

Toelichting

Bestemmingsplan Borculo, Woongebieden
2011, herziening 2023-2
(Barchemseweg-Heure)

NL.IMRO.1859.BPBCL20230008-0100

Vastgesteld

Toelichting

Bestemmingsplan Borculo, Woongebieden
2011, herziening 2023-2
(Barchemseweg-Heure)

NL.IMRO.1859.BPBCL20230008-0100

Vastgesteld

Gemeente: Berkelland
Status: Vastgesteld
Datum: 4 juni 2024
Opgesteld door: SPA WNP ingenieurs
Projectnr.: 2200803
Opdrachtgever: Van Grootheest Projecten B.V.



INHOUD	PAGINA	
1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2	HET PLAN	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	6
3	BELEIDSKADER	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	14
4.1	Bedrijven en milieuzonering	14
4.2	Geurhinder Wet veehouderij	15
4.3	Bodem	15
4.4	Luchtkwaliteit	16
4.5	Geluid	17
4.6	Externe veiligheid	18
4.7	Water	20
4.8	Ecologie	20
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	22
4.10	Verkeer en parkeren	23
4.11	M.e.r.	25
5	UITVOERBAARHEID	26
5.1	Economische uitvoerbaarheid	26
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6	JURIDISCHE PLANOPZET	27
6.1	Inleiding	27
6.2	Begrenzing plangebied	27
6.3	Opzet van de regels	27



BIJLAGEN

- 1 Ontwerp d.d. 14-11-2023
- 2 Verkennend bodemonderzoek Barchemseweg (ong.) te Borculo d.d. 04-07-2023
- 3 Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaai Woningbouw aan de Heure/Barchemseweg in Borculo d.d. 25-4-2023
- 4 Watertoets Bouwplan de Heure te Borculo d.d. 08-11-2023
- 5 Onderzoek Stikstofdepositie woningbouw De Heure/Barchemseweg in Borculo d.d. 24-08-2023
- 6 Quikscan Wet natuurbescherming HEURE / BARCHEMSEWEG TE BORCULO d.d. 21-03-2023
- 7 Vervolgonderzoek ecologie
- 8 Boom Effect Analyse Heure/Barchemseweg Borculo d.d. 05-04-2023
- 9 Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Plangebied de Leenkamer, Het Elbrink te Borculo d.d. 02-2009
- 10 Aanmeldnotitie m.e.r. Woningbouw De Heure/Barchemseweg in Borculo d.d. 31-05-2023
- 11 Inspraakverslag voorontwerpbestemmingsplan
- 12 Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Van Grootheest Projecten B.V. is voornemens om op een braakliggend perceel tussen de Heure en de Barchemseweg in Borculo een twaalfstal woningen te realiseren. Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Borculo, Woongebieden 2011' dat is vastgesteld op 11 september 2012. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Groen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische Verwachting 2/3'. Voor het plangebied geldt deels de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3'. Op basis van deze aanduiding is het onder voorwaarden toegestaan de bestemming 'Groen' te wijzigen naar 'Wonen'. Doordat het aanduidingsgebied niet het gehele plangebied betreft is een herziening van het bestemmingsplan nodig om de plannen te realiseren.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Barchemseweg en de Heure in de kern van Borculo, gemeente Berkelland. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich de visuele contour van Borculo, waarachter agrarische gronden gelegen zijn. Aan de overige zijden wordt het plangebied omringd door woningen en groen. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Borculo, sectie F, nummer 737. In afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven met de gele markering.

Afbeelding 1: Ligging plangebied

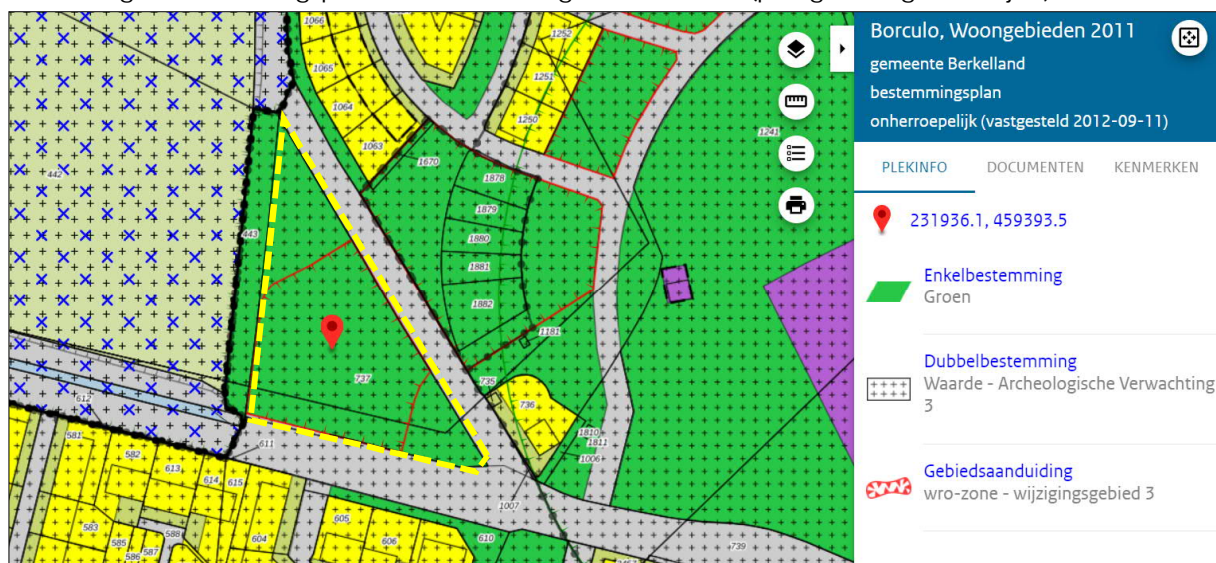




1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan 'Borculo, Woongebieden 2011' vastgesteld op 11 september 2012 is van toepassing op het plangebied. In afbeelding 2 is een uitsnede van de verbeelding te zien. Het plangebied is bestemd met de enkelbestemming 'Groen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische Verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische Verwachting 3'. Hiernaast is de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' van toepassing op en deel van het plangebied.

