

## **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

### **Borculo, Klapperdijk bij 2 (2018)**

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) voor

#### **het bouwen van een tweede bedrijfswoning**



Borculo, 5 april 2019

#### Inlichtingen:

Gemeente Berkelland

Team Dienstverlening Omgeving

C.D.A.M. Nieuwenhuis

0545-250 319



## **Inhoudsopgave:**

Aanleiding omgevingsvergunning	3
Geldend bestemmingsplan	4
Juridische aspecten	4
Beschrijving van het projectgebied	5
Beleidsinventarisatie	6
Milieu-hygiënische aspecten	10
Bodem en archeologie	13
Verkeer en parkeren	14
Watertoets	15
Ecologische aspecten	16
Economische uitvoerbaarheid	17
Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17



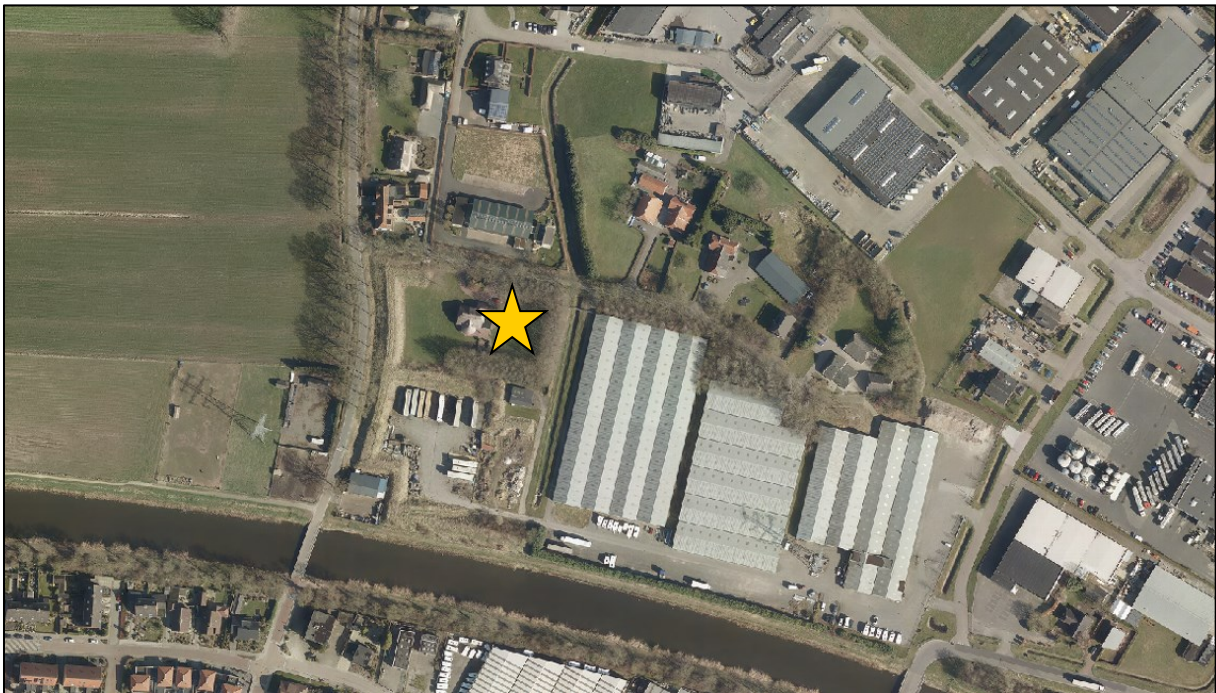
## Aanleiding omgevingsvergunning

De Beerten Groep is gevestigd aan het Jonkerspad 1 in Borculo. Zij leveren diensten op het gebied van caravanstalling en opslag. Ook zijn zij als Beerten Events organisator van onder andere de Music Show Scotland. Ook hiervoor worden de bedrijfsgebouwen gebruikt. De bijbehorende bedrijfswoning staat op het aangrenzende perceel aan de Klapperdijk 2. Door uitbreiding van de bedrijfsonderdelen met de evenementen organisatie, is er de wens om ook de dochter van de ondernemer bij het bedrijf te huisvesten. Zij werkt fulltime voor de evenementen organisatie.

Ter ondersteuning van de aanvraag voor een omgevingsvergunning is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Voor de omgevingsvergunning is een afwijking van het geldende bestemmingsplan nodig. Hiervoor moet de uitgebreide procedure (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo) doorlopen worden.

Sinds begin 2017 heeft Beerten contact met de gemeente over de bouw van een extra woning aan de Klapperdijk 2. Vanwege ons beleid om geen nieuwe woningen meer toe te staan is hier een negatief antwoord op gegeven. Inmiddels heeft Beerten het pand aan de Lochemseweg 3 in Borculo (voormalig Café Hargeerds) gekocht. Hierin bevinden zich 6 wooneenheden. Onder de voorwaarde dat 2 van deze wooneenheden worden ontmanteld, kunnen wij instemmen met de bouw van een tweede bedrijfswoning aan de Klapperdijk 2.

Op 20 september 2018 is de aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van de tweede bedrijfswoning.



Luchtfoto (maart 2018) omgeving: de gele ster duidt de projectlocatie aan de Klapperdijk 2.

Met de hier bedoelde procedure in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) wordt dan ook beoogd het terrein te gebruiken voor de bouw van een tweede bedrijfswoning.

