

Bestemmingsplan

Haarlo, Borculoseweg 1 2013

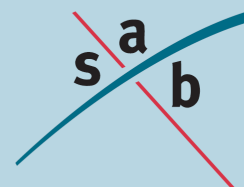
toelichting

Gemeente Berkelland

Datum: 24 juni 2014

Projectnummer: 120509

ID: NL.IMRO.1859.BPHLO20120005-0100



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Begrenzing plangebied	3
1.4	Geldend bestemmingsplan	5
2	Beschrijving van het plangebied	6
3	Planbeschrijving	8
3.1	Algemeen	8
3.2	Uitgangspunten en randvoorwaarden	8
3.3	Uitwerking	9
4	Inventarisatie van het geldend beleid	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaal beleid	11
4.3	Gemeentelijk beleid	14
4.4	Motivatie verantwoord bouwen	15
5	Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten	17
5.1	Inleiding	17
5.2	Milieuaspecten	17
5.3	Ecologie	36
5.4	Water	37
5.5	Archeologie	41
5.6	Infrastructuur/parkeren	42
6	Juridische planopzet	43
6.1	Algemeen	43
6.2	Dit bestemmingsplan	45
7	Economische uitvoerbaarheid	47
8	Maatschappelijke inspraak	48
8.1	Inspraak	48
8.2	Overleg	48
8.3	Zienswijzen	48

Bijlagen

Bijlage 1: Econsultancy, 31 oktober 2008, Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in puin, Borculoseweg 1 te Haarlo, rapportnr. 08095895

Bijlage 2: Econsultancy, 1 december 2008, Nader onderzoek, Borculoseweg 1 te Haarlo, rapportnr. 08106124

Bijlage 3: Stichting Staring Advies, quickscan natuurtoets Borculoseweg 1 te Haarlo, rapportnr. 1107, augustus 2010

Bijlage 4: Stichting Staring Advies, februari 2012, Aanvullend onderzoek Borculoseweg 1 in Haarlo, rapportnr. 1209

Bijlage 5: Archeodienst, 23 mei 2012, Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek Borculoseweg 1 te Haarlo, rapportnr. 139

Bijlage 6: Rapport Grondonderzoek, Koops & Romeijn Grondmechanica, dd 9-10-2012

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de kern van Haarlo was op de kruising van de Eibergseweg/Borculoseweg en de Wolinkweg een supermarkt gevestigd. Deze onderneming is gestopt en wordt niet voortgezet. De locatie is verkocht aan ProWonen. Er is daarom gezocht naar een nieuwe invulling van de locatie.

ProWonen is voornemens om de supermarkt te slopen en op de locatie vier nieuwe woningen te realiseren. Deze worden in de vorm van twee twee-onder-één-kap woningen gerealiseerd. In het geldende bestemmingsplan Haarlo, Dorp 2011 hebben de gronden een detailhandelsbestemming. Binnen deze bestemming is de realisering van woningen niet mogelijk. Om die reden is een wijziging van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Doel

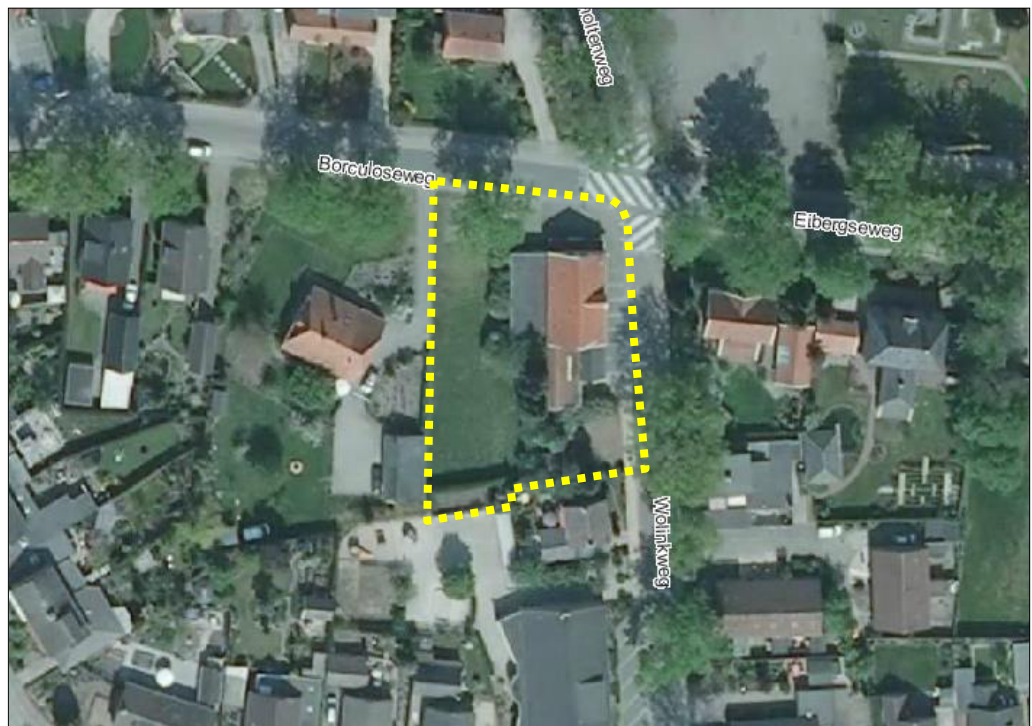
ProWonen wil vier woningen realiseren op een locatie van een te slopen supermarkt. Ten behoeve van deze functiewijziging dient het geldende bestemmingsplan te worden herzien.

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft een locatie gelegen op de kruising Borculoseweg, Eibergseweg en Wolinkweg in de kern Haarlo. Op de navolgende afbeeldingen zijn de ligging en de begrenzing van het plangebied aangegeven. Voor de exacte ligging en begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Globale begrenzing plangebied

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Haarlo, Dorp 2011' van de gemeente Berkelland. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 6 maart 2012. Op navolgende afbeelding is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven, waarbij het plangebied met een blauwe arcering is aangeduid.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Haarlo, dorp 2011'

Het plangebied heeft de bestemmingen 'Detailhandel', 'Tuin' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen de bestemming 'Detailhandel' is een bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak geldt een maximum bouwhoogte van 8 m en een maximum goothoogte van 4 m.

Het geldende bestemmingsplan geeft geen mogelijkheid voor realisatie van vier woningen. Als gevolg hiervan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

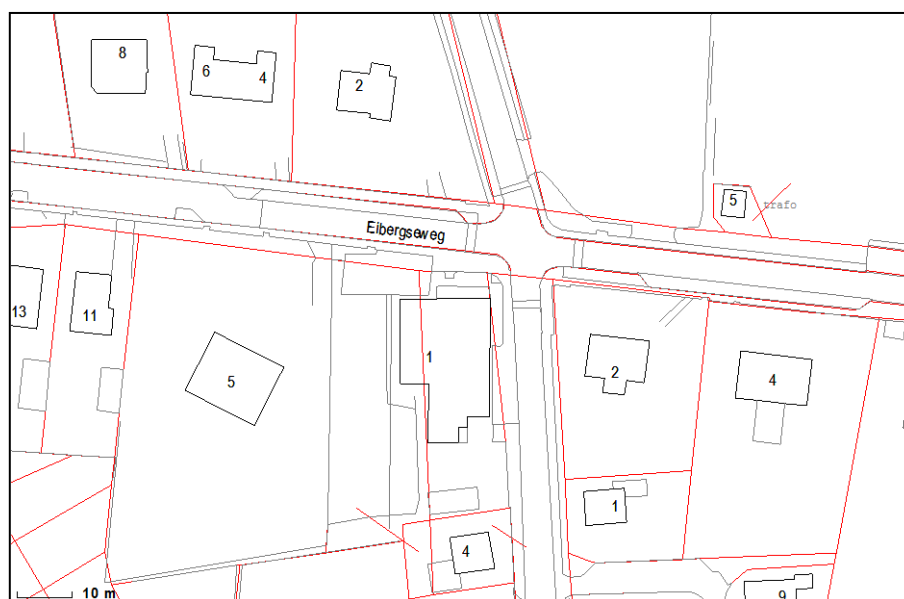
2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied ligt centraal in de kern Haarlo en grenst in de directe omgeving overwegend aan woonbebouwing. Op de locatie is in de huidige situatie een voormalige supermarkt aanwezig. Deze supermarkt zal worden gesloopt, waarna ruimte ontstaat voor de realisatie van vier nieuwe woningen.

De locatie ligt op de hoek van de Eibergseweg/Borculoseweg en de Wolinkweg. De bebouwing langs de straten bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen met een individueel karakter en een openheid tussen de bebouwing. Langs het lint aan de Eibergseweg / Borculoseweg staat een drietal grotere volumes, de huidige supermarkt, een horecapand en een bedrijfspand.

De huidige supermarkt ligt wat verloren in de ruimte. Het huidige perceel is slechts voor de helft bebouwd, waardoor een gat ontstaat in het lint, mede doordat de naastliggende voormalige boerderij circa 20 meter van de weg op een zeer ruim kavel ligt. Daarnaast is aan de overzijde van het perceel een onbebouwde ruimte met parkeerplaatsen en speeltuin van het horecapand aanwezig. Ten zuiden van de locatie is een onderwijsinstelling gelegen.

