gevaarlijke stoffen bovendien zodanig gering, dat de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar binnen de rijbaan liggen en het groepsrisico verwaarloosbaar klein is.

Conclusie

In de omgeving zijn geen ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van aardgas onder hoge druk of vloeibare brandstoffen aanwezig.

De ontwikkeling vindt plaats op voldoende afstand van:

- bedrijven die werken met gevaarlijke stoffen;
- wegen waarop vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- ondergrondse buisleidingen waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

De risicocontouren van opslag, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen vormen geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling. Ook het woon- en leefklimaat is hierbij niet in het geding. Voor de planologische procedure levert dit dus geen problemen op.

4.2.5 Luchtkwaliteit

Door de Omgevingsdienst Achterhoek heeft in april 2013 een beoordeling plaatsgevonden van diverse milieuaspecten, waaronder de luchtkwaliteit. Het onderzoek is hieronder letterlijk overgenomen.

Beoordelingskader

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

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

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (nibm) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling nibm kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

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

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (ondermeer veehouderijen)

Overwegingen

Een winkel/warenhuis valt niet bij voorbaat onder de categorieën van nibm-gevallen. Het aantal verkeersbewegingen is bepalend voor het antwoord op de vraag of deze ontwikkeling desondanks nibm is. De verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling bedraagt 12 voertuigbewegingen. De bijdrage aan luchtverontreiniging is berekend met de nibm-tool. Uit onderstaande berekening blijkt dat de bijdrage aan de luchtverontreiniging minder bedraagt dan 1,2 microgram per m³. Het Besluit nibm is van toepassing, zodat verder onderzoek naar de luchtkwaliteit niet nodig is.

De ruimtelijke procedure voorziet niet in de ontwikkeling van een gevoelige bestemming. Deze locatie ligt bovendien op een afstand van:

- minder dan 300 meter van een rijksweg;
- minder dan 50 meter van een provinciale weg.

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is ook om deze reden niet nodig.

Conclusie

De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is geen sprake van een gevoelige bestemming. De locatie ligt bovendien op voldoende afstand van rijks- en provinciale wegen. Er is daarom geen aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig. Voor de planologische procedure levert dit dus geen problemen op.

4.2.6 Geluid

Aan de Veemarkt wordt een nieuwe vestiging van de HEMA gevestigd. Aan de westzijde van de vestiging wordt een klein terras gerealiseerd voor het restaurant. De bevoorrading vindt plaats aan de noordzijde van de winkel.

Voor de realisatie van de HEMA is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidshinder op de omliggende woningen. Zie het rapport 'Akoestisch onderzoek industrielawaai HEMA Borculo' van mei 2013, SAB Arnhem.

Langtijdgemiddelde geluidsbelastingen

Uit het onderzoek naar de langtijdgemiddelde geluidsbelastingen blijkt dat bij twee woningen (Lange Wal 8 en Weverstraat 22) de grenswaarden van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit in de dagperiode wordt overschreden. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door het laden en het lossen van goederen bij de HEMA. Echter de richtwaarden van 55 dB(A) uit de Handreiking industrielawaai vergunningverlening worden ten gevolge van geluidshinder afkomstig uit de inrichting niet overschreden. Door de leveringen over de verschillende dagen van de week te spreiden kan de overschrijding van de grenswaarde van 50 dB(A) in de dagperiode worden teruggebracht. Om deze overschrijding te voorkomen mag het ophalen van het oud-papier en het rest afval niet op dezelfde dag plaatsvinden. Tevens moet minimaal één levering van goederen plaatsvinden op een andere dag. Wanneer dit wordt gedaan dan wordt voldaan aan de grenswaarden in het Activiteitenbesluit.

Wanneer het niet mogelijk blijkt te zijn om de bevoorrading van de HEMA en het ophalen van vuilnis niet gespreid kan worden over verschillende dagen van de week dan zal de grenswaarde van 50 dB(A) bij de woningen Lange Wal 8 en Weverstraat 22 worden overschreden in de dagperiode. De gemeente Berkelland kan voor de HEMA dan maatwerkvoorschriften opstellen, zodat de realisatie van de HEMA mogelijk is. Een dergelijk maatwerkvoorschrift kan worden opgesteld zonder dat de richtwaarde van 55 dB(A) uit de "Handreiking industrielawaai en vergunningverlening" wordt overschreden.