Het bouwplan voldoet niet aan het geldende bestemmingsplan "Borculo, Bedrijfsterreinen 2011". Een afwijking van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

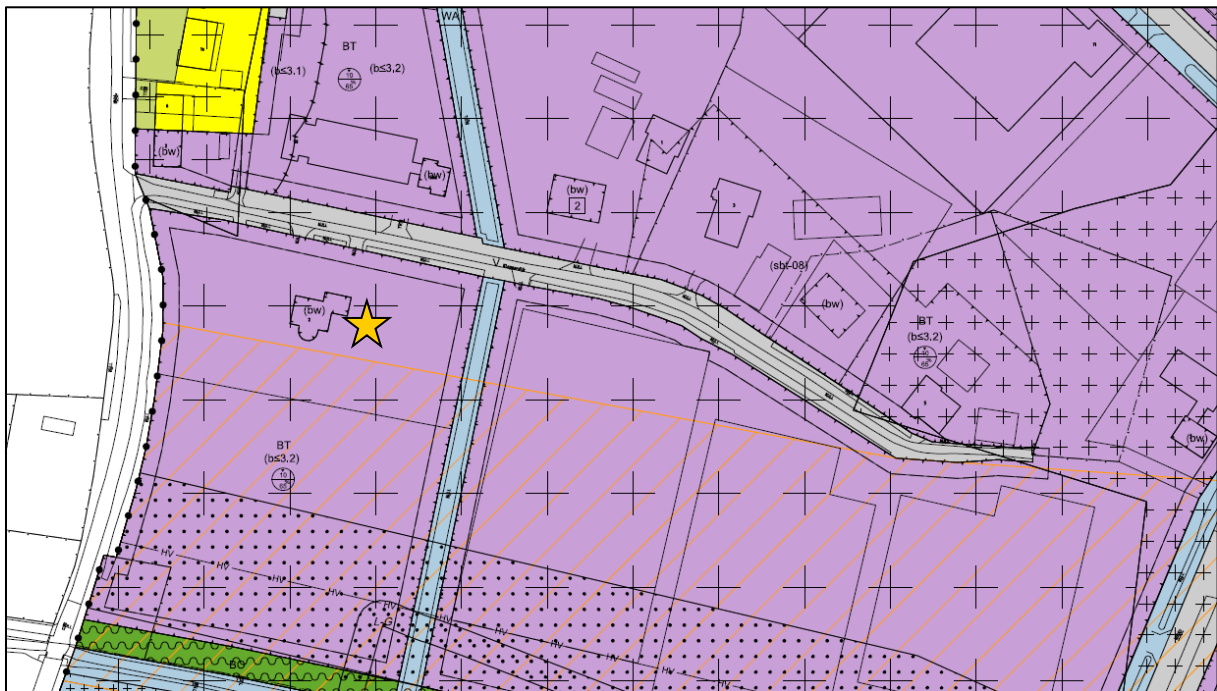
## **Geldend bestemmingsplan**

Het projectgebied ligt in het bestemmingsplan "Borculo, Bedrijventerreinen 2011". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 11 september 2012 en is op 5 december 2012 in werking getreden. Het plan is op 26 juni 2013, nadat het enige ingediende beroep bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is ingetrokken, onherroepelijk geworden.

Het projectgebied heeft in dat bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2". Binnen deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 toegestaan. De gebouwen moeten binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De maximale hoogte hiervan is 10 meter en het bouwvlak mag maximaal voor 65% bebouwd zijn. De bestaande bedrijfswoning is toegestaan.

Ten zuiden van de bestaande bedrijfswoning ligt de "geluidzone-industrie". Binnen deze zone mogen geen nieuwe woningen (en andere geluidsgevoelige objecten) worden opgericht. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken. Tenslotte ligt aan de zuidzijde nog een hoogspanningsverbinding.

Hiernaast ligt over het gebied ook de dubbelbestemming "Archeologische Verwachting 3". Dit houdt in, dat bij een bouwplan groter dan 2.500 m<sup>2</sup> de archeologische waarde van de gronden voldoende is vastgesteld.



Fragment verbeelding bestemmingsplan "Borculo, Bedrijventerreinen 2011"(niet op schaal).

De geplande tweede bedrijfswoning past niet in de geldende bestemming. De bestaande bedrijfswoning is planologisch opgenomen en er is planologisch geen ruimte voor een tweede. Die woning kan er dus niet zonder meer bijgeplaatst worden. Het is in strijd met de bestemmings- en bouwregels bij de bestemming 'Bedrijventerrein' en is de reden waarom voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.

## **Juridische aspecten**

De aanvraag voor het bouwplan moet worden beschouwd als een aanvraag om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Voor het ingediende bouwplan kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, juncto 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

