

## **Inspraakverslag voorontwerpbestemmingsplan “Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-2 (RWZI milieuzone)”**

Publicatie:

### **Inspraak voorontwerpbestemmingsplan De Leenkamer in Borculo (gebied binnen de milieuzone van de voormalige RWZI)**

Voor het gebied van en rondom de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie geldt het bestemmingsplan ‘Borculo, Woongebieden 2011’. In dit bestemmingsplan staat dat het gebied mag worden gebruikt voor een rioolwaterzuiveringsbedrijf en groenvoorzieningen. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – geurzone’.

De gemeente is van plan om dit te veranderen. Door een herziening van het geldende bestemmingsplan wordt de bestemming ‘Bedrijf – Waterzuivering’ veranderd naar een bestemming ‘Bedrijf’ voor bedrijfsactiviteiten in maximaal categorie 1 en 2 en wordt de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – geurzone’ verwijderd. Hierdoor wordt het mogelijk om aan De Leenkamer, 13 woningen te bouwen. Het plan is om hier 9 vrijstaande woningen en 4 twee-onder-één-kapwoningen te realiseren.

Hiervoor is het voorontwerpbestemmingsplan “Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-2 (RWZI milieuzone)” gemaakt.

#### **Inzage**

Het voorontwerpbestemmingsplan met de bijlagen ligt ter inzage van 23 december 2021 tot en met 5 januari 2022 in de Publiekswinkel, Marktstraat 1 in Borculo. Wilt u het plan op het gemeentehuis inzien, dan maakt u hiervoor via 0545 - 250 250 een afspraak.

Deze publicatie, het voorontwerpbestemmingsplan en de bijlagen kunt u ook vinden via de gemeentelijke website [www.gemeenteberkelland.nl](http://www.gemeenteberkelland.nl) en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

De gemeente heeft het voorontwerpbestemmingsplan ook toegezonden aan overheden en instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

#### **Zienswijze**

Binnen deze termijn kan iedereen zijn mening geven over het voorontwerpbestemmingsplan. Dit heet het indienen van zienswijzen. U kunt schriftelijk zienswijzen indienen door een brief te sturen naar burgemeester en wethouders van Berkelland, Postbus 200, 7270 HA in Borculo. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunt u contact opnemen met de gemeente, telefoon 0545-250 250.

Het voorontwerpbestemmingsplan “Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-2 (RWZI milieuzone) lag ter inzage van 23 december 2021 tot en met 5 januari 2022. Deze terinzagelegging is bekendgemaakt via een publicatie in het “Berkelbericht”, gemeentelijk katern bij het huis-aan-huisblad “Achterhoek Nieuws” van 22 december 2021. Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan kon iedereen daarover schriftelijk en/of mondeling een inspraakreactie indienen. In dit inspraakverslag zijn de inspraakreacties samengevat en beoordeeld.

Wij hebben 1 schriftelijke inspraakreactie, ondertekend door bewoners van drie adressen, ontvangen. Mondeling zijn geen reacties ingediend.

## Schriftelijke inspraakreactie

Alvorens in te gaan op de inspraakreactie kan eerst het volgende worden vermeld.

In dit voorontwerpbestemmingsplan komt de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone' van de RWZI te vervallen en wordt de bouw van 13 woningen mogelijk gemaakt. Alle bestemmingen die geheel of gedeeltelijk binnen de huidige gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone' vallen, worden conserverend bestemd. Dit geldt bijvoorbeeld voor het zorgcentrum aan de Koppeldijk, een aantal woningen aan de Barchemseweg en aan de van Coeverdenstraat en ook voor de woningen van de bewoners die nu een inspraakreactie hebben ingediend.

Op dit moment maakt het plangebied deel uit van het bestemmingsplan 'Borculo, Woongebieden 2011' dat in 2012 is vastgesteld. De in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen met bijbehorende regels zijn voortgezet/overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan 'Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-2 (RWZI milieuzone)'. Deze bestemmingen met bijbehorende regels gelden in alle woongebieden voor de gemeente Berkelland.