Maximale geluidsbelastingen

Uit onderzoek naar de maximale geluidsbelastingen blijkt dat bij geen van de woningen de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt overschreden op basis van

de maximale geluidsniveaus. De hoogste maximale geluidsniveaus worden veroorzaakt door het stemgeluid afkomstig van het terras en de condensor op het dak.

Geluidsbelastingen ten gevolge van indirecte hinder

Uit dit onderzoek naar de indirecte hinder blijkt dat bij geen van de omliggende woningen de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), uit de 'Schrikkelcirculaire', wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de indirecte hinder bedraagt 46 dB(A).

Eindconclusie

Aangezien de grenswaarde van 70 dB(A) voor de maximale geluidsbelastingen uit het Activiteitenbesluit niet wordt overschreden en de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) uit de "Schrikkelcirculaire" voor de indirecte hinder ook niet wordt overschreden is er voor deze twee beoordelingsgrootheden geen belemmering om de HEMA te vestigen. Wel wordt de grenswaarde van 50 dB(A) voor de langtijdgemiddelde geluidsbelasting uit het Activiteitenbesluit in de dagperiode overschreden op de woningen Lange Wal 8 en Weversstraat 22. Wanneer het spreiden van de leveringen en het ophalen van de vuilnis niet mogelijk is dan zal deze overschrijding van de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit blijven bestaan. In deze situatie kan de gemeente Berkelland maatwerkvoorschriften voor de HEMA opstellen, zodat de realisatie mogelijk is. Een dergelijk maatwerkvoorschrift kan worden opgesteld zonder dat de richtwaarde van 55 dB(A) uit de "Handreiking industrielaawaai en vergunningverlening" wordt overschreden.

Vanuit akoestisch oogpunt is er dan ook geen belemmering voor de realisatie van de HEMA.

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. Omdat in het plangebied geen bebouwing aanwezig is en het gehele gebied verhard is, kan geconcludeerd worden, dat er voor dit plan geen nader onderzoek verricht hoeft te worden.

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 Habitatrictlijn 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.

Omgaan met water in het plangebied

Er kan onderscheid gemaakt worden tussen het omgaan met vuilwater (toilet, keuken en dergelijke) en het omgaan met regenwater.

Vuilwater

Het centrum van Borculo is voorzien van een gemengd stelsel. Het vuilwater uit het plangebied wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel in de Lange Wal.

Regenwater

Het plangebied wordt geheel verhard, zoals ook in de bestaande situatie (parkeerplaats) en het verleden (postkantoor) al het geval was. Het dak zal weliswaar als sedumdak uitgevoerd worden, maar een dergelijk dak heeft hooguit een beperkte bufferende werking en zal zeker niet in staat zijn al het regenwater vast te houden. In de directe omgeving is geen mogelijkheid voor infiltratie aanwezig. Daarom zal het regenwater van het dak afgevoerd worden naar het regenwaterriool in de Weverstraat. Dat riool voert het regenwater af via een lamellenafscheider naar het oppervlaktewater. Op deze manier wordt er voor gezorgd, dat het oppervlaktewater niet vervuild wordt en kan de kwaliteit van dit oppervlaktewater gewaarborgd worden.

Conclusie

De wijze, waarop er in het plangebied omgegaan wordt met water past in het beleid, dat op dit punt van kracht is.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

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 is in 2012 afgerond.

Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk. Achtereenvolgens wordt aandacht besteed aan de archeologische aspecten en de cultuurhistorie.

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 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);
2. 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 5000 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 2" (komt overeen met AWG categorie 4) en "Waarde - Archeologische Verwachting 3" (komt overeen met AWV categorie 10). Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen om bij eventuele toekomstige ontwikkelingen de archeologie in de bodem te kunnen beschermen.

Archeologisch onderzoek

Door RAAP is op 2 mei 2013 een verkennend archeologisch onderzoek verricht, specifiek gericht op deze locatie. Daaruit is gebleken, dat in het gehele plangebied tot 1,80 meter beneden maaiveld de grond verstoord is. Een vervolgonderzoek is dan ook niet nodig.

Conclusie

Vanuit archeologisch oogpunt zijn er geen belemmeringen tegen de realisatie van de HEMA op deze locatie.