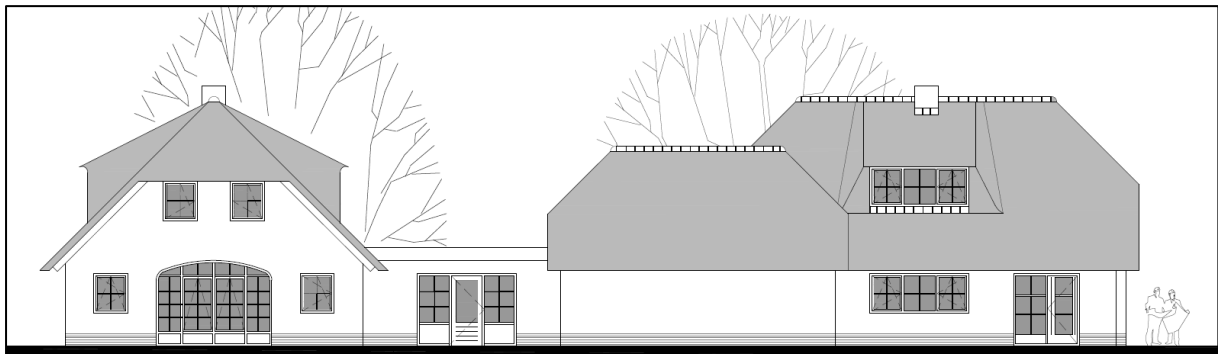
Een omgevingsvergunning die in strijd is met een geldend bestemmingsplan kan met toepassing van die bepaling alleen worden verleend als daarvoor een goede ruimtelijke onderbouwing bestaat en het niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze notitie bevat de benodigde ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van de tweede bedrijfswoning aan de Klapperdijk, nabij nummer 2, in Borculo.

De gemeenteraad van Berkelland heeft op 17 oktober 2017 'categorieën van gevallen' aangewezen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad is vereist voor de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid. Dit bouwplan voldoet aan de voorwaarden waarop de raad deze bevoegdheid heeft gedelegeerd. Burgemeester en wethouders zijn daarom bevoegd om te beslissen op deze aanvraag zonder een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen.

### **Beschrijving van het projectgebied en bouwplan**

Het project ligt op het perceel kadastraal bekend gemeente Geesteren, sectie L, nummer 560. De bestaande woning heeft het adres Klapperdijk 2 en is eigendom van de bewoners, de familie Beerten. De nieuwe (tweede) bedrijfswoning wordt gekoppeld aan de oostzijde van die bestaande woning. De luchtfoto (zie pagina 3) toont de ligging van het projectgebied.

De bestaande woning staat midden op het perceel (circa 5.000 m<sup>2</sup>) en wordt omgeven door terrassen en een gazon. Langs de buitenrand van het woonperceel staan bomen en opgaand groen. Aan de westzijde is een (geluids)wal aangelegd.



Vooraanzicht van de beide bedrijfswoningen (links de nieuwe woning).

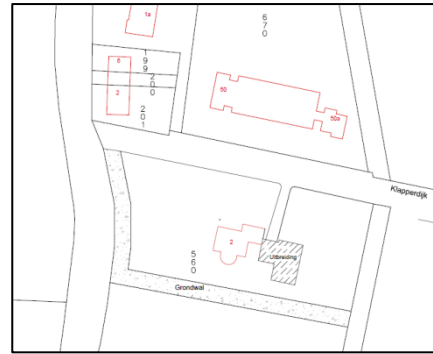
De nieuwe woning heeft eenzelfde vormgeving als de bestaande. Het past goed op het perceel en in de omgeving. Ook blijft er voldoende ruimte aanwezig rondom de woning.



Achteraanzicht van de beide bedrijfswoningen.



Zijaanzicht (oostgevel) van de nieuwe woning.



Situatietekening.

## **Beleidsinventarisatie**

### **Rijksbeleid**

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft hierin, in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeenten krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen en doet geen concrete uitspraken die van toepassing zijn op dit bouwplan.

### **Provinciaal beleid**

#### *Omgevingsvisie 2014*

De Omgevingsvisie vervangt het Streekplan Gelderland 2005. De Omgevingsvisie is op 9 juli 2014 door provinciale staten vastgesteld en op 17 oktober 2014 in werking getreden. Ook deze visie geldt als een structuurvisie. De Omgevingsvisie zet het beleid onder het motto 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet' voort. Daarbij hoort een grotere beleidsvrijheid en eigen verantwoordelijkheid voor gemeenten voor zaken van lokaal belang.

De Omgevingsvisie biedt een doorkijk aan Gelderland op langere termijn en heeft twee hoofddoelen:

#### 1. Een duurzame economische structuur

Een gezonde economie vraagt sterke steden en vitale dorpen. Versterking van de economie gebeurt anders dan voorheen en staat meer in het teken van 'beheer en ontwikkeling' dan 'groei'. Dat vergt een andere benadering ten aanzien van bijvoorbeeld:

- kansen voor bestaande bedrijven;
- creëren van een goede fysieke en digitale bereikbaarheid van stedelijke gebieden;
- een adequaat beheer van de bestaande bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel en daarop aangepaste aanpak van nieuwe plannen.

#### 2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit van natuur en een gezonde en veilige leefomgeving. De provincie wil die kwaliteiten waarborgen en verder ontwikkelen.

De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking. Het accent verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Om te komen tot een duurzame verstedelijking richt de provincie zich op:

- het benutten van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik als instrument voor
- een zorgvuldige locatieafweging;
- transformeren en aanpak van leegstand.



### Toetsing

Met de bouw van deze tweede bedrijfswoning, verdwijnen ook twee bestaande woningen. Met andere woorden is de balans op de woningaantallen: -1. Hiermee wordt bijgedragen aan het verminderen van woningen. Ten einde om de terugloop van het aantal inwoners, en daarmee de behoefte aan woningen, op te vangen.