### Ingediende inspraakreactie:

Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op de inspraakreactie, inhoudende vragen die vermeld staan bij een aantal regels van het bestemmingsplan 'Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (RWZI milieuzone)'.  
*1 (artikel 1.1 Begrippen, plan)*  
*In de brief met kenmerk 241091 d.d. 13-12-2021 staat voorontwerpbestemmingsplan.*  
*Wat is het verschil tussen het bestemmingsplan en voorontwerpbestemmingsplan?*

### Reactie:

Een voorontwerpbestemmingsplan is een (eerste) concept. Dit concept wordt voorgelegd aan overlegpartners, zoals bijvoorbeeld het Waterschap, Gasunie, Vitens et cetera. Soms wordt het voorontwerp ook ter inspraak aangeboden. Dit is niet voorgeschreven door de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente Berkelland heeft een inspraakverordening vastgesteld. Gelet hierop is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Na het voorontwerp wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Vervolgens wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld.

### *2 (artikel 12.2.1 onder e Hoofdgebouwen)*

- 1. Betekent dit dat tussen de woningen op de verschillende percelen minimaal 6 meter moet bedragen?*
- 2. Graag ontvangen wij een gedetailleerde tekening van de percelen en hun ligging en de posities van de voorkanten/entrees/hoofdingang van de geplande woningen.*
- 3. Komen de voorkanten/entrees/hoofdingang aan de Leenkamer welke wij bewonen?*
- 4. Wordt vooraf vastgesteld naar welke zijde de voorgevel van een hoekwoning gericht moet zijn?*

### Reactie:

1. Ja, deze totale afstand van 6 meter geldt tussen twee hoofdgebouwen.
2. Een gedetailleerde tekening is er niet. In overleg met de stedenbouwkundige is er een indeling (verkaveling) gemaakt. Hierbij is gekeken wat stedenbouwkundig en ruimtelijk de beste invulling is, om de bestaande wijk op een zorgvuldige manier af te maken. Deze verkavelingstekening is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan (blz. 11). Op deze tekening is te zien, dat tegenover de woningen De Leenkamer 37, 35 en achter de woning De Rentmeester 14 vrijstaande woningen komen. De gemeente verkoopt de bouw kavels. Daarna

wordt door de nieuwe eigenaar een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Op dat moment is de positie van de voorkanten/entrees/hoofdingang van de woningen bekend.

3. De woning moet binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
4. Nee, de woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd.

3 (artikel 12.2.1 onder f Hoofdgebouwen)

1. Wat zijn de condities/richtlijnen tbv de bouw tussen de 6 en 10 meter? Graag ontvangen hier een duidelijke cq gedetailleerde omschrijving.
2. Wijkt hetgeen gesteld in 12.2.1. f af van de goot- en bouwhoogte van de huidige woningen op dit bouwplan? Zo ja, kunt u aangeven waarom?

Reactie:

1. De goothoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 6 meter en de hoogte niet meer dan 10 meter. Hoe deze hoogtes worden gemeten, staat aangegeven in artikel 2.1.2 (de bouwhoogte) en in artikel 2.14 (de goothoogte) van de regels van het bestemmingsplan.
2. Nee dit wijkt niet af.

4 (artikel 12.2.1 onder h Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)

1. Mogen aan -en bijgebouwen aan de straatzijde van De Leenkamer welke wij bewonen worden gerealiseerd?
2. Wat zijn de condities inzake het vestigen van bijvoorbeeld een B&B, pakket ophaalpunt, dierenarts, ed in de ruimste zin des woords?
3. Wat zijn mogelijke andere functies dan wonen voor eigen gebruik?

Reactie:

1. Ja, deze moeten minimaal 0,50 meter achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfgrans. Met een afwijking kan deze tot aan de voorgevel worden gebouwd.
2. Vrije beroepen mogen in gebouwen met een maximum van 50 m<sup>2</sup> per woning. In de begripsomschrijving (artikel 1.76) is aangegeven wat wordt verstaan onder vrije beroepen: een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied. Aan bedrijfsmatige activiteiten aan huis (zie artikel 1.19) kan met een afwijking medewerking worden verleend. Hierbij moet aan een aantal voorwaarden (artikel 12.6.1 onder a tot en met f) worden voldaan.
3. Niet bekend.

5 (artikel 12.2.3 onder a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde)

Graag nadere specificatie en voorbeelden wat hieronder kan worden verstaan.

Reactie:

Bijvoorbeeld een hekwerk.

6 (artikel 12.2.3 onder b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde)

Graag nadere specificatie en voorbeelden van de overige gevallen

Reactie:

Bijvoorbeeld een pergola.

7 (artikel 12.2.4 onder b Ondergronds bouwen)

1. Wat kunnen de bouwkundige consequenties voor de bestaande woningen aan De Leenkamer 35 en 37 zijn?
2. Hoe kan eventuele schade aan de bestaande woningen voorkomen worden en wat zijn hiervoor de bouwkundige richtlijnen?