Afbeelding 2: Bestemmingsplan 'Borculo, Woongebieden 2011' (plangebied geel omlijnd)



1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- **Verbeelding:**
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- **Regels:**
In de regels is het gebruik en de bouwhoogtes van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- **Toelichting:**
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied behandeld. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau toegelicht. Hoofdstuk 4 bevat een samenvatting van de diverse milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond en in hoofdstuk 6 staat de juridische opzet beschreven.



2 HET PLAN

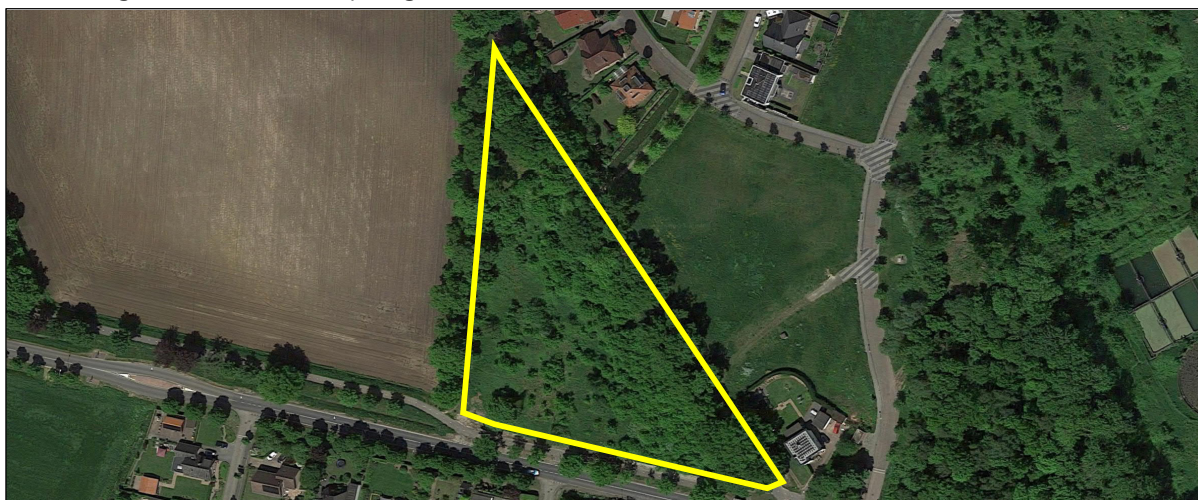
2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een groenpartij met bomen en struikgewas. In het verleden is dit niet altijd zo geweest, voorheen was binnen het plangebied een boerderij met opstallen aanwezig. In 2008 is de boerderij met opstallen gesloopt met de bedoeling ruimte te creëren voor woningbouw. Door de economische crisis en afgenomen woningbehoefte is deze ontwikkeling destijds gestaakt. In de onderstaande afbeeldingen zijn de zuidwestelijke en zuidoostelijke aanzichten van het plangebied weergegeven, gevolgd door een bovenaanzicht.

Afbeelding 3: Aanzichten plangebied zuidwest (links) en zuidoost (rechts) aan de Barchemseweg



Afbeelding 4: Bovenaanzicht plangebied



2.2 Toekomstige situatie

Het beoogde initiatief bestaat uit de realisatie van een twaalfstal woningen. Het woonprogramma bestaat uit twee vrijstaande woningen en tien twee-onder-één-kapwoningen. Twee van de twee-onder-één-kapwoningen zijn bestemd als seniorenwoningen. Alle woningen zijn voorzien van een bijbehorende tuin met oprit en parkeergelegenheden. Binnen het plangebied is in de openbare ruimte plaats voor groen en water.



Ten behoeve van het initiatief worden de twee noordelijke woningen direct ontsloten op de bestaande oostelijke Heure. De overige zuidelijke woningen krijgen een eigen ontsluitingsweg aansluitend op de oostelijke Heure. In de volgende afbeelding is een impressie van het initiatief weergegeven. In de volgende afbeelding is de voorlopige indeling van het plangebied weergegeven. Hiernaast is in bijlage 1 het ontwerp van het plan weergegeven.

Afbeelding 5: Ontwerp plangebied (bron: Contexturearchitects)





3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (Novi)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Toetsing

De NOVI is niet specifiek van toepassing op de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling moet echter wel in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking verantwoord worden. Deze verantwoording is later in dit hoofdstuk opgenomen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen op het gebied van een goede ruimtelijke ordening in het geding komen, kunnen krachtens de provinciale verordening of de algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Barro zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd, de SVIR is door de eerder genoemde Novi vervangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling raakt, mede door de schaal van de ontwikkeling, geen van de nationale belangen zoals benoemd in het Barro.



Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

- 1 De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- 2 Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- 3 Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvrage of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Toetsing

Conform artikel 1.1.1, eerste lid, onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien op twaalf nieuwe woningen ligt.

Het voorliggend plan bestaat uit twaalf woningen, het voorgenomen plan wordt daarom aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op de beoogde ontwikkeling. Als gevolg hiervan dient de behoefte voor het plan aangetoond te worden. Omdat het plan binnenstedelijk plaatsvindt is er geen verdere onderbouwing nodig.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in het realiseren van vier (4) levensloopbestendige woningen gericht op 1-2 persoonshuishoudens. Zes (6) woningen gericht op gezinnen en twee (2) vrijstaande woningen. De ontwikkeling is gelegen in Borculo. De behoefte aan betaalbare woningen en levensloopgeschikte woningen is aanwezig. Dit blijkt uit het uitgevoerde behoefteonderzoek en marktverkenning (AWLO, 2021). In paragraaf 3.2 en 3.3 van deze toelichting wordt nader ingegaan op de behoefte voor deze woningen.



3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie "Gaaf Gelderland" vastgesteld. In de Omgevingsvisie is als doel benoemd: gezond, veilig, schoon en welvarend. De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities:

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

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de visie is onder meer aangegeven, dat de provincie streeft naar aanbod van woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag. Het streven is onder andere het benutten van bestaande bebouwde omgeving en het aardgasvrij aanleggen van alle nieuwbouw.