### *Ladder voor duurzaam ruimtegebruik*

Artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro (Ladder voor duurzame verstedelijking ook wel SER-ladder) trad in werking op 1 oktober 2012 en is gewijzigd op 1 juli 2014. Bij voorgenomen stedelijke ontwikkelingen moet worden ingegaan op de afwegingen rondom de regionale behoefte. Deze duurzaamheidsladder is een processchema om initiatieven voor stedelijke functies te begeleiden naar een optimale locatiekeuze. De Gelderse ladder is een verbijzondering van de Rijksladder voor duurzame verstedelijking.

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

### Toetsing

Getalsmatig wordt er met dit bouwplan één woning aan de voorraad onttrokken. De nieuwe woning wordt gekoppeld aan een al bestaande bedrijfswoning en ook nog eens aan de rand van een bestaand bedrijventerrein. Er worden geen andere bedrijven door belemmerd. Het aantal woningen neemt niet toe en de hoeveelheid bedrijventerrein blijft gelijk. Het plan is bovendien van strikt lokale aard.

### *Omgevingsverordening*

De omgevingsverordening bevat regels (randvoorwaarden), passend bij de provinciale ambities en doelen zoals omschreven in de Omgevingsvisie. Deze regels waren verspreid over diverse andere verordeningen. Die verordeningen (waaronder de Ruimtelijke Verordening) zijn ingetrokken. In plaats daarvan is de Omgevingsverordening vastgesteld op 24 september 2014 en in werking getreden op 17 oktober 2014. De omgevingsverordening sluit aan bij de Omgevingsvisie.

### **Regionaal beleid**

#### *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 voorzieningen. Vanaf ongeveer 2025 krijgt de Achterhoek ook te maken met een dalend aantal huishoudens. Wanneer hier niet tijdig op ingespeeld wordt, heeft dit grote gevolgen voor de woningmarkt. De Achterhoekse gemeenten zijn op tijd om nu in te spelen op deze gewijzigde ontwikkelingen.

Naast bevolkingsdaling heeft de Achterhoek ook te maken met een sterke vergrijzing en daarmee een andere vraag op de woningmarkt. Daar komt bij dat we op dit moment in een tijd leven, die de vraag naar betaalbare woningen vergroot.

De opgave is groter, de mogelijkheden zijn kleiner. Deze trends hebben een kwalitatieve en kwantitatieve druk op vooral de woningbouwmarkt tot gevolg. Voor de actualisering van de bestemmingsplannen in Berkelland had dit tot gevolg dat het aantal woningen niet is uitgebreid. Daarnaast zijn ook de nog aanwezige latente bouwmogelijkheden uit de bestemmingsplannen geschrapt.

#### *Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012*

De gemeenteraad van Berkelland heeft de Regionale Structuurvisie Achterhoek in haar vergadering van 22 mei 2012 vastgesteld. De visie 'Speerpunten Regionaal Ruimtelijk Beleid Achterhoek 2011-2020' geeft de Beleidsambities aan van acht Achterhoekse gemeenten voor de regionale economie, volkshuisvesting, landschappelijke kwaliteit, leefbaarheid en mobiliteit.

Uitgangspunt is het juiste bedrijf op de juiste plaats met ruimte voor de groei van lokale bedrijvigheid.

Deze structuurvisie is een actualisatie van de structuurvisie uit 2004. De visie is geactualiseerd, omdat er relevante en ingrijpende economische en maatschappelijke ontwikkelingen spelen, zoals:

- energietransitie en het inspelen op de gevolgen van de klimaatveranderingen;
- bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening;
- de veranderingen in de landbouw en het landelijk gebied; en
- positionering van de Achterhoek in (inter)nationaal perspectief.

Deze ontwikkelingen gaan gevolgen hebben voor de manier waarop er gewoond, geleefd en gewerkt wordt in de Achterhoek. Ook zijn ze van invloed op de manier waarop geld verdiend wordt in de regio. Wijzigingen hierin kunnen ruimtelijke consequenties hebben. De visie geeft richting aan het regionaal ruimtelijk beleid om de transitieopgaven te kunnen faciliteren.