De aanwezige woningen in de directe omgeving bestaan uit 1 of 2 bouwlagen met kap, waarbij de kapvorm overwegend een zadeldak is. Deze staat zowel evenwijdig als haaks op de weg.



Figuur 4 Ligging plangebied ten opzichte van bebouwing in de omgeving



Figuur 5: Huidige situatie plangebied

3 Planbeschrijving

3.1 Algemeen

In dit plan wordt de bestaande supermarkt gesloopt. Hiervoor in de plaats worden vier nieuwe woningen bebouwd.

3.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Ten behoeve van de planvorming heeft de gemeente Berkelland een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd. Deze worden hierna behandeld.

3.2.1 *Uitgangspunten*

De in de omgeving aanwezige bebouwing begeleidt de weg. De richting van de bebouwing is verschillend, maar is georiënteerd op de weg. De woningen hebben eenvoudige en eenduidige volumes. Op de locatie dient het volume circa 7 meter vanaf de weg te worden gesitueerd om een meer vloeiende lijn in de bebouwing langs de weg te creëren. Tevens wordt hiermee voorkomen dat het volume te zwaar overkomt ten opzichte van het woonhuis Eibergseweg 2.

3.2.2 *Randvoorwaarden*

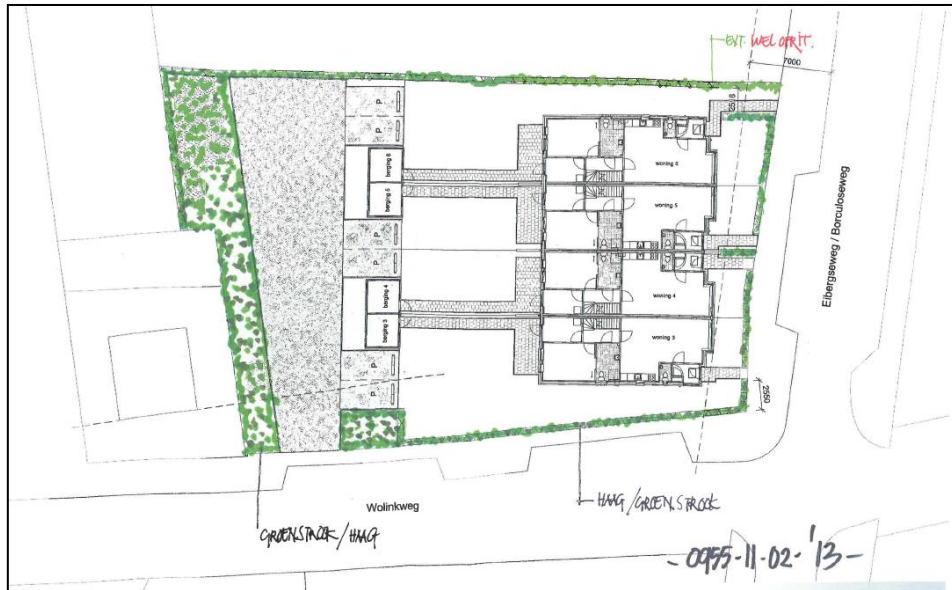
Samengevat zijn de belangrijkste randvoorwaarden op deze locatie:

- de nieuwbouw dient zich overwegend evenwijdig aan de straat te oriënteren, zodat deze deel uit maakt van het lint en het nu aanwezige gat in de bebouwing aan de Eibergseweg deels opvult;
- de voorgevel van de nieuwbouw dient aansluiting te zoeken op de voorgevel van Eibergseweg 2 en Wolinkweg 4;
- de nieuwbouw kent door de hoeklocatie een tweezijdige oriëntatie;
- in de gevel van de nieuwbouw moet de traveemaat van een woning zichtbaar zijn;
- hoogte van de nieuwbouw is 1 bouwlaag met kap, eventueel afgewisseld met 2 bouwlagen met kap;
- de kapvorm is een zadeldak of een afgeleide van dit daktype;
- architectonische uitstraling van het gebouw moet hoogwaardig zijn en aansluiten bij de omliggende bebouwing;
- de nieuwbouw heeft geen achterkanten, opslagruimte, bergingen en dichte gevelvlakken aan de Eibergseweg en Wolinkweg;
- parkeren op eigen erf en bij voorkeur op het achterterrein.

3.3 Uitwerking

Aan de hand van de stedenbouwkundige uitgangspunten is een bouwplan opgesteld. Het bouwplan gaat uit van vier woningen van het type twee twee-onder-één-kap. De woningen hebben twee één bouwlaag met een kap. De bouwhoogte bedraagt circa 8 meter en de goothoogte circa 3 meter.

In het plan worden 6 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Op de navolgende afbeeldingen wordt de toekomstige stedenbouwkundige situatie en de gevelaanzichten weergegeven.



Figuur 6: Toekomstige stedenbouwkundige situatie



Figuur 7: Perspectief vanaf de Eibergseweg / Borculoseweg



Figuur 8: Gevelaanzicht vanaf de Eibergseweg / Borculoseweg

4 Inventarisatie van het geldend beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2012)*

Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor deze onderwerpen voorziet het besluit ook niet in de (definitieve) begrenzing. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR zijn herbevestigd. Deze onderdelen zijn op 30 december 2011 in werking getreden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie, en
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde

Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

Toets plan

Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen nationale belangen gemoeid. Toetsing van het plan vindt daarom plaats op een lager overheidsniveau.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 *Streekplan Gelderland 2005 inclusief herzieningen en uitwerkingen (Structuurvisie)*

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 heeft het Streekplan 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. Hierbij hanteert de provincie een tweeledige provinciale hoofdstructuur. Enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik, zoals stedelijke functies en intensieve vormen van recreatie. Anderzijds kent de provincie 'laag dynamische' functies. Deze gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals de Ecologische Hoofdstructuur, waardevolle open gebieden en gebieden waar ruimte voor water moet worden gecreëerd.

Het plangebied valt binnen het 'bebouwd gebied'. Op grond van de Beleidskaart Ruimtelijke Structuur (BRS) valt elke kern binnen het 'bebouwd gebied' onder het 'overig bebouwd gebied'. Dit betekent dat de kernen geen deel uitmaken van een stedelijk netwerk. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;

- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

4.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 22 januari 2011 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland officieel in werking getreden. Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie regels voor onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw.

De invoering van de verordening is een direct gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 die is ingevoerd om de rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten te vereenvoudigen. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de eerder vastgestelde Structuurvisie, de opvolger van het Streekplan.

Op 27 juni 2012 is de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

De verordening richt zich net zo breed als het streekplan op de fysieke leefomgeving in de provincie. De vigerende ruimtelijke structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking voor wonen en werken hoofdzakelijk plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied. De verordening legt dit beleid van bundeling en intensivering vast door hiervoor voorschriften op te nemen. Bij de afzonderlijke voorschriften uit de verordening is in de artikelsgewijze toelichting een korte duiding en verantwoording van het provinciaal belang opgenomen. De voor het plan van belang zijnde onderwerpen worden hierna kort behandeld.

Ten aanzien van onderhavig plangebied zijn de regels ten aanzien van de onderwerpen 'verstedelijking' en 'wonen' relevant.

Voor 'verstedelijking' geldt dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts is toegestaan (artikel 2.2):

- a binnen bestaand bebouwd gebied,
- b binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen,
- c binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector, met dien verstande dat voor de gemeente Doesburg een percentage van 70 geldt,
- d binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen,
- e binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.

Het plangebied valt binnen het bestaand bebouwd gebied, daarmee is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken toegestaan.

Ten aanzien van 'wonen' is in de verordening bepaald dat de in een bestemmingsplan op te nemen nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het vigerende, door GS vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen (artikel 3).

4.2.3 Demografische ontwikkeling, woningbouw en ruimtelijke kwaliteit

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 wordt in de regio Achterhoek de plancapaciteit teruggebracht van 14.000 woningen tot 5.900 woningen.

Aan de hand van deze bijstelling dienen regio's en gemeenten nieuwe woningbouwprogramma's op te stellen die voldoen aan de uitgangspunten van het KWP-3 en die gebaseerd zijn op de vraag en behoefte op de woningmarkt, zowel kwalitatief als kwantitatief. Hiervoor moet een lokaal woningmarktonderzoek uitgevoerd worden waarin gekeken wordt naar de demografische trends en de autonome woningbehoefte. In het nieuwe woningbouwprogramma moeten ook de mogelijkheden die de bestaande woningvoorraad biedt voor de woningvraag bekeken worden. Ook moet het programma het volgende bevatten:

- een motivering van de keuze van plek(ken) om de gewenste soort woningen te realiseren;
- een visie hoe een duurzame ruimtelijke kwaliteit kan worden bereikt op binnenstedelijke locaties wanneer het keuzeprocess er toe leidt dat de aanpak van die plekken minder prioriteit krijgt.