4.5.2 Cultuurhistorie

De Omgevingsdienst Achterhoek heeft in april 2013 een quickscan cultuurhistorie voor het plangebied uitgevoerd. Hieronder is het resultaat vrijwel letterlijk opgenomen:

In het plangebied bevinden zich geen beschermde rijks- of gemeentelijke monumenten of beeldbepalende panden. Wel is het woningbouwcomplex aan de Weverstraat/Lange Wal uit 1937 erg karakteristiek en beeldbepalend voor de omgeving. De overige bebouwing ten noorden van de Veemarkt dateert uit 1989-1991. Verder zijn de fysieke verbindingen, tevens zichtassen, vanaf het gemeentehuis op de Weverstraat en vanaf de Veemarktbrug op de Veemarkt belangrijk en bepalend voor het zicht op de stad.

De locatie is van oudsher vrijwel onbebouwd geweest en behoorde lang tot de achtertuin van de hervormde pastorie. Deze stond in de hoek van de Weverstraat met de Goudstraat, grenzend aan de stadsomwalling.



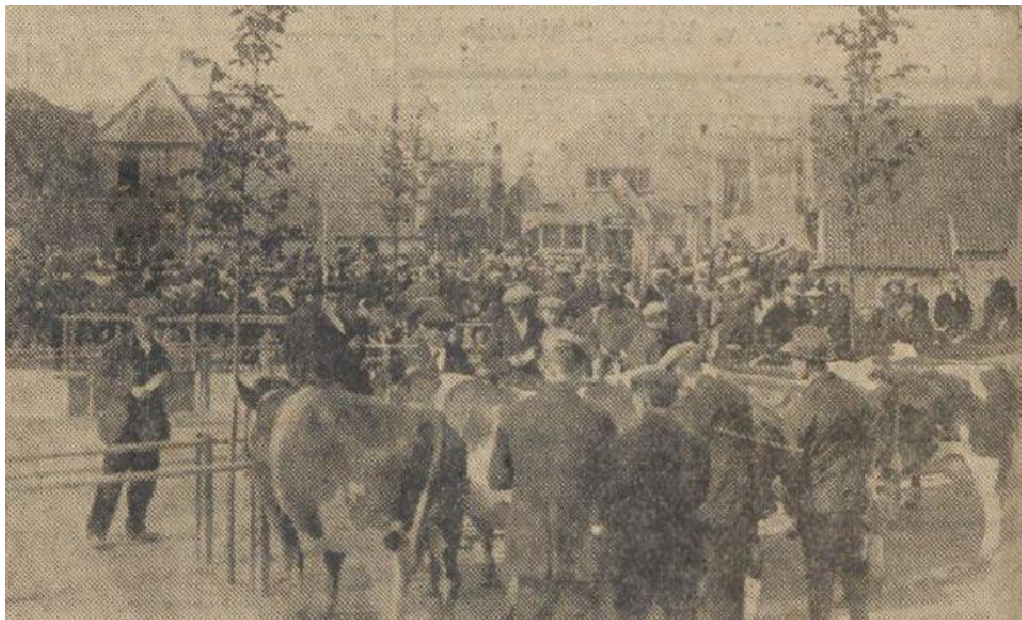
Het plangebied weergegeven op de eerste kadastrale minuut van 1830



Pas na de stormramp (1925) is het gebied beter ontsloten en kwam het rondom in het openbare gebied te liggen. Dit is goed te zien op de tekening uit 1928, 3 jaar na de stormramp.

stormramp van 1925

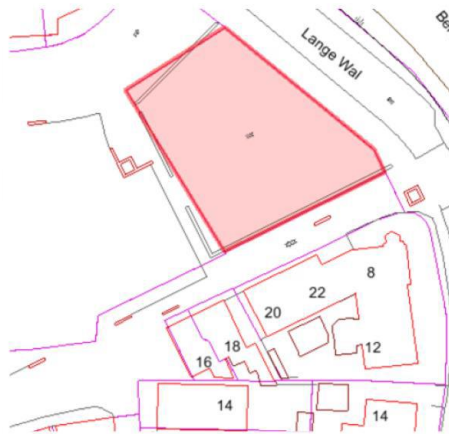
Situatie 1928, 3 jaar na de



Opening nieuwe veemarkt 1927



Veemarkt ca. 1935



In 1937 zijn de bestaande woningen op de hoek van de (verlengde) Weverstraat met de Lange Wal gebouwd. Rond 1970 is op de locatie een postkantoor gebouwd dat omstreeks 2002 is gesloopt. Sindsdien ligt het terrein braak en ingericht als tijdelijke parkeerplaats. Vanaf de Lange Wal en het gemeentehuis kijkt men nu in een open gebied.