#### Toetsing

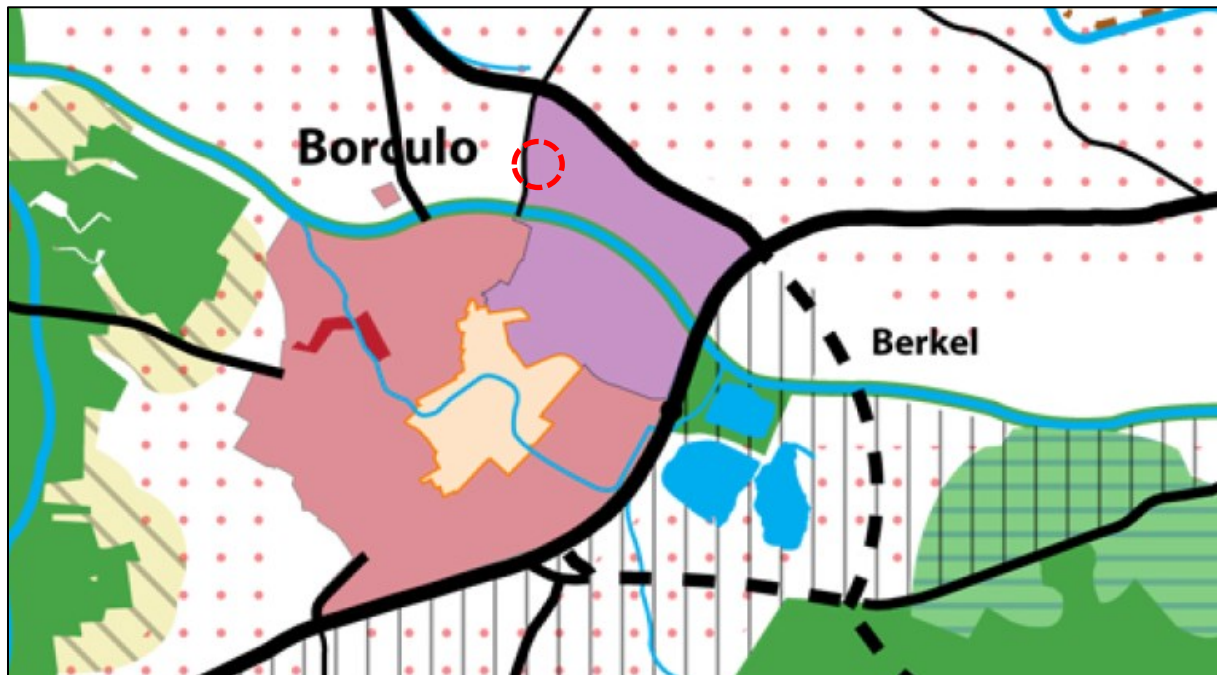
Bij dit bouwplan geldt de voorwaarde dat er ook twee woningen aan de voorraad worden onttrokken. Dit is geheel in lijn met de doelstelling van de regionale structuurvisie.

#### Gemeentelijk beleid

##### *Structuurvisie Berkelland 2025*

De Structuurvisie Berkelland 2025 geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot het jaar 2025 weer. Het is een integrale visie die geldt voor het hele grondgebied van de gemeente. Een uitgangspunt voor de gemeente is het behouden van evenwichtigheid, variatie en kleinschaligheid van het woningaanbod. De vier hoofdkernen hebben daarbij ieder hun eigen kwaliteiten. Deze kwaliteiten moeten verder worden versterkt.

Berkelland streeft naar leefbare wijken en kernen met een gedifferentieerde woningvoorraad en bevolking. Woningbouw wordt vooral geconcentreerd in de vier hoofdkernen en moet zo min mogelijk beslag leggen op ruimte buiten de bebouwde kom. Dit betekent, dat inbreiden voor uitbreiden gaat. Inbreiden mag echter niet ten koste gaan van de kwaliteit van bestaande wijken.



Uitsnede structuurvisie plankaart met plangebied in rode cirkel.

In de structuurvisie worden de belangrijkste ontwikkelingen voor de vier grote kernen afzonderlijk weergegeven. Voor Borculo geldt dat het een sfeervol en historisch stadscentrum heeft en verder wil ontwikkelen. Het behouden van het gedifferentieerde aanbod in het winkelgebied is van belang. Verder kan Borculo zich profileren als een stad met cultuur(historie). De toeristisch-recreatieve functie van de Berkel moet eveneens versterkt worden. De ruimtelijke kwaliteit, de groene kwaliteiten en de openbare ruimte komen op veel plaatsen voor verbetering in aanmerking. Tenslotte moet op de lange termijn ook lokale bedrijfsontwikkeling mogelijk gemaakt worden.

## ***Milieu-hygiënische aspecten***

### **Bedrijven en milieuzonering**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. De 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.

#### *Overwegingen*

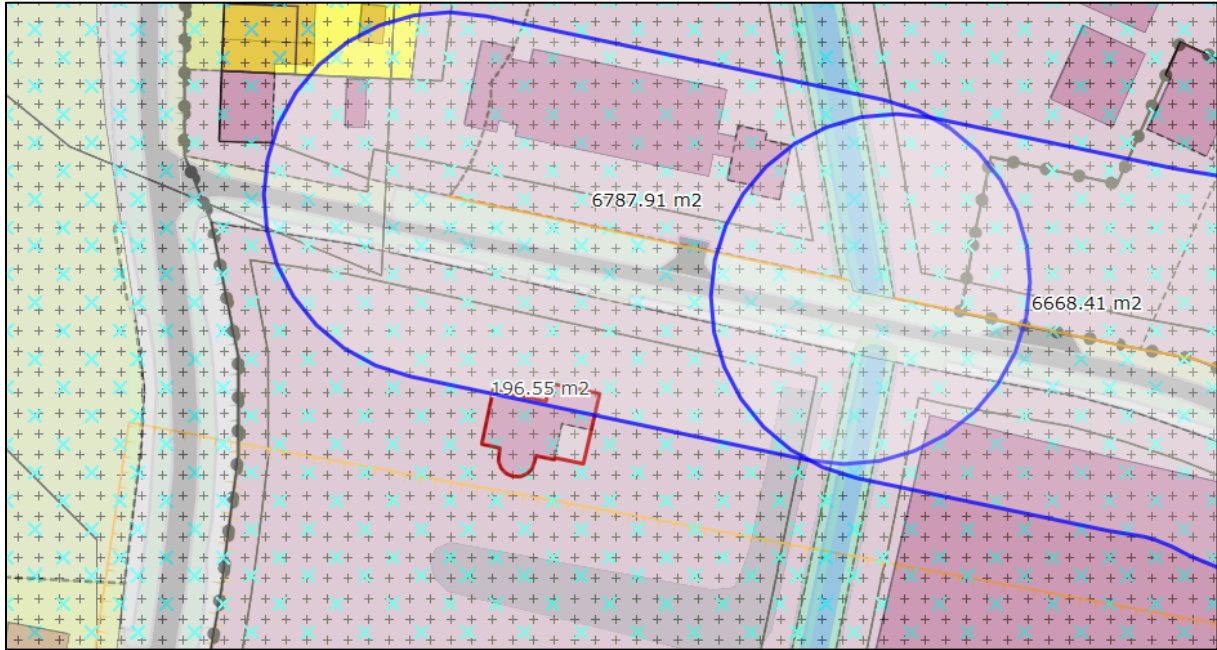
De beoogde tweede bedrijfswoning ligt op bedrijventerrein Overberkel. De richtafstanden uit de VNG-publicatie gelden echter ten opzichte van woningen in een rustige woonwijk. Voor woningen in gemengd gebied mogen die richtafstanden worden gecorrigeerd met één afstandsstap. Een bedrijfswoning op een bedrijventerrein geniet vanuit de milieuwetgeving minder bescherming tegen milieuaspecten als geluid, geur en stof dan een woning in een rustige woonwijk of in een gemengd gebied. Gelet hierop is het gerechtvaardigd om uit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat minder hoge eisen te stellen dan in een rustige woonwijk of in een gemengd gebied en is een grotere mate van milieuhinder acceptabel. In de praktijk is het daarom gebruikelijk om richtafstanden te corrigeren met twee afstandsstappen.