Met de statennotitie 'Gelderse aanpak woningbouw' in de periode 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. In verband met de verwachte bevolkingsafname dringt de provincie bij gemeenten en regio's aan op meer focus op binnenstedelijke plannen. De provincie wil de ISV3-middelen dan ook vooral inzetten ten gunste van binnenstedelijke projecten die in de jaren 2010-2012 in uitvoering genomen kunnen worden.

De statennotitie is, ter uitvoering van de KWP3 afspraak om per regio een minimumgarantie aan woningbouw veilig te stellen, opgenomen in de bijlagen van het KWP3.

Per regio zijn uitspraken over het woningbouwprogramma gedaan. De provincie wil op basis hiervan in overleg met gemeenten en regio's.

In de navolgende paragraaf wordt ingegaan op de binnenregionale verdeling van woningbouw.

4.2.4 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 de huidige economische situatie, 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 voor de periode 1 januari 2010 tot 1 januari 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 circa 400 woningen in aanbouw of opgeleverd.

4.2.5 Conclusie

In dit plan wordt een supermarkt gesloopt en hiervoor in de plaats worden vier woningen gerealiseerd. Hiermee is sprake van een kleinschalige inbreiding in bestaand stedelijk gebied.

Deze woningen passen binnen de woningbouwopgave voor de gemeente Berkelland en de met ProWonen gemaakt afspraken en daarmee binnen de regionale afspraken.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

In de structuurvisie worden de belangrijkste ontwikkelingen voor de vier grote kernen Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo afzonderlijk weergegeven. Ook is afzonderlijk beleid voor Haarlo opgenomen. Voor Haarlo zijn het dorpskarakter en de open plekken daarbinnen zeer waardevol. Ook het verminderen van de verkeersbelasting en het verbeteren van de verkeersveiligheid is een wens. De ligging aan de Berkel biedt mogelijkheden voor ontwikkelingen op toeristisch gebied.

4.3.2 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.

4.3.3 Conclusie

In dit plan wordt een supermarkt gesloopt en hiervoor in de plaats worden vier woningen gerealiseerd. Hiermee is sprake van een kleinschalige inbreiding in bestaand stedelijk gebied.

De woningtypologie van de vier woningen is afgestemd op de lokale en regionale woningbehoefte (zie paragraaf 4.4).

4.4 Motivatie verantwoord bouwen

4.4.1 Toetsing aan de Regionale Woonvisie

In de Regionale Woonvisie 'Alleen ga je sneller, samen kom je verder' hebben de Achterhoekse gemeenten afgesproken dat ze gezamenlijk in de periode 2010 t/m 2019 niet meer dan 5.900 woningen toevoegen. Hiervan zijn 635 woningen toebedeeld aan de gemeente Berkelland. Bij de evaluatie van deze woonvisie is in het voorjaar van 2013 geconcludeerd dat dit aantal voldoende is tot 2025 (in

plaats van 2020). In het door de RUG uitgevoerde woonwensenonderzoek 'Woonwensen en leefbaarheid in de Regio Achterhoek, 21 maart 2013' wordt geconcludeerd dat er een vraagoverschot is naar huurwoningen van starters. De situatie in Haarlo bevestigt dit.

4.4.2 Toetsing aan prestatieafspraken gemeente Berkelland-ProWonen

De gemeente Berkelland heeft met ProWonen afgesproken dat ProWonen in de periode 2011 t/m 2019 per saldo 24 woningen aan de woningvoorraad onttrekt. Plan Ellenkamp kan alleen gerealiseerd worden als elders een bouwplan zou worden verdund. ProWonen heeft elders bouwplannen verkleind. Met de huidige prognose wordt deze verdunningsopgave ruimschoots gerealiseerd.

4.4.3 Toetsing aan de markt

Om de behoefte aan deze woningen te peilen, zijn deze vier woningen begin juli 2013 gepubliceerd op www.thuisindeachterhoek.nl. Hierop kwamen 9 reacties, waarvan 5 van inwoners uit Haarlo, 2 elders uit de regio Achterhoek en 2 van buiten de Achterhoek.

De gegadigden zijn 1- en 2-persoonshuishoudens van alle leeftijden (21 tot 75 jaar). Ze hebben allen een inkomen onder de EU-inkomensgrens (34.229 in 2013), en zijn financieel (nog) niet in staat om een woning te kopen. Tijdens de informatie-avond bij Prinsen bleek dat inwoners uit Haarlo de woning aantrekkelijk vonden qua uiterlijk en functionaliteit. Optioneel kan van de berging op de verdieping een derde slaapkamer worden gemaakt, waardoor de woning ook geschikt is voor een gezin.

5 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

5.1 Inleiding

Ten behoeve van het aantonen van de haalbaarheid van dit plan is onderzoek verricht naar onder andere milieuaspecten, archeologie, ecologie en water. Dit hoofdstuk geeft de resultaten van de onderzoeken naar deze aspecten weer. De conclusies van de diverse onderzoeken zijn overgenomen in dit hoofdstuk. De onderzoeksrapporten zelf zijn als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

Inleiding

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Van de locatie zijn twee bodemonderzoeken bekend^{1,2}. Het historisch vooronderzoek toont aan dat er drie verdachte locaties van bodemverontreiniging zijn. Het gaat om een voormalige bovengrondse huisbrandolietank, een puinpad en het overige terrein.

Om een uitspraak te kunnen doen over de mate van verontreiniging zijn grond- en grondwater monsters samengesteld en geanalyseerd. De verkregen analyseresultaten zijn getoetst aan het toetsingskader van VROM (circulaire bodemsanering 2006).

Voormalige bovengrondse tank

Zintuiglijk zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen wijzen op een verontreiniging.

Het bodemonderzoek toont aan dat de ondergrond niet verontreinigd is met minerale olie en vluchtige aromaten. De gehalten van de onderzochte stoffen liggen onder de generieke achtergrondwaarde. De achtergrondwaarde (=AW2000) geeft het niveau aan waarbij nog sprake is van een duurzame bodemkwaliteit. Bij dit niveau kan de bodem alle functionele eigenschappen voor mens, dier of plant vervullen. Het grondwater is niet verontreinigd (< streefwaarde).

¹ Econsultancy, 31 oktober 2008, Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in puin, Borculoseweg 1 te Haarlo, rapportnr. 08095895

² Econsultancy, 1 december 2008, Nader onderzoek, Borculoseweg 1 te Haarlo, rapportnr. 08106124

Puinverharding

Het verhardingsmateriaal bestaat uit gravel en breekpuin. Het materiaal is gezeefd. In de fractie > 16 mm is zintuiglijk geen asbest aangetroffen. In de fractie < 16 mm is analytisch asbest aangetoond. Het gehalte is 10 mg/kg ds gewogen. Het aangetoonde gehalte ligt ruim onder de restconcentratienorm van 100 mg/kg ds gewogen. Hergebruik is dus mogelijk.

De bodemlaag onder de verhardingslaag is licht verontreinigd met lood en PAK (> AW2000).

Overig terrein

Zintuiglijk zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen wijzen op een verontreiniging.

Het bodemonderzoek toont aan dat de boven- en ondergrond niet verontreinigd zijn (< AW2000).

Het grondwater is licht verontreinigd met barium, tetrachlooretheen, vinylchloride en sterk verontreinigd met zink.

Grondwaterverontreiniging

Op basis van de Wet bodembescherming is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de sterke zinkverontreiniging in het grondwater. Het aanvullend onderzoek is uitgevoerd en bestaat uit het horizontaal en vertikaal afperken van de grondwaterverontreiniging. Uit de resultaten blijkt dat 10 m³ grondwater sterk verontreinigd is met zink. De mogelijke oorzaak is een afvoerleiding van condenswater (is inmiddels verwijderd). In het kader van de Wet bodembescherming betreft het géén geval van bodemverontreiniging. Het oppompen van grondwater voor consumptiegebruik (besproeien van gewassen) wordt dan ook afgeraden.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek of het treffen van sanerende maatregelen. De milieuhygiënische bodemkwaliteit is geschikt voor het beoogde gebruik.

Conclusie

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

5.2.2 Geluid

Algemeen

Binnen ruimtelijke procedures is het van belang om mogelijke hinder of overlast voor mensen voor het aspect geluid te beoordelen. Voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen is de Wet geluidhinder het wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In de Wet geluidhinder staat beschreven dat alle wegen een zone hebben. Een uitzondering hierop zijn niet verharde wegen en wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur of lager. De zone is een gebied waarbinnen een akoestisch onderzoek verplicht is als er een nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan.

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of de omgeving binnenstedelijk of buitenstedelijk is. In de onderstaande tabel staan de zonebreedtes gegeven.

Toetsing

wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen aan de kruizing van de Scholtenweg, Eibergseweg, Wolinkweg en de Borculoseweg. Al deze wegen hebben een akoestisch effect op het plangebied.

Al deze wegen zijn echter allemaal ingericht als wegen met een maximum rijsnelheid van 30 Km/uur of lager.

Deze wegen zijn dus niet gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder en vallen daarmee buiten de werking van deze wet.