Reactie:

De woningen worden tegenover de bestaande woningen De Leenkamer 35 en 37 gerealiseerd. De afstand tussen de woningen wordt meer dan 15 meter. De verwachting is niet dat hierdoor schade wordt veroorzaakt aan de woningen De Leenkamer 35 en 37. Ook moeten de woningen voldoen aan het Bouwbesluit.

8 (artikel 12.2.5 onder a Vrije beroepen)

3. Hoe zal er worden omgegaan met parkeerplaatsen en het aantal verkeersbewegingen aan De Leenkamer welke wij bewonen?
4. Hoe kunt zekerstellen dat dit geen nadelige gevolgen zal hebben voor de bestaande woningen aan De Leenkamer 35 en 37?

Reactie:

Het vestigen van een vrij beroep is bij recht toegestaan, mits het gebruik beperkt blijft tot een oppervlakte van ten hoogste 30% van de voor de woonfunctie bestemde gebouwen met een maximum van 50 m<sup>2</sup> per woning. Dit hoeft niet aangevraagd te worden. Iedere woning beschikt over een oprit die plaats biedt aan twee voertuigen.

9 (artikel 12.4.1 Afwijken bijgebouwen)

Wat zijn de redenen om te mogen afwijken? Graag een toelichting cq nadere onderbouwing?

Reactie:

Dit kan bijvoorbeeld om stedenbouwkundige redenen.

10 (artikel 12.4.2 Afwegingskader)

Wat zijn de richtlijnen en bepalingen van "onevenredige aantasting"?

Reactie:

Dit wordt getoetst aan de vermelde onderdelen zoals genoemd onder a tot en met h. Deze 8 onderdelen worden beoordeeld. Als er bij deze onderdelen geen sprake is van onevenredige aantasting, dan wordt de afwijking gebruikt/toegepast.

11 (artikel 12.5.a onder a Strijdig gebruik)

Valt hier tijdelijk verhuur ook onder zoals bv B&B?

Reactie:

Een B&B valt onder een bedrijfsmatige activiteit aan huis. Om hieraan medewerking te kunnen verlenen moet voldaan worden aan een aantal voorwaarden (zie artikel 12.6.1 onder a tot en met f).

12 (artikel 12.5.1 onder b Strijdig gebruik)

Hoe zit met de zogenaamde Vrije Beroepen? Dit zijn toch ook bedrijfsmatige activiteiten?

Reactie:

Een vrij beroep is geen bedrijfsmatige activiteit. Zie hiervoor de omschrijving in de begripsbepalingen. (artikel 1.19 bedrijfsmatige activiteiten aan huis en artikel 1.76 vrij beroep). Een vrij beroep is rechtstreeks toegestaan. Voor een activiteit aan huis is een afwijking noodzakelijk.

13 (artikel 12.6.1 Afwijken bedrijfsmatige activiteiten aan huis)

Wat zijn de bepalingen om af te mogen wijken van een omgevingsvergunning?

Reactie:

De voorwaarden om af te kunnen wijken voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis worden genoemd in artikel 12.6.1 onder a tot en met f.

14 (artikel 12.6.1 onder c Afwijken bedrijfsmatige activiteiten aan huis)  
Hoe zit het met bijvoorbeeld bij op -en afhaalpunten van een DHL, PostNL, ed. Graag duidelijk omschrijven wat wel en niet bedrijfsmatig is toegestaan. Detailhandel is ons inziens te ruim omschreven.

Reactie:

Wat wel en niet bedrijfsmatig is toegestaan staat vermeld in de begripsbepalingen. Een verzoek wordt getoetst aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 12.6.1 onder a tot en met f. Detailhandel is niet toegestaan. Het begrip detailhandel is voldoende uitgewerkt in de begripsbepalingen.

15 (artikel 12.6.2 onder d Afwijken mantelzorg)

1. Graag een nadere beschrijving omtrent de belangen van derden.
2. Waaruit kunnen deze derden belangen bestaan?

Reactie:

Deze belangen kunnen niet op voorhand worden aangegeven. Dit wordt per situatie (maatwerk) beoordeeld.

16 (artikel 13.1 Bestemmingsomschrijving Wonen-Gestapeld)  
Welke gronden zijn aangewezen voor "Wonen – Gestapeld"?

Reactie:

Dit gaat om de bestaande gestapelde woningen aan de Beethovenstraat.

**Aanpassingen ten opzichte van voorontwerpbestemmingsplan**  
**Nee.**