Situatie 2013

Conclusie

Met het bouwplan wordt de bestaande situatie vanuit historisch geografisch oogpunt gehandhaafd en zelfs versterkt door de nieuwe wandwerking van het gebouw. Het gebouw is ook ontworpen vanuit deze aanwezige geografische waarden. Het volgt het stedenbouwkundige plan van de wederopbouw na de stormramp. Het gebouw heeft één tot anderhalve bouwlaag en is modern qua architectuur. Vanuit oogpunt van historische stedenbouwkunde is het bebouwen van de locatie niet bezwaarlijk.

4.5.3 Het parkeren

De nieuwe vestiging van de Hema aan de Veemarkt vindt plaats op de locatie waar tot 2003 een postkantoor stond. Nadien is dit terrein gebruikt als parkeerterrein, aanvankelijk met 24 parkeerplaatsen, maar na de herinrichting van de Veemarkt met 31 parkeerplaatsen. Deze (tijdelijke) parkeerruimte vervalt bij bebouwing van het perceel.

Het bruto vloeroppervlak (bvo) van de nieuwe Hema bedraagt circa 650 m². Bij een geldende parkeernorm van 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo bedraagt de parkeerbehoefte van de nieuwe winkel 20 parkeerplaatsen.

Bij de herinrichting van de Veemarkt en het direct aangrenzende deel van de Lange Wal in 2011 is rekening gehouden met de nieuwbouw van de Hema. Bij de herinrichting is een gebied met 89 parkeerplaatsen van inrichting veranderd en vervangen door 92 parkeerplaatsen. Bij de nieuwbouw van de Hema worden 3 parkeerplaatsen aangelegd aan de westzijde van de Lange Wal, dus direct nabij de nieuwe winkel. In totaal levert dit 6 parkeerplaatsen meer op.

Bij de aanleg van een nieuw gemeentehuis is voorzien in de aanleg van 90 parkeerplaatsen, die als gevolg van de korte afstand tot het Borculose winkelgebied nadrukkelijk ook bedoeld zijn voor bezoekers van het centrum. De parkeerbehoefte voor bezoekers van het gemeentehuis bedraagt 20% van de in totaal geldende 200 parkeerplaatsen ofwel 40 parkeerplaatsen. Daarnaast worden 10 parkeerplaatsen bij het gemeentehuis toegerekend aan personeel in relatie tot kort parkeren. Dit betekent dat 40 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor bezoekers van het Borculose centrum.

De blauwe zone voor parkeren in het centrum van Borculo is ingevoerd op 6 november 1992. Tot het betrokken gebied hoort de Veemarkt. Niet tot de zone behoort het aansluitende deel van de Lange Wal en evenmin het parkeergebied bij het gemeentehuis.

Conclusie

Het totaal aan parkeerplaatsen is toereikend in geval van toevoeging van de nieuwe winkel.

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 hier in wezen 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 4 bestemmingen en dubbelbestemmingen. Deze bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

Centrum

Nagenoeg het gehele plangebied is bestemd voor "Centrum". Binnen deze bestemming zijn meerdere functies mogelijk, waaronder detailhandel. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven. De bebouwing moet binnen de contouren van dit bouwvlak gerealiseerd worden. Binnen het bouwvlak wordt onderscheid gemaakt in twee gebieden met verschillende hoogtebepalingen. Deze indeling is gebaseerd op het bouwplan, dat voor deze locatie ontwikkeld is.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming heeft betrekking op de gronden, die liggen buiten het perceel, dat voor de HEMA bedoeld is, maar binnen de contouren van het 'gat', dat in het bestemmingsplan Borculo Centrum 2011 'gereserveerd' is voor een nieuwe ontwikkeling aan de Veemarkt. Hierdoor sluit het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan aan op de begrenzing van het bestemmingsplan 'Borculo Centrum 2011'. Binnen deze bestemming zijn fiets- en voetpaden alsmede rijwegen toegestaan. Ook gebieden met een duidelijke verblijfsfunctie (waaronder natuurlijk de Veemarkt) passen binnen deze bestemming.

Waarde - Archeologie 2 en 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.

Daarnaast is het plangebied voorzien van de aanduiding 'geluidzone-industrie'. Dit is nodig, aangezien het plangebied ligt binnen de begrenzing van de geluidzone rond het bedrijventerrein aan de noordoostzijde van het centrum.

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. 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.