Hoewel het plangebied buiten de werking van de Wet geluidhinder valt wil het niet zeggen dat als deze wet niet van toepassing is, er geen geluidsoverlast kan zijn.

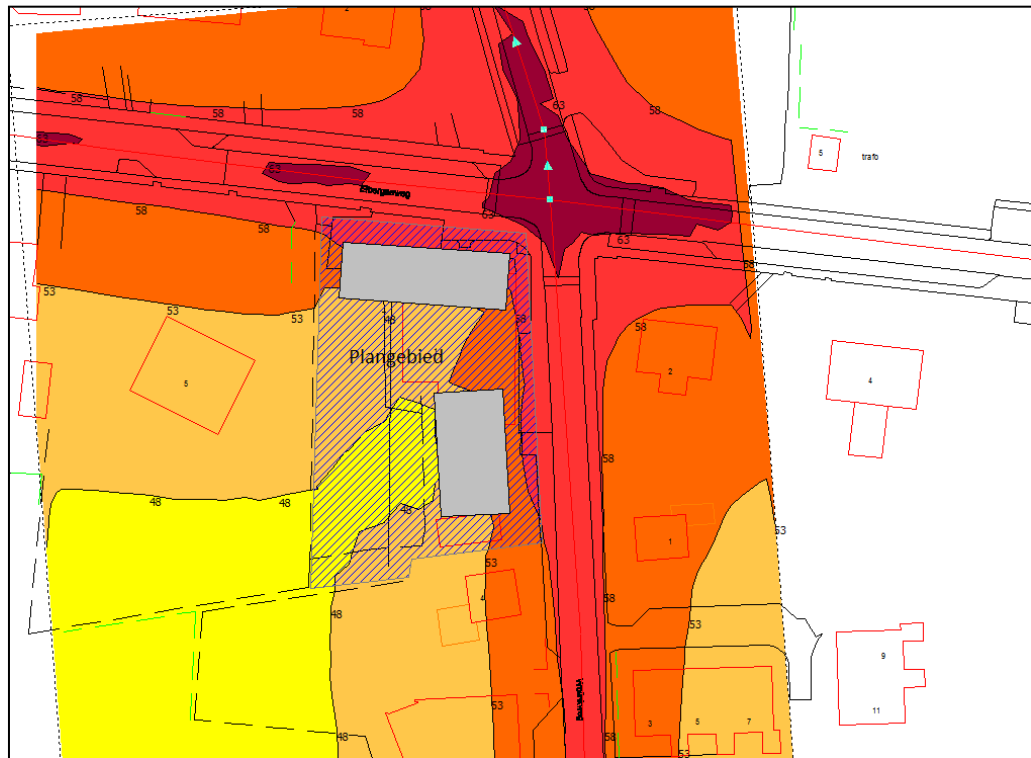
De geluidsuitstoot van een weg wordt bepaald door een combinatie van verkeersintensiteit, rijsnelheid en wegdek type. Zo kan een lage rijsnelheid, zoals 30 Km/uur in combinatie met een hoge verkeersintensiteit toch een hoge geluidsbelasting geven.

In het bepalen van een goed woon- en leefklimaat moet ook buiten de Wet geluidhinder gekeken worden naar de geluidsbelasting op de gevel.

Dit is van belang omdat het bouwbesluit voorschrijft dat het geluidsniveau in de woning ten gevolge van het wegverkeer niet hoger mag zijn dan 33 dB (Lden).

Als wordt uitgegaan van een geluidsisolatie van minimaal 20 dB bij een nieuwe woning, dan mag de geluidsbelasting op de gevel niet hoger zijn dan 53 dB (Lden).

Met behulp van het rekenprogramma Geomilieu is een geluidsberekening gemaakt van de betreffende wegen op het plangebied. De navolgende afbeelding geeft de contouren weer van de verschillende geluidsbelastingen op het plangebied.



Figuur 9: Geluidsbelasting op het plangebied

Uit de afbeelding blijkt dat de geluidsbelasting van de wegen op de gevel van de geplande woningen boven 53 dB ligt. Dit betekent dat bij de bouw van de woningen extra aandacht zal moeten worden besteed aan de geluidsisolatie.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied liggen een drietal bedrijven. Door het realiseren van de woningen binnen het plangebied, zouden deze bedrijven in hun rechten kunnen worden aangetast of zelfs in hun bedrijfsvoering. In dit advies wordt gekeken of de bedrijven hierdoor kunnen worden geschaad.

Het gaat om:

- 1 Borculoseweg 12-14 - Landbouwmechanisatiebedrijf Kamminga Haarlo
- 2 Eibergseweg 13 – Hotel Café Restaurant Prinsen
- 3 Wolinkweg 6 – O.B.S. De Voshaar

Ad1

Dit is een landbouwmechanisatie bedrijf dat valt onder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Het bedrijf zal zich aan de geluidsbelastingnormen uit dit besluit moeten houden.

De geluidnormen die in dit Besluit vast zijn gelegd zijn:

- 50 dB(A) voor de dagperiode
- 45 dB(A) voor de avondperiode
- 40 dB(A) voor de nachtperiode

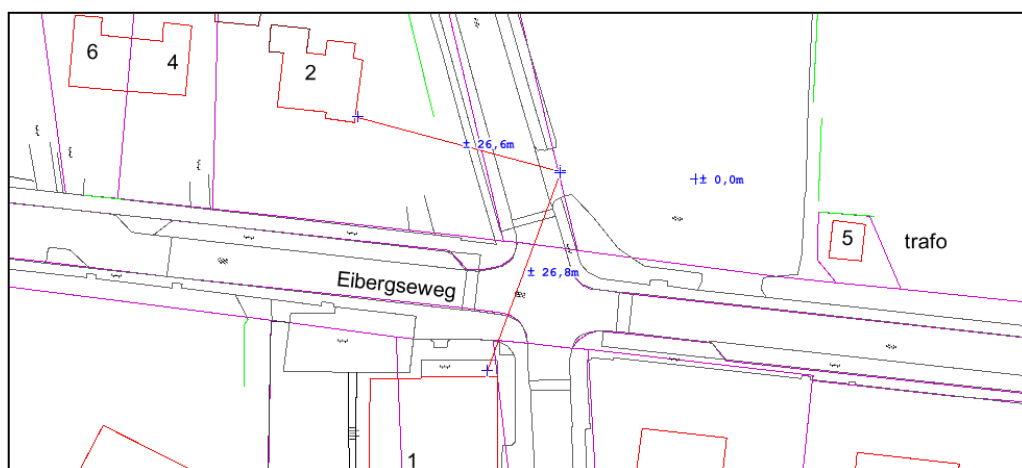
Omdat er meerdere woningen tussen het plangebied en het bedrijf staan waarop de normen gelden, is het aannemelijk dat het bedrijf ook bij de woningen in het plangebied voldoet aan de norm. Dit bedrijf zal dus niet in zijn rechten worden aangetast en zal ook geen belemmering ondervinden.

Ad2

Dit horecabedrijf valt eveneens onder het activiteitenbesluit. Ook hier gelden dezelfde normen.

Om het bedrijf liggen een aantal woningen die bepalend zijn voor de geluidsuitstoot van het bedrijf. De gebouwen van het bedrijf liggen verder van het plangebied en daarop zullen de woningen in het plangebied geen invloed hebben. Echter het parkeerterrein van het bedrijf is ook onderdeel van het bedrijf en moet daarom ook voldoen aan de normen. De woningen van het plangebied liggen wel dicht bij het parkeerterrein.

De navolgende afbeelding geeft een overzicht van de ligging.



Figuur 10: Ligging plangebied t.o.v. parkeerterrein Prinsen.

Uit de afbeelding blijkt dat het plangebied op ongeveer dezelfde afstand van het parkeerterrein ligt als de meest dichtbij gelegen woning. Het plangebied is echter in een andere richting gesitueerd. Bij nadere bestudering van de situatie ter plekke is gebleken dat ik de hoek van het parkeerplaats een soort van kunstwerk is geplaatst.



In deze hoek kan niet meer geparkeerd worden. De nieuwe huizen zijn daarom niet meer de meest dichtbij gelegen woningen in deze richting. Dit zijn nu Eibergseweg 2 en Scholtenweg 2.

Dit betekent dat het realiseren van de woningen in het plangebied geen inperking van de rechten van Prinsen inhoud.

Ad3

Ook de basisschool de Voshaar valt onder het activiteitenbesluit. Ook hier staat een woning tussen de school en het plangebied. Weliswaar grenst het speelplein van de school aan de achterzijde aan het plangebied, echter hier zijn geen geluidsbronnen die meegerekend worden in de norm. Het stemgeluid van kinderen op een speelterrein blijven immers buiten beschouwing. In het plan met 4 woningen aan de Borculoseweg grenzen de woningen niet meer direct aan het terrein van de school waardoor er automatisch een buffer ontstaat tussen deze twee functies. Het woon-, werk- en leefklimaat komt hier niet in het gedrang.