Toetsing

Met de beoogde ontwikkeling wordt de nieuwbouw zonder gasaansluiting gebouwd. Dit heeft als resultaat dat er geen gebouw gebonden emissies ontstaan. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de energietransitie. De woningen zijn gericht op de behoefte en spelen door haar diversiteit in op een dynamisch en duurzaam programma.

Omgevingsverordening Gelderland

Naast de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening opgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. Op basis van de themakaarten behorende bij de verordening zijn de volgende regels van toepassing binnen het plangebied:

- Artikel 2.4.7 Overig glastuinbouw
- Artikel 2.4.8 Tijdelijk verbod glastuinbouw
- Artikel 2.5.4 Niet – grondgebonden veehouderij: verwevingsgebieden

Toetsing

Het beoogde plan heeft geen connectie met de realisatie van glastuinbouw of grondgebonden veehouderijen, daarom hebben artikelen 2.4.7, 2.4.8 en 2.5.4 geen binding met het plan.

Regionale Woonagenda Achterhoek 2023 – 2030

De woningmarkt in de Achterhoek is de afgelopen jaren fors aangetrokken. Momenteel staat de woningmarkt in de regio onder een groeiende druk en zijn de woningtekorten hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite om de gewenste woning te kopen of te huren. Dit heeft te maken met een oplopend woningtekort, maar ook met de betaalbaarheid van woonlasten. Daarnaast is het type aanbod van de woningen in toenemende mate een probleem: veel woningen passen niet bij de levensfase of woonbehoefte van woningzoekenden. Met name



voor jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen geldt dat er een grote behoefte is aan meer betaalbare woningen op de Achterhoekse woningmarkt. We streven ernaar om in elke kern en buurt aanbod te creëren voor jong en oud en voor mensen met een kleinere en grotere portemonnee. Zo zorgen we voor een gedifferentieerde woningvoorraad en dus ook voor een gedifferentieerde bevolkingsopbouw in de kernen.

We hebben de ambitie om 11.500 extra woningen te realiseren in de Achterhoek. Hiermee gaan we onze woningvoorraad flink en versneld uitbreiden (Programmaliijn 1). Van de 11.500 woningen worden er tot en met 2030 8.390 worden gerealiseerd. Deze aantallen zijn tevens vastgelegd in de Woondeal Achterhoek. Deze Woondeal is onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda van het ministerie van BZK.

Kwalitatieve toetsingscriteria

Met het vaststellen van de regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 zijn ook de kwalitatieve toetsingscriteria herijkt. Door de afspraken in het kader van de woondeal Door deze afspraken hoeft de behoefte niet meer per project aangetoond te worden. Binnen de gemaakte afspraken uit de woondeal is elke gemeente in onze regio vrij in de invulling van de eigen ambitie en verdeelt deze naar behoefte over de kernen.

Toetsing

Dit plan in Borculo valt binnen de opgave om 8390 woningen te realiseren in de Achterhoek. Dit initiatief is ontwikkeld voor de vaststelling van de Regionale Woonagenda 2023-2030. Dit plan is ontwikkeld op basis van de inmiddels vervangen kwalitatieve toetsingscriteria en voor de vaststelling van de Woondeal. Met ontwikkelaar zijn gesprekken gevoerd om het plan zoveel te laten voldoen aan de toekomstige richtlijnen (Woondeal Achterhoek en Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030). 40% van de woningen vallen in de categorie betaalbare woningen. Dit zijn woningen in de categorie tot € 355.000,- . Het plan omvat 12 nieuwe woningen met een gedifferentieerd woningaanbod past bij elke portemonnee. Het initiatief past binnen het doel om de woningvoorraad te vergroten. Geconcludeerd wordt het dat het initiatief in lijn is met de Regionale Woonagenda van de Achterhoek.

Conclusie provinciaal beleid

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor het realiseren van het beoogde plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Berkelland 2025

Op 26 oktober 2010 heeft de raad van de gemeente Berkelland de Structuurvisie Berkelland 2025 vastgesteld. De Structuurvisie Berkelland 2025 geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente Berkelland in aanloop van het jaar 2025. De Structuurvisie is staat centraal voor het verdere beleid van Berkelland voor de toekomst.

Ten aanzien van het aspect 'wonen' zet de gemeente in op rust, variatie en kleinschaligheid van het woningaanbod in de toekomst. De gemeente Berkelland kenmerkt zich als gemeente waar diverse vormen van ruimtegebruik naast elkaar voorkomen. De vier hoofdkernen van de gemeente hebben daarbij ieder hun eigen kwaliteiten.



De gemeente concentreert zich op woonontwikkeling binnen de vier hoofdkernen. Borculo behoort tot één van de vier grote kernen van de gemeente Berkelland. In alle kernen gaat inbreiding voor uitbreiding. Bij inbreiding staat aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van de kernen voorop. Voor de kern Borculo worden in de Structuurvisie de volgende potenties omschreven; het geven van een impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van de Berkel, het ervaren van het buitengebied in het stedelijk gebied en het versterken van het centrum en de cultuurhistorische identiteit van Borculo.

Ten aanzien van woningbouw heeft de gemeente Berkelland de volgende ambities:

- Keuzemogelijkheden op de woningmarkt;
- Betaalbare woningen voor lagere inkomens;
- Voldoende aanbod aan welzijns- en zorgvoorzieningen in zelfgekozen omgeving;
- Duurzaam bouwen;
- Leefbare kernen en wijken met een goede ruimtelijke kwaliteit;
- Woningbouw met zo min mogelijk beslag op ruimte buiten bebouwde kom;
- Ruimte voor vernieuwende concepten.

Toetsing

Het voorgenomen initiatief maakt de realisatie van seniorenwoningen en reguliere woningen mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan zorgt voor een verhoging van het nodige woningaanbod in de regio en wordt gerealiseerd met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Het plan is hierdoor in overeenstemming met de Structuurvisie Berkelland.

Woonvisie gemeente Berkelland 2020 - 2025

In de woonvisie 2020 – 2025 heeft de gemeente Berkelland het woonbeleid en haar ambities op het gebied van wonen vastgelegd. Samen met partners, met inwoners, met initiatiefnemers, met belangenvertegenwoordigers en met andere overheden zijn drie samenhangende ambities geformuleerd die de kern vormen van de nieuwe woonvisie.