Op de omliggende percelen zijn grotendeels bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.2. Die categorie komt overeen met een richtafstand van 100 meter tot woningen. De met twee afstandsstappen gecorrigeerde richtafstand bedraagt 30 meter. Alleen voor een noordwestelijk gelegen bedrijfsperceel is sprake van categorie 3.1. Die categorie komt overeen met een richtafstand van 50 meter tot woningen. De met twee afstandsstappen gecorrigeerde richtafstand bedraagt 10 meter.

Ten opzichte van bestaande bedrijven op percelen buiten het eigen bedrijfsperceel wordt niet geheel voldaan aan de gecorrigeerde richtafstand van 30 meter. Dat betekent dat delen van het eigen bedrijfsperceel op voorhand niet geschikt zijn voor realisatie van een tweede bedrijfswoning. Op onderstaande tekening staat de contour aangegeven die overeenkomt met deze richtafstand. Aan de gecorrigeerde richtafstand van 10 meter wordt wel voldaan.

Om zonder verder onderzoek naar de milieucontouren van omliggende bedrijven een bedrijfswoning te realiseren, moet buiten de hierboven aangegeven contour worden gebouwd. Bij het bouwen binnen de richtafstand van 30 meter is meer gedetailleerd onderzoek nodig naar de specifieke bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

In de lijn (oranje) iets ten zuiden van de bestaande bedrijfswoning Klapperdijk 2 moet rekening worden gehouden met de geluidzone van het industrieterrein aan de overzijde van de Berkel. Zie hiervoor onder Geluid, verkeer- en industrielawaai.



Uitsnede structuurvisie plankaart met plangebied in rode cirkel.

### **Conclusie**

De tweede bedrijfswoning wordt geprojecteerd buiten de milieucontouren van de omliggende bedrijven. Het bouwplan is niet belemmerend voor deze omliggende bedrijven. Ook het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning zelf is hierbij niet in het geding.

### **Geluid, verkeers- en industrielawaai**

De mate waarin geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, staat in de Wet geluidhinder (Wgh). Bij een ruimtelijk-planologische procedure moet worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Als nieuwe geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting om akoestisch onderzoek te doen naar de geluidsbelasting door omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Het geluidaspect bestaat in dit geval uit twee delen. Industrielawaai en wegverkeerslawaai.

### **Beoordelingskader**

Algemeen is een ontwikkeling alleen mogelijk als aan de volgende punten wordt voldaan:

1. de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh);
2. dat bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
3. er op en rond het plangebied sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
4. het geluidbeleid wordt in acht genomen. Voor Berkelland niet van toepassing

De Omgevingsdienst Achterhoek heeft op 15 januari 2018 een advies (nummer: 2017EA1070) gegeven over de genoemde beoordelingspunten. De conclusies en adviezen van de omgevingsdienst worden hieronder beschreven.

### **Conclusie en advies**

De Wet geluidhinder is van toepassing voor het onderdeel verkeerslawaai. Voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Een hogere waarde is niet nodig.

Voor het onderdeel industrielawaai is de Wet geluidhinder niet van toepassing. De locatie van de nieuwe woning ligt net buiten de geluidzone van het industrieterrein Lichtenhorst, aan de overzijde van de Berkel.

Bestaande bedrijven in de nabijheid van de nieuwe tweede bedrijfswoning worden door die woning niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Voor het onderwerp geluid wordt aan het woon- en leefklimaat van woningen op bedrijventerreinen voldaan. Alleen als maximale invulling wordt gegeven aan de vestigingsmogelijkheid van categorie 3.2 bedrijven kan het woon- en leefklimaat van de nieuwe woning in theorie in het geding zijn. Bestaande woningen in de directe spelen hierbij eveneens een rol.