Conclusie

Bij de bouw van de woningen moet de nodige aandacht besteed worden aan de geluidisolatie tegen verkeerslawaai om het binnenklimaat wat het Bouwbesluit nastreeft te waarborgen. Voor de omliggende activiteiten zijn de woningen geen belemmering omdat zij of niet de dichtstbijzijnde woning zijn, of op voldoende afstand zijn gelegen.

5.2.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

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

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

Toetsing

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).

Conclusie

De Regeling nibm is van toepassing omdat de ruimtelijke procedure voorziet in de realisatie van 4 woningen. De ruimtelijke procedure voorziet niet in de ontwikkeling van een gevoelige bestemming.

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

5.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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.

Toetsing

In de omgeving van de aangevraagde ontwikkeling bevinden zich de onderstaande bedrijven.



Figuur 11: Ligging plangebied t.o.v. inrichtingen

Borculoseweg 12-14 - Landbouwmechanisatiebedrijf Kamminga Haarlo

Betreft een landbouwmechanisatiebedrijf. Op grond van de bedrijfsactiviteiten geldt volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 50 meter.

<i>SBI 2008</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Geur</i>	<i>Stof</i>	<i>Geluid</i>	<i>Gevaar</i>	<i>Categori</i>
016	Dienstverlening t.b.v. de landbouw: - algemeen (o.a. loonbedrijven); b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	3.1

De nieuwe woningen bevinden zich buiten deze richtafstand. Bovendien is sprake van meerdere bestaande woningen in het gebied tussen bedrijf en nieuwe woningen. De functies wonen en werken zitten elkaar hier dus niet in de weg.

Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Op grond van het Activiteitenbesluit gelden geen specifieke afstanden voor dit bedrijf.

Eibergseweg 13 – Hotel Café Restaurant Prinsen

Betreft een hotel, café en restaurant. 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>Categori</i>
5510	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	1
561	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	10	1
563	Café's, bars	0	0	10	10	1

De nieuwe woningen bevinden zich buiten deze richtafstand. De functies wonen en werken zitten elkaar hier dus niet direct in de weg. Aandachtspunt is het parkeerterrein dat op vrij korte afstand (circa 25 meter) van de nieuwe woningen ligt. Paragraaf 5.2.2 gaat hierop nader in.

Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Op grond van het Activiteitenbesluit gelden geen specifieke afstanden voor dit bedrijf.

Wolinkweg 6 – O.B.S. De Voshaar

Betreft een basisschool. Op grond van de bedrijfsactiviteiten geldt volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 30 meter.

<i>SBI 2008</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Geur</i>	<i>Stof</i>	<i>Geluid</i>	<i>Gevaar</i>	<i>Categori</i>
852, 8531	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	2

De nieuwe woningen bevinden zich deels binnen deze richtafstand. Gezien de situering van de bestaande Wolinkweg 4 (in het gebied tussen de school en de nieuwe woningen) en de kleinschaligheid van de school hoeft dat in deze situatie echter geen probleem te zijn. De school moet op de dichterbij gelegen bestaande woning al voldoen aan de geluidnormen, zodat de nieuwe woningen in dat opzicht geen verdergaande beperkingen opleveren. Andersom komt om deze reden het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen niet in het geding.

De basisschool valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Op grond van het Activiteitenbesluit gelden geen specifieke afstanden voor een school.

Conclusie

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

5.2.5 Geur

Algemeen

Voor de beoordeling van geurhinder van veehouderijen gelden de volgende kaders:

- Wet geurhinder en veehouderij;
- Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Berkelland;
- Besluit landbouw milieubeheer.

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is van toepassing op vergunningplichtige veehouderijen. Het betreft alle bedrijven die niet onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer vallen (met name intensieve veehouderijen). De Wgv maakt onderscheid tussen twee situaties:

- de geuremissie (uitstoot) van een diercategorie is bekend;
- de geuremissie van een diercategorie is niet bekend.

Dit leidt tot twee verschillende manieren van beoordelen (zie onderstaand kader).

de geuremissie van een diercategorie is bekend
<ul style="list-style-type: none">– de vergunde dieraantallen en diersoorten zijn om te rekenen naar de totale geuremissie van een bedrijf– deze berekende emissie kun je invoeren in een verspreidingsmodel (computerprogramma)– het verspreidingsmodel berekent de geurbelasting (concentraties) die een bedrijf veroorzaakt in de omgeving– deze geurbelasting vergelijk je met de ter plaatse geldende geurnormen:<ul style="list-style-type: none">– 3 odour units per kubieke meter lucht voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom– 14 odour units per kubieke meter lucht voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom– geurgevoelig object: woning of ander gebouw bestemd voor langdurig menselijk verblijf– varkens, kippen, vleeskalveren en vleesstieren zijn voorbeelden van dieren met een bekende geuremissie
de geuremissie van een diercategorie is niet bekend
<ul style="list-style-type: none">– voor deze diercategorieën gelden vaste afstanden, berekeningen zijn verder niet nodig– deze afstanden moet een veehouderij minimaal in acht nemen:<ul style="list-style-type: none">– 100 meter voor geurgevoelige objecten woningen in de bebouwde kom– 50 meter voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom– melkkoeien en paarden zijn voorbeelden van dieren met een niet bekende geuremissie

Voor de berekening van de geurbelasting zijn twee verspreidingsmodellen beschikbaar: V-Stacks Vergunning en V-Stacks Gebied. Die hebben elk hun eigen toepassingsgebied (zie onderstaand kader).

V-Stacks Vergunning
<ul style="list-style-type: none">– het vanuit de wet voorgeschreven programma bij vergunningverlening– gaat voor geurverspreiding uit van emissiepunten (uitlaatopeningen van een stal)– geeft als resultaat de waarde van de geurbelasting op zelf aan te geven coördinaten (in tabelvorm)– toont geen geurcontouren
V-Stacks Gebied
<ul style="list-style-type: none">– bedoeld als hulpmiddel voor gemeentelijke geurbeleid– ook geschikt voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen– kan voor de geurverspreiding zowel uitgaan van emissiepunten als van de rand van een agrarisch bouwblok– berekent de geurbelasting op een raster aan punten binnen een bepaald gebied– met het resultaat van deze berekening kun je een geurcontour op een digitaal kaartstelsel weergeven

Bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen zijn drie stappen te onderscheiden:

- 1 De eerste stap gaat uit van de rand van het agrarisch bouwblok als rekenpunt. De invoerwaarden voor V-Stacks Gebied krijgen daarbij de waarde 0 toegekend. Het resultaat van deze berekening is de grootste mogelijke geurcontour die met de vergunde veebezetting kan optreden ("worst case scenario"). De situatie is toelaatbaar als het nieuwe of uit te breiden geurgevoelige object buiten deze geurcontour ligt.
- 2 Een tweede stap is nodig als het geurgevoelige object binnen de met stap 1 berekende geurcontour ligt. De invoerwaarden komen dan overeen met de vergunde situatie. De rand van het agrarisch bouwblok geldt daarbij nog steeds als uitgangspunt. Het is verstandig om in deze wat meer kritische situatie de berekeningen uit te voeren met V-Stacks Vergunning. Desgewenst is het mogelijk om met V-Stacks Gebied alsnog de geurcontour in beeld te brengen. De situatie is toelaatbaar als blijkt dat de geurbelasting op het geurgevoelige object voldoet aan de geurnorm.
- 3 Een derde stap is mogelijk als uit de voorgaande stappen blijkt dat de situatie niet toelaatbaar is. Daarbij geldt als voorwaarde dat een bestaande woning of ander geurgevoelig object de veehouderij meer in zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt dan de nieuwe ontwikkeling. Andersom geredeneerd: de geurbelasting op de nieuwe ontwikkeling moet kleiner zijn dan de geurbelasting op een bestaand geurgevoelig object. Hierbij geldt dezelfde emissiepuntbenadering als bij vergunningverlening (dus niet uitgaan van de rand van het agrarisch bouwblok, zoals bij stap 1 en 2). Berekeningen zijn wederom uit te voeren met V-Stacks Vergunning. Uiteindelijk blijkt uit deze stappen of een ruimtelijke ontwikkeling al dan niet toelaatbaar is.

Voor veehouderijen met vaste afstanden is de systematiek vergelijkbaar. De grens van het agrarisch bouwblok geldt daarbij in principe als meetpunt. Een uitzondering valt te maken voor situaties waarbij bestaande beperkingen meer bepalend zijn voor de uitbreidingsmogelijkheden van een veehouderij. Dan geldt afhankelijk van de situatie de rand van de stal of het emissiepunt als meetpunt.

Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Berkelland

De gemeente Berkelland heeft gebruik gemaakt van de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen mogelijkheid tot het voeren van een eigen geurbeleid. De raad heeft bij besluit van 9 december 2008 de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Berkelland vastgesteld.

Deze verordening is op 1 juli 2009 in werking getreden. Daarbij zijn de zeven kleine kernen (Beltrum, Geesteren, Gelselaar, Haarlo, Noordijk, Rekken en Rietmolen) aangewezen als gedeelte van het gemeentelijk grondgebied waarvoor een andere waarde en afstand van toepassing zijn.