De ambities zijn:

1. Toekomstgerichte woningen en wijken;
2. Aantrekkelijke nieuwe woningen;
3. Wonen, welzijn en zorg.

De grootste knelpunten zitten bij jongeren en ouderen die op zoek zijn naar een passende huisvesting. Ouderen zoeken een woning met de gemakken van een programma op een bouwlaag. Het belangrijkste doel van nieuwbouw is het verminderen van de mismatch tussen vraag en aanbod van woningen in Berkelland. Het gaat zowel om de mismatch in kwantiteit (aantal woningen) als om de mismatch in kwaliteit (woningtype, prijsklasse, duurzaamheid, uitstraling etc.). We richten ons daarbij op alle doelgroepen die in Berkelland willen wonen en hebben specifieke aandacht voor jongeren en ouderen. We voegen gericht woningen toe aan de voorraad en stimuleren innovatieve woningen.

Op basis van de woningbouwopgave moeten er in Borculo tot en met 2030 minimaal 185 nieuwe woningen gebouwd worden.



Toetsing

Voorliggende ontwikkeling voorziet in het realiseren van vier (4) levensloopbestendige woningen gericht op 1-2 persoonshuishoudens. Zes (6) woningen gericht op gezinnen en twee (2) vrijstaande woningen. De ontwikkeling is gelegen in Borculo. De behoefte aan betaalbare woningen en levensloopgeschikte woningen is aanwezig. Dit blijkt uit het uitgevoerde behoefteonderzoek en marktverkenning (AWLO, 2021). Het plan sluit zowel aan bij de kwantitatieve behoefte als wel de kwalitatieve behoefte. De woningen worden gebouwd zonder gasaansluiting. De afgelopen jaren zijn er weinig nieuwe woningen aan de voorraad van Borculo toegevoegd. De doorstroming in de woningmarkt van Borculo krijgt met dit plan een nieuwe impuls. Geconcludeerd kan worden dat het plan in lijn is met de Woonvisie 2020 – 2025 van de gemeente Berkelland.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor het realiseren van het beoogde plan.



4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Bij het realiseren van woningen dient rekening gehouden te worden met (mogelijke) milieuaspecten van bedrijven in de nabijheid. Voor het waarborgen of realiseren van een goed woon- en leefklimaat wordt milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven (milieubelastend) een passende locatie in nabijheid van woningen (milieugevoelig) krijgen en dat deze op een verantwoorde manier van elkaar gescheiden worden.

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen twee doelen te worden gerealiseerd:

- Het voorkomen van of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen.
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Een hulpmiddel voor milieuzonering is de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" waarvan de laatste versie stamt uit 2009. Deze handreiking gaat uit van de hinderaspecten geur, stof, geluid en veiligheid.

Bij het bepalen van richtafstanden is het omgevingstype van belang. Er zijn voor milieuzonering drie omgevingstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Naast de wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor en er is weinig verstoring door verkeer. Omgevingstype 'rustig buitengebied' betreft een gebied waar eveneens weinig verstoringen zijn. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is er sprake van functiemenging en/of ligging nabij drukke wegen. De richtafstanden mogen bij 'gemengd gebied' met één stap verlaagd worden.

Onderzoek

Voor het beoordelen van de milieuhinder is uitgegaan van een zogenaamde 'rustige woonwijk'. De richtafstanden van milieubelastende bestemmingen zijn om die reden niet verlaagd.

De milieubelastende functies in de omgeving van het plan zijn geïnventariseerd en de mogelijke hinder van de milieubelastende functies op de milieugevoelige bestemming binnen het plan zijn in beeld gebracht. In tabel 2 staan de resultaten van de inwaartse zonering.

Tabel 1: Resultaten inwaartse milieuzonering

Bestemming	Adres	Omschrijving (SBI-2008 code)	Cat.	VNG-richtafstand	Afstand tot plangebied
Bedrijf - Nutsvoorziening	T.h.v. Heure 2	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen: < 10 MVA (35)	2	Geur: 0 m Stof: 0 m Geluid: 30 m Gevaar: 0 m	Ca. 65 m
Bedrijf	Graaf Wichmanstraat	Onbekend (voormalig rioolwaterzuiveringsinstallatie)	Max. 2	Geur: 30 m Stof: 30 m Geluid: 30 m Gevaar: 30 m	Ca. 160 m



Uit de inventarisatie blijkt dat er geen sprake is van nabijgelegen milieubelastende bestemmingen waarbij de richtafstanden worden overschreden. Er worden geen milieubelastende bestemmingen mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan. Uitwaartse zoning is met het plan niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzoning vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2 Geurhinder Wet veehouderij

Onderzoek

Het plangebied aan de Heure en de Barchemseweg is gelegen aan de rand van het buitengebied van de gemeente Berkelland. Ondanks de locatie zijn er in de nabije omgeving geen veehouderijen aanwezig.

Conclusie

Het aspect geurhinder op basis van de Wet veehouderij vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3 Bodem

Algemeen

Bij bodem wordt onderscheid gemaakt in de fysische en de chemische bodemkwaliteit. De fysische bodemkwaliteit heeft betrekking op de opbouw en samenstelling van de bodem. Denk hierbij aan draagkracht en in de bodem aanwezige voorwerpen, zoals archeologische vondsten. Dit deeladvies gaat in op de chemische en fysische bodemkwaliteit, waarbij mogelijke verontreinigingen centraal staan.

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) bevat voorschriften die dienen voor uitvoering van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Bro, artikel 3.1.6, verricht de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hieronder valt onderzoek naar de bodemgesteldheid van het plangebied.

Onderzoek

Ten behoeve van het plan is een bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage van deze toelichting. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Er zijn geen zintuiglijke aanwijzingen in de opgeboorde grond waargenomen die kunnen duiden op verontreinigingen.

¹ Verkennend bodemonderzoek Barchemseweg (ong.) te Borculo d.d. 04-07-2023 Rouwmaat Groep



- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- De aangetroffen licht verhoogde gehalten aan zink en PAK (10) in de bovengrond van MM02 en het licht verhoogde gehalte barium in het grondwater van peilbuis 01 vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.
- De hypothese "De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd" wordt grotendeels aangenomen.
- De bodemkwaliteit voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse altijd toepasbaar.