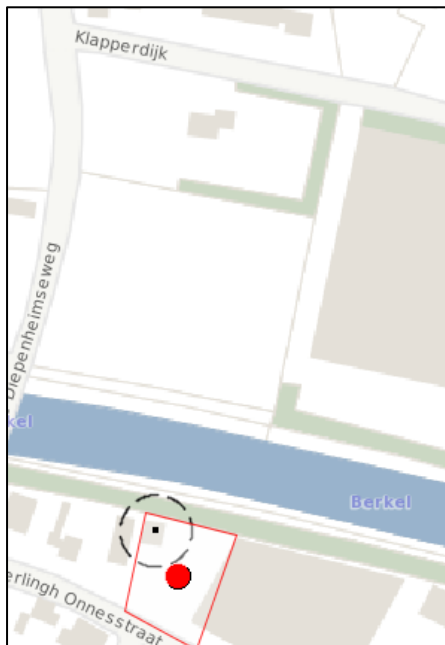
### **Externe veiligheid**

Externe veiligheid beschrijft risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Getoetst wordt aan de geldende wet- en regelgeving in dit kader.

#### *Analyse*

De tweede bedrijfswoning wordt niet gezien als realisatie van een kwetsbaar object, maar als een beperkt kwetsbaar object. Externe veiligheid is relevant voor dit planinitiatief.

Met de signaleringskaart externe veiligheid is gekeken naar de risico's in de omgeving van het projectgebied. De signaleringskaart is een door de provincie Gelderland in samenwerking met de Gelderse omgevingsdiensten opgestelde en verbeterde versie van de risicokaart.



Uitsnede signaleringskaart externe veiligheid.

In bovenstaande figuur is te zien dat de te projecteren bedrijfswoning buiten de PR  $10^{-6}$  contour van het gasverdeelstation aan de Kamerlingh Onnesstraat ligt.

In de directe omgeving van de Klapperdijk 2 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

In de nabijheid van de Klapperdijk bevinden zich eveneens geen hoge druk aardgasleidingen en is het aantal transporten met gevaarlijke stoffen op weg, spoor en water zodanig gering, dat de PR-contouren van  $10^{-6}$  per jaar binnen de rijbaan, spoorlijn en vaarweg liggen en het groepsrisico verwaarloosbaar klein is.

#### *Conclusie en advies*

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op voldoende afstand van:

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

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

### **Luchtkwaliteit**

In de Wet luchtkwaliteit staan 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.

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De bouw van deze tweede bedrijfswoning draagt vanwege de zeer geringe omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Daarnaast is er geen sprake van feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde en ligt het niet in de nabijheid van rijks- of provinciale wegen. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is er dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

## ***Bodem en archeologie***

### **Bodem**

De gemeente beoordeelt in geval van bouwwerken waarvoor de omgevingsvergunningplicht geldt, en waar mensen voortdurend of nagenoeg voortdurend verblijven, of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Het belangrijkste doel van de bodemtoets is het voorkomen van nieuwe bestemmingen op een locatie met bodemverontreiniging.

Voor de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Bodemvisie Milieu & Veiligheid uit Grou (23 november 2018, projectnummer 180640). Op grond van de beschikbare gegevens (inventarisatie gegevens, zintuiglijke waarnemingen en analysesresultaten) wordt het volgende geconcludeerd:

*Tijdens veldwerkzaamheden zijn op zintuiglijke wijze geen afwijkingen waargenomen, die op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen kunnen duiden. Ook is in de opgeboorde grond geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In de mengmonsters zijn voor de geanalyseerde parameters geen gehalten boven de geldende achtergrondwaarden aangetoond. In het grondwatermonster is voor barium een verhoogde concentratie aangetoond. De concentratie barium is vermoedelijk van nature aanwezig in het grondwater. Voor de overige geanalyseerde parameters zijn geen concentraties aangetoond boven de geldende streefwaarden.*

### ***Conclusies en aanbevelingen***

Uit de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande herontwikkeling van het terrein. Ook wordt een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Mocht bij herinrichting grond vrijkomen, dan wordt aanbevolen deze grond op eigen locatie te hergebruiken. Bij toepassing van de grond in een werk elders, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Op basis van de bekende gegevens kan een indicatieve toetsing uitgevoerd worden. Aan de Omgevingsdienst Achterhoek is advies gevraagd om dit onderzoek te beoordelen.

## Archeologie

Het Europese Verdrag van Valletta en de Erfgoedwet regelen de omgang met het archeologisch erfgoed. Een belangrijk archeologisch doel van de Erfgoedwet is om het archeologisch erfgoed ter plekke te behouden. Daarom is het verplicht om vroegtijdig in het proces van de ruimtelijke ordening rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en hierin een afweging te maken.

Het archeologiebeleid van de gemeente Berkelland is er op gericht om archeologie in de bodem zoveel mogelijk te ontzien. Als dat niet mogelijk is, wordt voorafgaande aan de bodemverstoring archeologisch onderzoek verricht. De wijze van onderzoek wordt bepaald door de archeologische waarden op de locatie en de omvang van de bodemingrepen.

Het archeologiebeleid van de gemeente Berkelland is vastgelegd in de volgende beleidsstukken:

- Archeologische Beleidskaart van de gemeente Berkelland;
- Erfgoedverordening en de bestemmingsplannen van de gemeente Berkelland;
- archeologische beleid van de gemeente Berkelland (Archeologie met beleid, RAAP, 2012).