Op grond van de verordening geldt binnen deze kernen 6,0 odour units per kubieke meter lucht als maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij. Daarnaast geldt een minimale afstand van 75 meter voor veehouderijen waarvoor geen berekening van de geuremissie mogelijk is (met uitzondering van onder het Besluit landbouw milieubeheer vallende veehouderijen).

Besluit landbouw milieubeheer

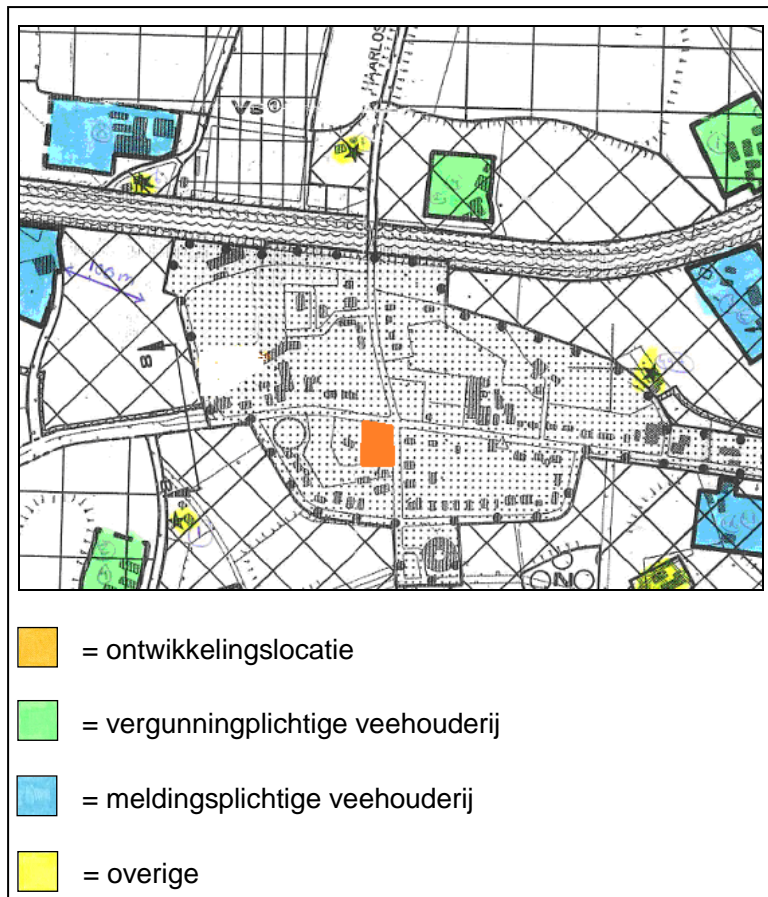
Het Besluit landbouw is onder meer van toepassing op melkrundveehouderijen, paardenhouderijen en kleinschalige veehouderijen. Anders dan de Wgv onderscheidt het Besluit landbouw milieubeheer meer dan twee omgevingscategorieën. Het besluit kent een indeling van categorie I tot en met V. Daarbij gelden de volgende afstanden:

- 100 meter voor categorie I en II;
- 50 meter voor categorie III, IV en V.

Anders dan bij de Wgv hoeft niet per se sprake te zijn van een gebouw. Zo zijn de onbebouwde delen van kampeerterreinen, sportvelden en speeltuinen volgens de Wgv niet geurgevoelig, maar volgens het Besluit landbouw milieubeheer wel. Belangrijk aandachtspunt: voor onder het Besluit landbouw milieubeheer vallende bedrijven is de afstand van 75 meter uit de geurverordening niet van toepassing. Het besluit biedt namelijk geen ruimte om af te wijken van de minimaal in acht te nemen afstanden.

Toetsing

De aangevraagde ontwikkeling vindt plaats binnen de bebouwde kom van Haarlo. Volgens het Besluit landbouw milieubeheer gaat het bij woningen in dit soort omgeving om objecten in categorie I of II. Voor wat betreft de Wet geurhinder en veehouderij is van belang dat hier een gemeentelijke geurverordening geldt die uitgaat van een afwijkende geurnorm van 6 odour units/m³.



Figuur 12: Bebouwing/functionaliteiten

Direct rondom Haarlo liggen een aantal veehouderijbedrijven. Deze bedrijven worden hieronder nader toegelicht.

Borculoseweg 30

Voor dit bedrijf is in het verleden een melding op grond van het Besluit landbouw milieubeheer ingediend. Vanuit de amvb geldt ten opzichte van binnen de bebouwde kom gelegen geurgevoelige objecten een minimaal aan te houden afstand van 100 meter. Gemeten vanuit de grens van het agrarisch bouwperceel voldoet de nieuwbouwlocatie aan deze afstand.

Bussinkdijk 3

Voor dit bedrijf is in het verleden een melding op grond van het Besluit landbouw milieubeheer ingediend. Vanuit de amvb geldt ten opzichte van binnen de bebouwde kom gelegen geurgevoelige objecten een minimaal aan te houden afstand van 100 meter. Gemeten vanuit de grens van het agrarisch bouwperceel voldoet de nieuwbouwlocatie aan deze afstand.

Avinkweg 1

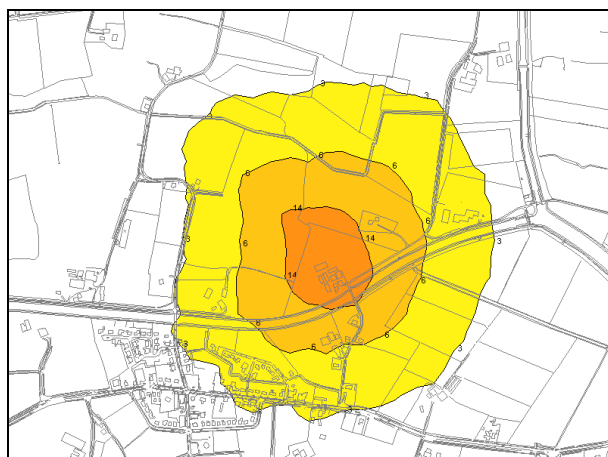
Aan dit bedrijf is op 25 april 2006 een revisievergunning verleend. Het bedrijf valt vanwege het vergunde veebestand niet onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. In de navolgende tabel zijn het maximaal te houden aantal dieren en de berekening van de geuremissie weergegeven.

Hoofdcategorie	Diersoort	Stalsysteem	ODOUR units per dier	Ammoniak per dier	RAV Code	aantal dieren	aantal OU	Ammoniak in kg
Rundvee	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	diercategorie	niet vastgesteld	5,3	A 2	8	0	42.4
Rundvee	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	alle huisvestingssystemen	niet vastgesteld	3,9	A 3	10	0	39
Rundvee	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	alle huisvestingssystemen	niet vastgesteld	9,5	A 7	7	0	66.5
Varkens	biggenopfok (gespeende biggen)	overige huisvestingssystemen; hokoppervlak maximaal 0.35 m ²	7.8	0,6	D 1.1.16.1	775	6045	465
Varkens	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	overige huisvestingssystemen	27.9	8,3	D 1.2.18	64	1785.6	531.2
Varkens	guste en dragende zeugen	koeldekstelsysteem 135% koeloppervlak	18.7	2,2	D 1.3.8.2	184	3440.8	404.8
Varkens	dekberen, 7 maanden en ouder	overige huisvestingssystemen	18.7	5,5	D 2.5	2	37.4	11
Varkens	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 2	mestkelders met (water-en) mestkanaal met schuine putwand met roosters anders dan metalen driekant op het mestkanaal; emitterend mestoppervlak maximaal 0.18 m ²	17.9	1,2	D 3.2.7.2.1	1155	20674.5	1386
Varkens	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 2	overige huisvestingssystemen; hokoppervlak maximaal 0.8 m ²	23.0	2,5	D 3.4.1	214	4922	535
Varkens	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 2	overige huisvestingssystemen; hokoppervlak groter dan 0.8 m ²	23.0	3,5	D 3.4.2	8	184	28
TOTAAL :							37089.3	3508.9

Figuur 13: Tabel V-Stacks

Het berekende aantal van 37.089 odour units is ingevoerd in V-Stacks Gebied. Hierbij is direct uitgegaan van een benadering aan de hand van de emissiepunten van deze veehouderij. Voor dit bedrijf is namelijk al bekend dat op de meest nabijgelegen woningen in Haarlo vanuit de grens van het agrarisch bouwperceel niet wordt voldaan aan de geurnorm. In het gebied tussen de nieuwe woningbouwontwikkeling en het agrarisch bedrijf liggen bestaande woningen. Het bedrijf wordt door deze dichterbij gelegen woningen al beperkt in zijn ontwikkelingsmogelijkheden. De nieuwe woningen kunnen wat dit betreft nooit verdergaande beperkingen opleggen aan de veehouderij.

Met behulp van V-Stacks Gebied zijn een aantal geurcontouren bepaald. Zoals valt op te maken uit navolgende afbeelding raken de geurcontouren van 3 en 6 odour units/m² het plangebied niet. De nieuwbouwlocatie voldoet dus aan de geurnorm (zelfs zonder geurverordening).