Op basis van de onderzoeksresultaten is op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terrein goed te keuren voor bestemmingsplanwijziging en bouwvergunning.

Conclusie

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

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Niet In Betekenende Mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Onderzoek

Binnen het plangebied worden twaalf nieuwe woningen gerealiseerd. Met twaalf woningen valt het bouwplan ruim binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 1.500 woningen, bij één ontsluitingsweg). Met andere woorden, de realisatie van de woning draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekenende mate. Volledigheidshalve is op basis van het aantal verkeersbewegingen de luchtkwaliteit beoordeeld door middel van de NIBM-tool (afbeelding 6). Uit de NIBM-tool blijkt dat het plan niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging en in dat opzicht niet in betekenende mate is.



Afbeelding 6: NIBM tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	99,2
	Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,10
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

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

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd in welke mate het geluid veroorzaakt door gezoneerde wegen, spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen e.d.) mag belasten.

Op basis van de wet zijn voor de geluidgevoelige bestemmingen voorkeursgrenswaarden opgenomen waaraan in principe voldaan moet worden:

- wegverkeer 48 dB
- spoorwegverkeer 55 dB
- industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen 50 dB(A)

Onderzoek

Ten behoeve van het beoogde initiatief is een akoestisch onderzoek² wegverkeerslawaai uitgevoerd dat als bijlage onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Binnen het onderzoek zijn verschillende wegen in de omgeving beschouwd. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen ten gevolge van het verkeer op de Barchemseweg hoger is dan de voorkeurswaarde, maar ruim lager is dan de maximale ontheffingswaarde. Voor de Heure geldt dat er zowel een 30km/uur zone als een 60 km/uur zone aanwezig zijn. Voor de Heure (60km/uur) blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van

² Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaai Woningbouw aan de Heure/Barchemseweg in Borculo d.d. 25-4-2023 SPA WNP ingenieurs



de nieuwe woningen ruim lager zijn dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Voor de Heure (30km/uur) en de naastgelegen De Leenkamer is de geluidbelasting ruim lager dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op de 30 km-wegen aanvaardbaar is.

De geluidbelasting vanwege het verkeer op de Barchemseweg is bij zes van de twaalf nieuwe woningen hoger dan de voorkeurswaarde, maar lager dan de maximale ontheffing. Gezien de situatie en de berekende waarden zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij de nieuwe woningen te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde). Om deze woningen te kunnen realiseren, moet de gemeente Berkelland hogere waarden vanwege het wegverkeerslawaaï vaststellen en vastleggen in het kadaster. De gecumuleerde geluidbelasting, zonder aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder, bedraagt maximaal 60 dB.

Conclusie

Het aspect geluid vormt, met inachtneming van het vaststellen van hogere waarden, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen en is onderverdeeld in:

- Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein;
- Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de omgang met externe veiligheid rond buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (zoals gas en brandbare vloeistoffen);
- Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) legt veiligheidsnormen op aan transport van gevaarlijke stoffen via weg, binnenvaart en spoorweg. Voor de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen geldt het Basisnet. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd.

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt in het Plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als het risico op een plaats buiten een risico-bron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie grens- en richtwaarden opgehangen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

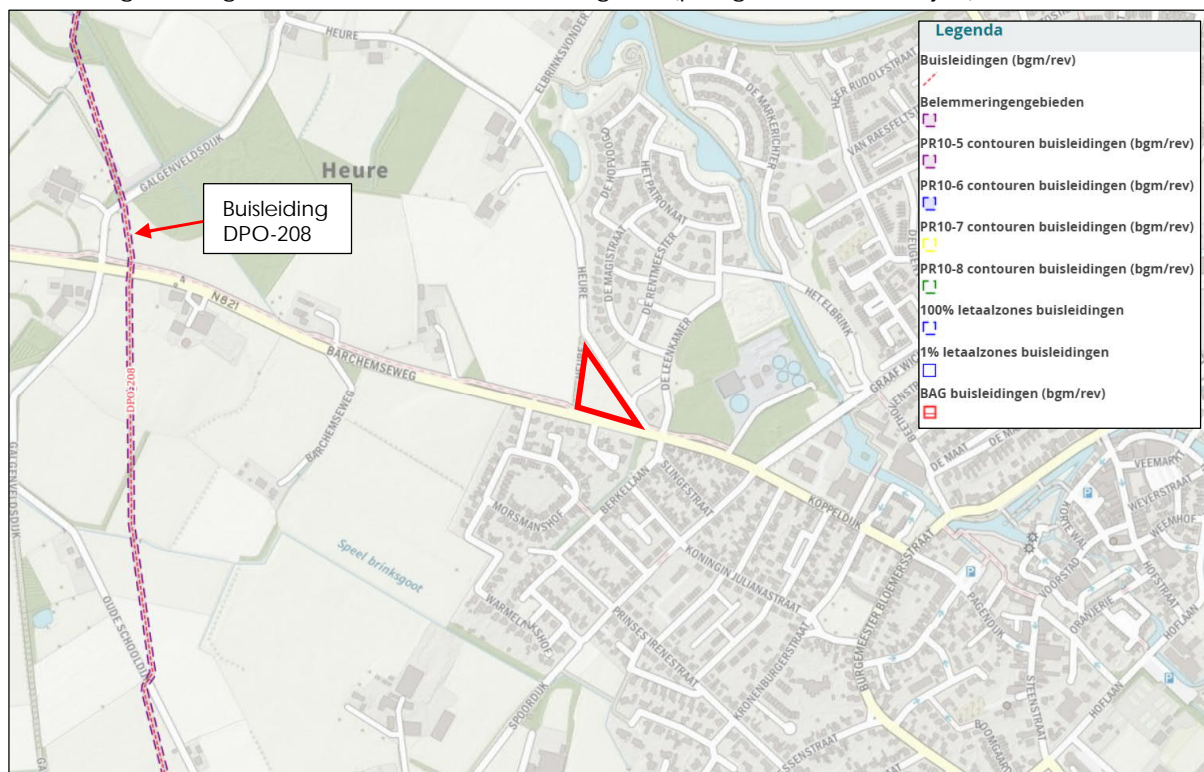
Het groepsrisico is gedefinieerd als cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron en een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. In wet- en regelgeving is aan het groepsrisico een oriënterende waarde toegekend als indicator voor de omvang van een ramp en een afwegingsproces gericht op zelfredzaamheid, beheersbaarheid, rampenbestrijding en resteffecten.