Alle kosten, die nodig zijn voor de realisatie van dit plan worden gedragen door de initiatiefnemer. Tot deze kosten behoren ook de plankosten. Daarom hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden en is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

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).

7.2 Inspraak

Het voorgenomen bouwplan, een verbeelding en conceptbestemmingsregels hebben van 23 april tot en met 1 mei 2013 ter inzage gelegen. Op 24 april 2013 is een inloopavond gehouden. De eigenaren en bewoners van het direct omringende gebied Veemarkt, Lange Wal en Weverstraat zijn daarvoor bij brief van 16 april 2013 uitgenodigd. Ook heeft in BerkelBericht van 23 april 2013 een publicatie gestaan, met daarbij een uitnodiging voor iedereen om de inloop te bezoeken.

De inloopavond is bezocht door circa 20 personen. Bij die gelegenheid zijn geen mondelinge reacties ingediend. Wel is met de bewoners van de woningen Weverstraat 20 en 22 al informeel overleg gepleegd over de wijze waarop de (grotendeels blinde) zuidgevel van de nieuwbouw een gunstiger aanblik kan krijgen. Uit te werken suggestie: plaatsing van een met hедера (klimop) hekwerk.

Binnen de genoemde periode hebben wij twee reactieformulieren terug ontvangen:

1. Stichting Nationale Feest- en Herdenkingsdagen te Borculo:

De stichting vraagt aandacht voor het gebruik eens per jaar van Veemarkt en omgeving voor de Septemberfeesten. In het bijzonder vragen zij aandacht voor de consequenties voor deze feesten als de bouwfase van de Hema daarmee samenvalt.

Reactie gemeente:

Het gebruik van de nieuw ingerichte Veemarkt verandert niet door het bebouwen van het terrein van het voormalige postkantoor. De Veemarkt en omgeving blijven daarvoor beschikbaar. Als de bouwactiviteiten in augustus 2013 van start gaan, dan is het bouwterrein van de Hema bij de kort daarna te houden Septemberfeesten al niet meer beschikbaar. De plaatsing van voorzieningen voor de Septemberfeesten kan in overleg met de gemeente Berkelland (afdeling Gemeentewerken) plaatsvinden. De stichting wordt uitgenodigd voor overleg.

2. De heer B. Bruil uit Doetinchem:

De heer Bruil vraagt, als eigenaar van woningen aan de Weverstraat hoek Lange Wal, aandacht voor de volgende punten:

- a. Noodzaak tot heien of andere schade vermijdende maatregelen.
- b. Verminderd uitzicht vanuit woningen aan de Weverstraat (blinde muur).
- c. Aan- en afvoer van goederen laten plaatsvinden op een ander punt van het gebouw.
- d. Eigen parkeerplek voor de woningen.
- e. De fietsverbinding van en naar de nieuwe brug moet in stand blijven.
- f. Bebouwing neemt het zicht van de Veemarkt op gemeentehuis en Berkel weg.

Reactie gemeente:

- a. *De bouwer onderkent dit aspect. Met de constructeur overlegt men hoe de nieuwbouw gefundeerd zal worden.*
- b. *Op dit punt hebben ook de bewoners tijdens de inloopavond gewezen. Zoals hiervoor aangegeven is daar al een suggestie uit voortgekomen.*
- c. *Het voorliggende ontwerp kent slechts voorzijden en geen achterzijde. De keuze voor de plek waar laden en lossen plaatsvindt is gebaseerd op de vraag waar dit het meest onopvallend kan plaatsvinden.*
- d. *Voor onder meer de woningen langs de Weverstraat gelden al verleende ontheffingen van het parkeerverbod in deze straat. In dit opzicht verandert dus weinig, zij het dat men wel de tijdelijke extra parkeerruimte op het voormalige terrein van het postkantoor kwijtraakt.*
- e. *Deze nieuwe verbinding voor het langzame verkeer blijft ongewijzigd in stand.*
- f. *De keuze om de Veemarkt als centrumplein te omsluiten met bebouwing is een bewuste geweest. Dit krijgt de voorkeur boven een situatie met volledige openheid richting water en gemeentehuis.*

7.3 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.

Dit ontwerpplan is op 8 mei 2013 toegezonden aan het waterschap en de provincie Gelderland. Beide organisaties hadden geen opmerkingen over het bestemmingsplan 'Borculo, Centrum 2011'. Wij verwachten hier eenzelfde reactie.