Figuur: 14: Geurcontour

Eibergseweg 46-48

Dit bedrijf viel in het verleden onder de werkingssfeer van het Besluit melkrundveehouderijen milieubeheer. Met de inwerkingtreding van het Besluit landbouw milieubeheer is het bedrijf onder de werkingssfeer van deze algemene maatregel van bestuur komen te vallen.

Vanuit de amvb geldt ten opzichte van binnen de bebouwde kom gelegen geurgevoelige objecten een minimaal aan te houden afstand van 100 meter. Gemeten vanuit de grens van het agrarisch bouwperceel voldoet de nieuwbouwlocatie aan deze afstand.

Haarlosesteeg 2-4

Aan dit bedrijf is op 25 april 2000 een revisievergunning verleend. Het bedrijf valt vanwege het vergunde veebestand niet onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. In de navolgende tabel zijn het maximaal te houden aantal dieren en de berekening van de geuremissie weergegeven.

Hoofdcategorie	Diersoort	Stalsysteem	ODOUR units per dier	Ammoniak per dier	RAV Code	aantal dieren	aantal OU	Ammoniak in kg
Rundvee	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	diercategorie	niet vastgesteld	5.3	A 2	10	0	53
Rundvee	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	alle huisvestingssystemen	niet vastgesteld	3.9	A 3	7	0	27.3
Rundvee	veesstierkalveren tot 6 maanden	alle huisvestingssystemen	35.6	2.5	A 5	2	71.2	5
Rundvee	veesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	alle huisvestingssystemen	35.6	7.2	A 6	2	71.2	14.4
Schapen	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	alle huisvestingssystemen	7.8	0.7	B 1	15	117	10.5
Geiten	geiten ouder dan 1 jaar	alle huisvestingssystemen	18.8	1.9	C 1	3	56.4	5.7
Varkens	biggenopfok (gespeende biggen)	opfokkoc met schuine putwand; emitterend mestoppervlak groter dan 0,07 m ² , echter kleiner dan 0,10 m ² , en in kleine groepen, tot 30 biggen, behuizing met	5.4	0.21	D 1.1.12.2	10	54	2.1
Varkens	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	waterkanaal in comb. met een afgescheiden mestkanaal of mestbak	27.9	2.9	D 1.2.16	2	55.8	5.8
Varkens	dekberen, 7 maanden en ouder	overige huisvestingssystemen	18.7	5.5	D 2.5	1	18.7	5.5
Varkens	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking, zie eindnoot 5	scharrel vleesvarkens; overige huisvestingssystemen	23.0	3	D 3.3.2	10	230	30
Kippen	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	overige huisvestingssystemen niet-batterijhuisvesting -	0.34	0.315	E 2.14	400	136	126
Kippen	vleeskuikens	vleeskuikenstal met mixluchtventilatie	0.24	0.037	E 5.6	100	24	3.7
Eenden	vleeseenden	buiten mesten (per afgeleverde eend)	0.49	0.019	G 2.2	100	49	1.9
Konijnen	voedster inclusief 0,15 ram en bijbehorende jongen tot spenenleeftijd	mechanisch geventileerde stal met gescheiden afvoer van mest en urine	niet vastgesteld	0.77	I 1.1	6	0	4.62
Konijnen	vlees en opfokkonijnen tot dekleeftijd	mechanisch geventileerde stal met gescheiden afvoer van mest en urine	niet vastgesteld	0.12	I 2.1	60	0	7.2
TOTAAL :							883.3	302.72

Figuur 15: Tabel V-Stacks

Vanwege de geringe geuremissie en de relatief grote afstand is voor dit bedrijf geen berekening met V-Stacks Gebied uitgevoerd. Met zekerheid kan worden gesteld dat de vanwege dit bedrijf optredende geurconcentraties ter plaatse van de voorgestane woningbouwlocatie ruimschoots onder de norm van 3 odour units blijven.

Overbakkingsweg 8-10

Voor dit bedrijf is in het verleden een melding op grond van het Besluit landbouw milieubeheer ingediend. Vanuit de amvb geldt ten opzichte van binnen de bebouwde kom gelegen geurgevoelige objecten een minimaal aan te houden afstand van 100 meter. Gemeten vanuit de grens van het agrarisch bouwperceel voldoet de nieuwbouwlocatie aan deze afstand.

Kuipersdijk 2

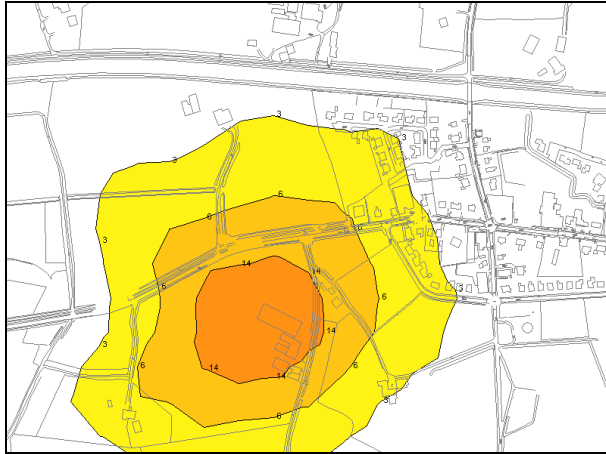
Aan dit bedrijf is op 2 januari 2007 een revisievergunning verleend. Het bedrijf valt vanwege het vergunde veebestand niet onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. In de navolgende tabel zijn het maximaal te houden aantal dieren en de berekening van de geuremissie weergegeven.

Hoofdcategorie	Diersoort	Stalsysteem	ODOUR units per dier	Ammoniak per dier	RAV Code	aantal dieren	aantal OU	Ammoniak in kg
Rundvee	veesstierkalveren tot 6 maanden	alle huisvestingsystemen	35.6	2.5	A 5	10	356	25
Rundvee	veesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	alle huisvestingsystemen	35.6	7.2	A 6	15	534	108
Varkens	biggenopfok (gespeende biggen)	biologisch luchtwassysteem 70% emissiereductie; hokoppervlak maximaal 0,35 m ² (in combinatie met traditionele stal)	4.3	0.18	D 1.1.9.1 icm trad.	1044	4489.2	187.92
Varkens	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	biologisch luchtwassysteem 70% emissiereductie	15.3	2.5	D 1.2.10	72	1101.6	180
Varkens	guste en dragende zeugen	biologisch luchtwassysteem 70% emissiereductie	10.3	1.3	D 1.3.6	234	2410.2	304.2
Varkens	dekberen, 7 maanden en ouder	biologisch luchtwassysteem 70% emissiereductie	12.7	1.7	D 2.1	1	12.7	1.7
Varkens	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 2	biologisch luchtwassysteem 70% emissiereductie; hokoppervlak maximaal 0,8 m ² (in combinatie met traditionele stal)	12.7	0.8	D 3.2.8.1 tr	1024	13004.8	819.2
Varkens	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 2	biologisch luchtwassysteem 70% emissiereductie; hokoppervlak groter dan 0,8 m ² (in combinatie met traditionele stal)	12.7	1.1	D 3.2.8.2 tr	100	1270	110
TOTAAL :							23178.5	1736.02

Figuur 16: Tabel V-Stacks

Het berekende aantal van 23.179 odour units is ingevoerd in V-Stacks Gebied. Hierbij is direct uitgegaan van een benadering aan de hand van de emissiepunten van deze veehouderij. Voor dit bedrijf is namelijk al bekend dat op de meest nabijgelegen woningen in Haarlo vanuit de grens van het agrarisch bouwperceel niet wordt voldaan aan de geurnorm. In het gebied tussen de nieuwe woningbouwontwikkeling en het agrarisch bedrijf liggen bestaande woningen. Het bedrijf wordt door deze dichterbij gelegen woningen al beperkt in zijn ontwikkelingsmogelijkheden. De nieuwe woningen kunnen wat dit betreft nooit verdergaande beperkingen opleggen aan de veehouderij.

Met behulp van V-Stacks Gebied zijn een aantal geurcontouren bepaald. Zoals valt op te maken uit onderstaande afbeelding raken de geurcontouren van 3 en 6 odour units/m² het plangebied niet. De nieuwbouwlocatie voldoet dus aan de geurnorm (zelfs zonder geurverordening).



Figuur 17: Geurcontour

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit initiatief.

5.2.6 Externe veiligheid

Algemeen

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 bouwmogelijkheden 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.

Toetsing

In de omgeving van deze locatie bevinden zich geen Bevi-bedrijven. De locatie valt 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.

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

Conclusie

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

5.3 Ecologie

5.3.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Vogel- of Habitatrichtlijn. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Als bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

5.3.2 Onderzoek

Door Staring Advies is in augustus 2010 ecologisch onderzoek verricht³. Hierin wordt het volgende geconcludeerd:

- Er is een aanvullend onderzoek noodzakelijk naar vleermuizen. Enkele gebouwbewonende vleermuizen hebben hier mogelijk vaste paar,- kraam,- balts- en/of zomerverblijfplaatsen. Deze onderzoeken dienen plaats te vinden tussen 15 mei tot 1 oktober 2012.
- Ook is een aanvullend onderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van de Huismus en Gierzwaluw. De onderzoeken dienen plaats te vinden in de periode april t/m juli 2012.
- Voor de overige soortgroepen zijn geen nadere onderzoeken of ontheffingen noodzakelijk.