Onderzoek

De risico's ten aanzien van externe veiligheid zijn geïnventariseerd op basis van de Signaleringskaart externe veiligheid. In navolgende afbeelding is te zien hoe dit zich vertaalt naar het plangebied.

Afbeelding 7: Plangebied in relatie tot externe veiligheid (plangebied rood omlijnd)



Uit de signaleringskaart blijkt dat er zich in de dichte nabijheid van het plangebied geen transportroutes over weg, spoor en water bevinden waarover dusdanige hoeveelheden aan gevaarlijke stoffen worden vervoerd dat hierdoor een plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied ontstaat die buiten de transportroute valt. Op grote afstand van het plangebied bevindt zich wel de buisleiding DPO-208, welke stikstof vervoerd. Wegens de grote afstand tussen de buisleiding en het plangebied is nader onderzoek naar de risicobron onnodig.

In de directe omgeving bevinden zich geen Bevi-bedrijven. Ook vanuit het Activiteitenbesluit, het Vuurwerkbesluit, het Besluit ruimte en de Circulaire ontplofbare stoffen voor civiel gebruik krijgt deze locatie niet te maken met veiligheidsafstanden. Wegens het ontbreken van risicobronnen in de dichte nabijheid van het plangebied is eveneens de 'Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Berkelland' verder niet relevant voor het plan.

Conclusie

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



4.7 Water

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Vervolgens komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

Onderzoek

Ten behoeve van het beoogde initiatief is een watertoets³ uitgevoerd welke onderdeel uitmaakt van de bijlagen. In de watertoets is aangegeven dat volgens het document "Duurzaam en veilig water" van Waterschap Rijn en IJssel voor plannen groter dan 1.500 m² geldt dat een bui van 100+10 % (80 mm) geen wateroverlast mag opleveren (berging tot aan maaiveld). In het plangebied kan 80 mm geborgen worden. Het hemelwater wordt geborgen in infiltratievelden. Hierbij wordt minimaal 50 mm statisch geborgen in de infiltratievelden. De overige 30 mm wordt dynamisch geborgen (infiltratie in de bodem). Voor het plan moet een waterhuishoudings- en rioleringsplan opgesteld worden. Hiernaast dient de definitieve keuze omtrent het toe te passen hemelwatersysteem en de verdere uitwerking in overleg te gebeuren met gemeente Berkelland en waterschap Rijn en IJssel.

Conclusie

Het aspect water vormt, met inachtneming van het bovenstaande, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.8 Ecologie

Volgens nationale- en internationale regelgeving is het verplicht om voorafgaand aan ruimtelijke plannen onderzoek te doen naar de effecten op beschermde gebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland (NNN)), en het eventuele voorkomen van beschermde flora en fauna. Tevens is het volgens nationale regelgeving in sommige gevallen verplicht om melding te doen van het kappen van houtopstanden.

Bescherming van Natura 2000-gebieden, soorten en houtopstanden is in Nederland vanaf 1 januari 2017 geregeld via de Wet natuurbescherming (Wnb). Het beleid rond NNN is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

³ Watertoets Bouwplan de Heure te Borculo d.d. 28-08-2023 Civicon



Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Stelkampsveld) bevindt zich ten westen van het plangebied op circa 2 kilometer afstand. Voor de ontwikkeling is een AERIUS-berekening⁴ uitgevoerd (bijlage 5). Uit de AERIUS-berekeningen volgt dat er geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Soortenbescherming

Uit de Quikscan Wet natuurbescherming⁵ (bijlage 6) blijkt dat op basis van gebiedsbescherming, het plangebied buiten Nationaal landschap en het Gelders Natuurnetwerk (GNN) ligt. Het plangebied ligt eveneens buiten specifieke zones en aanwijzingen uit het Provinciale natuurbeheerplan.

Voor soortenbescherming geldt dat voor de realisatie van de woningen aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van marterachtigen, de rode eekhoorn, reptielen, amfibieën en vleermuizen noodzakelijk is. Uit het aanvullend onderzoek (bijlage 7) is gebleken dat er geen ontheffing Wet natuurbescherming hoeft te worden aangevraagd voor de hierovoor genoemde soorten. Om de verstoring van de vleermuis te voorkomen wordt de vliegroute van de vleermuis behouden. Hiernaast dient de zorgplicht in acht genomen te worden. Deze zorgplicht geldt ten aanzien van broedgevallen van alle vogelsoorten. Aangezien alle vogels tijdens het broeden zijn beschermd, kunnen werkzaamheden tijdens het broedseizoen leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming.

Boom Effect Analyse

Ten behoeve van het beoogde plan is een bomeninventarisatie uitgevoerd in de vorm van een Boom Effect Analyse⁶, opgenomen in deze toelichting onder bijlage 8. In de uitwerking van het onderzoek is per aanwezige boom aangegeven wat de staat van de betreffende boom is, en is advies gegeven met betrekking tot het behouden of niet behouden van de bomen. Voor enkele bomen is wegens de slechte staat van de bomen het advies deze te kappen en de achterblijvende strobbe te rooien. Overige bomen kunnen behouden worden, met én zonder randvoorwaarden. In het kader van de beoogde ontwikkeling zijn planaanpassingen onderzocht om bestaande bomen te behouden. Planaanpassingen hebben echter niet geleid tot een mogelijkheid van behoud van enkel bomen. Verder wordt aangeraden rekening te houden met de te behouden bomen wanneer graaf- en bouwwerkzaamheden uitgevoerd worden, door middel van informatieve 'bomenposters'.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt met inachtneming van een eventueel nader ecologisch onderzoek en een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

⁴ Onderzoek Stikstofdepositie woningbouw De Heure/Barchemseweg in Borculo d.d. 24-08-2023 SPA WNP ingenieurs

⁵ Quikscan Wet natuurbescherming HEURE / BARCHEMSEWEG TE BORCULO d.d. 21-03-2023 Veldbiologische Werken

⁶ Boom Effect Analyse Heure/Barchemseweg Borculo d.d. 05-04-2023 Tree-o-logic



4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen.

Archeologie

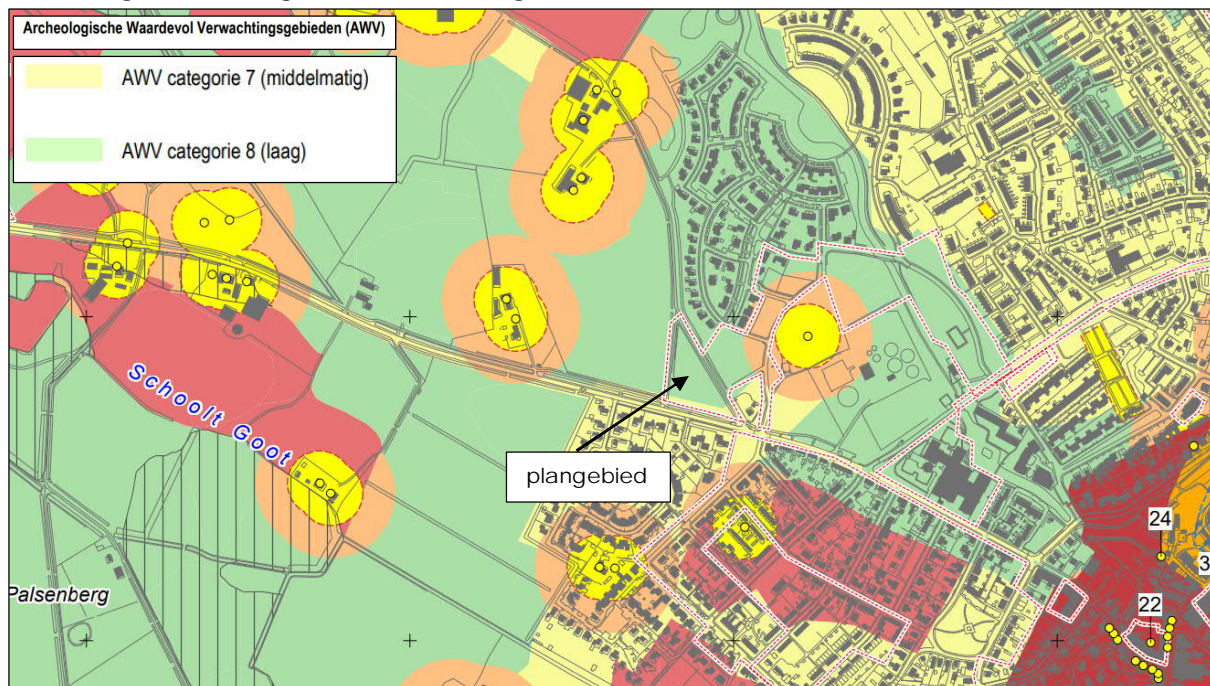
Binnen het plangebied zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische Verwachting 2' en 'Waarde – Archeologische Verwachting 3' aanwezig, waar bij ruimtelijke ingrepen rekening mee moet worden gehouden. Uit de archeologische beleidskaart gemeente Berkelland blijkt eveneens dat de archeologische verwachtingen middelmatig tot laag zijn, zoals weergegeven in afbeelding 8 hierna.

Voor eerdere plannen binnen het plangebied en de omgeving is in 2009 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek⁷ is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat het gebied een relatief lage en natte ligging heeft, en daardoor in het verleden minder geschikt was voor bewoning. Ook blijkt in een deel van het plangebied de bodem diep verstoord te zijn. Om deze redenen is een vervolgonderzoek niet benodigd.

⁷ Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek Plangebied de Leenkamer, Het Elbrink te Borculo d.d. 02-2009 BAAC bv



Afbeelding 8: Archeologische beleidskaart gemeente Berkelland



Cultuurhistorie

Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig welke voor het onderhavige plan relevant zijn.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeersstructuur

Voor de ontsluiting van het plangebied wordt gebruik gemaakt van het bestaande wegennet. De twee noordelijke woningen worden rechtstreeks ontsloten op de bestaande oostelijke Heure. De tien zuidelijke woningen worden voorzien van een eigen ontsluitingsweg welke daarna wordt aangesloten op de oostelijke Heure. De oostelijke Heure mondt uit op de nabij gelegen Barchemseweg, deze vormt de hoofdontsluiting van het plangebied. Ten behoeve van de verkeersstructuur wordt bij de aansluiting van de Heure en de Barchemseweg een haakse ontsluiting gerealiseerd. Met de realisatie van de nieuwe ontsluitingsweg leidt het plan niet tot een belemmering van de bestaande verkeersstromen.

Verkeersgeneratie

Door de realisatie van de woningen ontstaat een toename aan verkeersbewegingen. Voor de toekomstige situatie is de verkeersaantrekkende werking berekend op basis van de CROW



publicatie 381. In de onderstaande tabel zijn de berekende motorvoertuigbewegingen na planrealisatie weergegeven.

Tabel 2: Motorvoertuigbewegingen na planrealisatie

Beoogde ontwikkeling	
Hoofdgroep	Wonen
Type	Koop vrijstaand / Koop, huis, twee-onder-een-kap
Grootte m ² / aantal	2 woningen / 10 woningen
Ligging in de gemeente	Rest bebouwde kom
Stedelijkheidsgraad	weinig stedelijk
Motorvoertuigbewegingen	99,2 (2*8,6 + 10*8,2)

De ontwikkeling van het plangebied leidt niet tot een onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit op de Heure en de Barchemseweg wegens de relatieve lage hoeveelheid aan motorvoertuigbewegingen. Daarbij wordt opgemerkt dat de motorvoertuigbewegingen zoals in tabel 2 genoemd uitgaan van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. In de praktijk zullen de verkeersbewegingen door de te realiseren seniorenwoningen (2x) lager uitvallen.