Uit de quick-scan is gebleken dat er aanvullend onderzoek noodzakelijk is naar vleermuizen en de territoria van de Huismus en Gierzwaluw. Deze dienen plaats te vinden voordat de sloopwerkzaamheden kunnen beginnen. Afhankelijk van de resultaten van dit aanvullende onderzoek kan een ontheffing en/of een mitigatieplan noodzakelijk zijn.

³ Stichting Staring Advies, Quick scan natuurtoets Borculoseweg 1 te Haarlo, rapportnummer 1107, augustus 2010

5.3.3 Aanvullend onderzoek

Naar aanleiding van voorgenoemd onderzoek heeft Stichting Staring Advies een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van vleermuizen, vogels, en Steenmarter⁴.

In het plangebied zijn waarnemingen verricht van enkele beschermde soorten. Het betreft territoria van huismussen en enkele rondvliegende exemplaren van de laatvlieger en de Gewone dwergvleermuis. De geplande werkzaamheden zullen alleen een effect hebben op de aanwezige territoria van de Huismus. Schade op populaties en verblijfplaatsen van overige aangetroffen of te verwachten beschermde soorten en soortgroepen als Gierzwaluw, Steenmarter en (gebouwbewonende) vleermuizen worden niet door de werkzaamheden verwacht.

Door de voorgestelde mitigerende maatregelen wordt geen negatief effect op de lokale populaties van de Huismus verwacht. De toepassing van vogelvides en geschikte nestkasten zal naar verwachting kunnen resulteren in een toename van het aantal nestgelegenheden overblijven en hierdoor een versterking van de aanwezige populatie van de Huismus in de bebouwde kom van Haarlo.

5.3.4 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.4 Water

5.4.1 Beleid

Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

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.

Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Dit gebied omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord- Brabant en

⁴ Stichting Staring Advies, februari 2012, Aanvullend onderzoek Borculoseweg 1 in Haarlo, rapportnr. 1209

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 het rijk 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 beleid

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan 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 ontwerp water(beheer)-plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

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 ligt niet in een dergelijke beschermingszone.

Beleid Waterschap Rijn & IJssel

Waterbeheerplan

Het Waterschap Rijn & IJssel heeft in 2009 een nieuw 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 en 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 & IJssel. Dit plan is opgesteld samen met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van 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 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.

5.4.2 De waterparagraaf

Deze waterparagraaf weegt de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema af via de watertoetstabel, zoals die op de volgende pagina is weergegeven.

Thema	Toetsvraag	Relevant ^a
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja Ja Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?	Nee

	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Afvalwater

Hemelwater afkomstig van de nieuw te bouwen woning wordt niet op de riolering geloosd, maar afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem.

Wateroverlast

Het bebouwd oppervlak binnen het plangebied neemt met circa 115 m² toe. Deze minimale toename van het bebouwd oppervlak leidt niet tot een onevenredige aantasting van de waterhuishouding ter plaatse.

Waterdoorlatendheid

Om te bepalen of de bodem aan de Borculoseweg 1 in Haarlo geschikt is voor infiltratie van het hemelwater in de onverzadigde zone, is de waterdoorlatendheid bepaald. Het onderzoek is uitgevoerd door Koops & Romeijn Grondmechanica.⁵

De doorlatendheid (k-waarde) van onverzadigde bodemlagen is bepaald met behulp van de Falling head-methode, ook wel omgekeerde Hooghoudt-methode genoemd. Hierbij wordt in het veld gemeten hoe lang een hoeveelheid water nodig heeft om in de te onderzoeken bodemlaag te infiltreren. In twee peilbuizen is een waterdoorlatendheidsmeting uitgevoerd. In de verkregen resultaten kan een classificatie van de doorlatendheid worden gemaakt. Deze is hieronder weergegeven.

K-waarde (m/dag)	Classificatie
< 0,01	Zeer slecht doorlatend
0,01 – 0,1	Slecht doorlatend
0,1 – 0,5	Matig doorlatend
0,5 – 1,0	Vrij goed doorlatend
1,0 – 10	Goed doorlatend
> 10	Zeer goed doorlatend

⁵ Rapport Grondonderzoek, Koops & Romeijn Grondmechanica, d.d. 9-10-2012

Het grondwaterniveau in het plangebied bevindt zich op 1,1 meter onder het maaiveld. Voor het zuidelijk deel is de K-waarde respectievelijk 1,2 en 1,3 meter per dag voor de bodemlaag van 0,7 tot 1,2 meter onder het maaiveld.

Geconcludeerd wordt dat de bodemlaag van 0,7 tot 1,2 meter onder het maaiveld in het zuidelijk deel van het plangebied aan de Borculoseweg 1 in Haarlo, goed doorlatend is en geschikt voor hemelwaterinfiltratie.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Archeologie

5.5.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge verwachtingswaarde, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

5.5.2 Onderzoek

Door Archeodienst is in mei 2012 een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd⁶.

Uit dit onderzoek komt naar voren dat de ondergrond van het plangebied bestaat uit siltig, zeer fijn dekzand. Het plangebied ligt waarschijnlijk in een relatief laaggelegen dekzandvlakte, waar oorspronkelijk beekbedgronden aanwezig zijn geweest. In het noorden van het plangebied is een dikke A-horizont aanwezig, vermoedelijk is dit een 20^e eeuwse ophoging en geen plaggendek.

In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht.

⁶ Archeodienst, 23 mei 2012, Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek Borculoseweg 1 te Haarlo, rapportnr. 139

Op basis van het bureauonderzoek was een middelhoge verwachting aan het plangebied toegekend voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum en een hoge archeologische verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Vroege-Middeleeuwen. Voor de Late-Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd gold een hoge verwachting. Het booronderzoek heeft uitgewezen dat deze verwachting voor alle perioden moet worden bijgesteld naar een lage archeologische verwachting.

5.5.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.6 Infrastructuur/parkeren

5.6.1 Infrastructuur

De bestaande infrastructuur blijft in het plan gehandhaafd. Doordat de supermarkt wordt gesloopt en hiervoor in de plaats vier woningen worden gebouwd zal het aantal verkeersbewegingen in en om het plangebied afnemen.

5.6.2 Parkeren

In het plan worden 4 woningen gerealiseerd van het type twee-onder-één-kap. In de gemeente Berkelland wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 voor een twee-onder-één-kap woning. Daarmee komt de parkeerbehoefte uit 7,2 parkeerplaatsen.

In het plan worden 6 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Daarnaast wordt er op eigen terrein voorzien in 3 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling wordt daarmee voldoende opgevangen.

In de regels bij dit bestemmingsplan is in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' opgenomen dat er op deze gronden parkeervoorzieningen gerealiseerd kunnen worden. Op deze manier wordt het parkeren op eigen terrein planologisch gewaarborgd.

5.6.3 Conclusie

Het aspect infrastructuur en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt onder andere:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- het bebouwen van de gronden;

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

6.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere).
- 2 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.

- 3 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 bijvoorbeeld geregeld dat extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing zijn opgenomen. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

6.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie.

Termen als 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning', 'ontheffing' en 'bouwvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

6.2 Dit bestemmingsplan

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

Voorliggend bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen'. Daarnaast omvat het plan algemene regels.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen met de daarbij behorende (bouw)werken, geen gebouwen zijnde. Maar ook voor paden en verhardingen, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen; erkers ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn drie aanduidingen 'parkeerterrein' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden tevens bestemd voor de instandhouding van een parkeerplaats.

Binnen deze bestemming zijn wat betreft bouwwerken, alleen erkers ten dienste van de directe uitbreiding van de woning toegestaan. De erker mag, onder voorwaarden, alleen worden gebouwd aan de voorgevel van de woning.

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, pleinen en voet- en fietspaden, markten en parkeervoorzieningen.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en de waterhuishouding.

Binnen deze bestemming mogen 4 woningen worden gebouwd. Deze woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van de woningen mogen niet meer dan 6 respectievelijk 10 meter bedragen.

Bij de woningen mogen ook aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van deze bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m² en 60% van de oppervlakte van het erf.

7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van kosten anderszins is verzekerd, en tevens locatie-eisen niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening en een anterieure overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst wordt tevens vastgelegd dat mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

8 Maatschappelijke inspraak

8.1 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Haarlo, Borculoseweg 1 2013' heeft van 20 november 2013 tot en met 31 december 2013 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

8.2 Overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Haarlo, Borculoseweg 1 2013' is voor advies voorgelegd aan de provincie, het Waterschap Rijn en IJssel en de Gasunie.

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft gereageerd op 28 november 2013. Zij hebben aangegeven dat zij geen op- en/of opmerkingen hebben. Van de provincie en de Gasunie zijn geen reacties ontvangen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Haarlo, Borculoseweg 1 2013' heeft van 19 februari 2014 tot en met 1 april 2014 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.