Parkeren

Voor het parkeerbeleid van de gemeente Berkelland bestaat een beleidsregel 'Parkeernormen gemeente Berkelland' waarin verschillende parkeernormen zijn opgenomen voor verschillende functies. Ook worden gebiedsverdelingen gedaan, waar voor het plangebied wordt uitgegaan van 'rest bebouwde kom'. In de onderstaande tabel wordt de parkeerbehoefte in de toekomstige situatie weergegeven.

Tabel 3: Parkeerbehoefte (Parkeernormen Gemeente Berkelland)

Woning plangebied	woningtype parkeerbeleid	Aantal	Parkeernorm per woning	Parkeerbehoefte
Tweekapper klein	Woning goedkoop	4	1,5	6,0
Tweekapper groot	Woning middelduur	2	1,8	3,6
Tweekapper senioren	Woning middelduur	4	1,8	7,2
Vrijstaande woning	Woning duur	2	2,0	4,0
			TOTAAL	20,8

Naast de parkeernormen per woning heeft elke woning een bezoekersaandeel van 0,3 per woning. Het totale bezoekersaandeel is met twaalf woningen 3,6 parkeerplaatsen (12*0,3).

Bij iedere woning binnen het plangebied zijn twee parkeerplaatsen op de oprit beoogd. Dit zou twaalf woningen een totaal aantal parkeerplaatsen van 24 betekenen. Binnen de parkeernormen van de gemeente Berkelland worden bij de berekening echter andere aantallen gehanteerd. Zo worden twee parkeerplaatsen bij een oprit zonder garage gezien als 1,7 parkeerplaatsen en worden twee parkeerplaatsen bij een oprit met garage gezien als 1,8 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied hebben tien woningen een eigen oprit zonder garage (10*1,7) en twee woningen een oprit met garage (2*1,8), waardoor het totaal aantal parkeerplaatsen 20,6 bedraagt. Binnen het plangebied zijn tien parkeerplaatsen in de



openbare ruimte beoogd. Hierdoor komt het totaal aantal parkeerplaatsen op 30,6. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor dit plan.

4.11 M.e.r.

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Er is sprake van een plan mer-plicht, project mer-plicht of mer-beoordelingsplicht, wanneer het te realiseren project wordt genoemd in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarnaast dient ook bij activiteiten onder de drempelwaarden uit onderdeel D getoetst te worden of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn.

Onderzoek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een aanmeldnotitie m.e.r.⁸ opgesteld, deze maakt deel uit van de bijlagen. Uit de aanmeldnotitie m.e.r. blijkt dat het verschil tussen de milieueffecten van de aangevraagd situatie en de milieueffecten van de huidige situatie geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Er zijn geen essentiële milieueffecten die door middel van een milieueffectrapport nader onderzocht moeten worden. Er is derhalve geen m.e.r. procedure noodzakelijk.

Conclusie

Er zullen geen nadelige milieugevolgen voor het gebied optreden. Om deze reden is het niet vereist dat er een m.e.r. wordt opgesteld.

⁸ Aanmeldnotitie m.e.r. Woningbouw De Heure/Barchemseweg in Borculo d.d. 31-05-2023 SPA WNP ingenieurs



5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Berkelland verplicht om, indien er sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen.

De kosten worden verhaald door middel van een met de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst. Middels de afgesloten overeenkomst is het kostenverhaal voldoende verzekerd en is de financiële haalbaarheid in voldoende mate aangetoond. Aanvullend wordt voor het voorliggende plan een planschadeovereenkomst gesloten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Inspraak en vooroverleg

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

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft tussen 2 tot en met 15 november 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een schriftelijke inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. In bijlage 11 bij dit bestemmingsplan zijn de resultaten van de inspraakprocedure samengevat en van een antwoord voorzien.

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 1 november 2023 voorgelegd aan de Provincie, Waterschap Rijn en IJssel, Waterbedrijf Vitens, Liander, Gasunie en de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland. Waterbedrijf Vitens heeft niet gereageerd op het plan, de overige instanties hebben geen bezwaar tegen het plan.

Bestemmingsplan procedure

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter visie gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage. Gedurende voornoemde termijn kon iedereen een zienswijze indienen. De gemeente heeft drie schriftelijke zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beoordeling in de zienswijzennota. De zienswijzennota (bijlage 12) behoort bij en maakt deel uit van dit bestemmingsplan.



6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt voor het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Begrenzing plangebied

In de opgenomen verbeelding is uitgegaan van perceel 737. Zodoende is deze ook hierop begrensd.

6.3 Opzet van de regels

Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken, die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal, als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan kent enkelbestemmingen (Groen, Tuin, Verkeer - Verblijfsgebied en Wonen) en dubbelbestemmingen (Waarde - Archeologische verwachting 2 en Waarde - Archeologische verwachting 3). Deze bestemmingen worden hierna kort toegelicht.



Groen

Deze bestemming is opgenomen voor de grasvelden, paadjes en stukken groen binnen het plangebied. Binnen deze bestemming zijn ook speelgelegenheden mogelijk. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming zijn toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Uitgezonderd zijn verlichtingsarmaturen en speelvoorzieningen (maximum bouwhoogte 6 meter).

Tuin

Deze gronden behoren bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen. Ook mogen er erkers gebouwd worden ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen'.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de openbare wegen en de openbare parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen.

Wonen

Aan het grootste deel van het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. Hiervoor geldt dat hoofdgebouwen binnen de aangegeven bouwvlakken gerealiseerd moeten worden. Binnen deze bestemming zijn bij recht ook vrije beroepen toegestaan, echter beperkt tot een oppervlakte van ten hoogste 30% per woning tot een maximum van 50 m². Na afwijking van het bestemmingsplan kan het bevoegd gezag onder voorwaarden een omgevingsvergunning verlenen voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis of mantelzorg.

Waarde - Archeologische verwachting 2

De met deze dubbelbestemming aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Waarde - Archeologische verwachting 3

De met deze dubbelbestemming aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht. De gemeente Berkelland heeft in de nota 'Parkeerbeleid Berkelland' parkeernormen opgenomen.