## *Overwegingen*

De bouwlocatie ligt in de omgeving van een historisch erf. Dat is de reden dat de locatie op deze kaart een hoge archeologische verwachting heeft gekregen. Het historisch erf ligt echter aan de andere kant van de Klapperdijk. De Klapperdijk was er al in de tijd dat dit erf aanwezig was en gaf dus een scheiding tussen het erf en de locatie van de huidige woning Klapperdijk 2 (zie onderstaande afbeeldingen). Om deze redenen worden geen archeologische resten van het historisch erf op de huidige bouwlocatie verwacht.

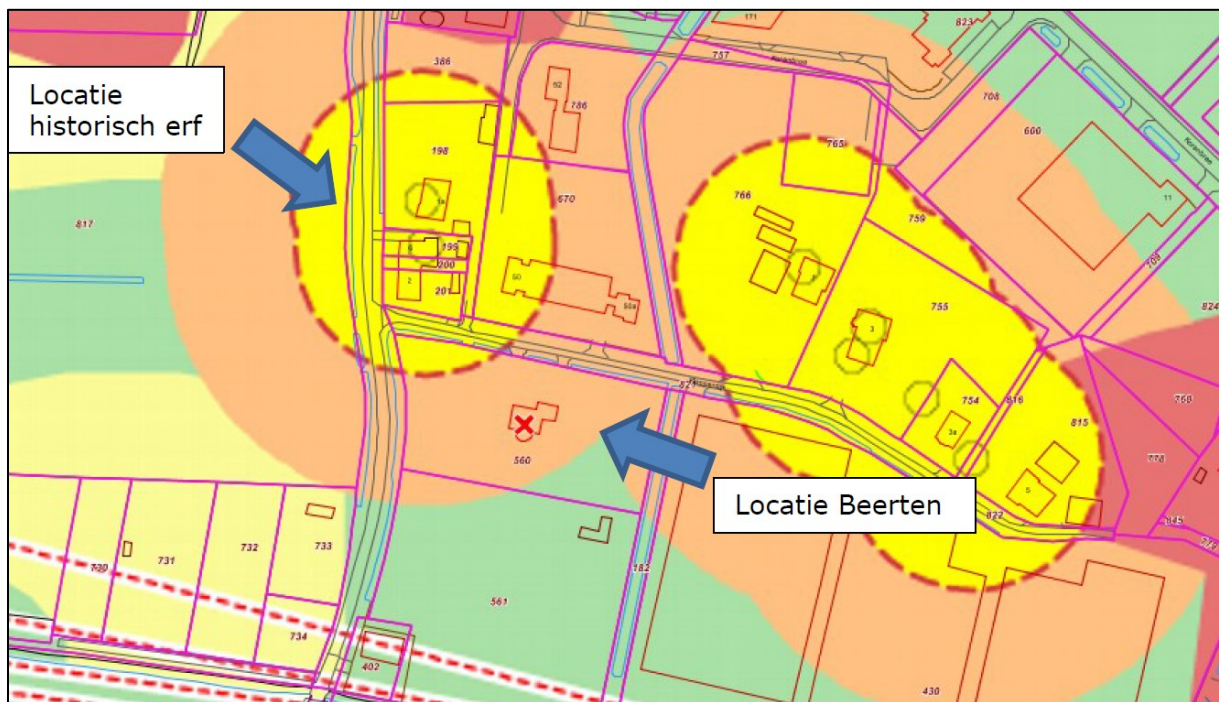


Kadastrale kaart 1890 (bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl)).



Kastraal Minuutplan Geesteren 1832 (bron: Geodata RAAP).

De onderliggende archeologische verwachting van de bouwlocatie is een “lage verwachting met verhoogde kans op water gerelateerde archeologische resten”, wat ook overeenkomt met de archeologische verwachting uit het bestemmingsplan. Op onderstaande afbeelding geeft de groene kleur deze verwachting aan.



Uitsnede uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Berkelland.

De nieuwbouw wordt zo'n 300 m<sup>2</sup> groot. De onderzoeksgrens voor een lage archeologische verwachting (5.000 m<sup>2</sup>) wordt niet overschreden. Om deze reden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk voor de bouw van de tweede bedrijfswoning.

**Conclusie en advies**

Voor de locatie geldt een lage archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is nodig bij verstoring van de bodem over een oppervlakte van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>. De bedrijfswoning wordt ongeveer 185 m<sup>2</sup> groot. Er is derhalve geen archeologisch onderzoek nodig.



### Aandachtspunten

Op de locatie is een verhoogde kans op het aantreffen van water gerelateerde archeologische resten. Daarom is het belangrijk dat de wettelijke meldingsplicht bij toevalsvondsten (Erfgoedwet, artikel 5.10) in de omgevingsvergunning opgenomen wordt:

### Verkeer en parkeren

De projectlocatie ligt aan de Klapperdijk in Borculo. Dit is een doodlopende weg met enkele (bedrijfs)woningen op en aan de rand van het bedrijventerrein Overberkel. De verkeersdruk op deze weg is zeer laag, zodat dit geen problemen geeft bij het oprijden dan wel het verlaten van het plangebied. Ook zorgt de (extra) bedrijfswoning niet voor veel extra verkeer op deze weg.

De gemeente Berkelland heeft parkeernormen vastgesteld. Deze zijn opgenomen in de nieuwe bestemmingsplannen. Voor dit bouwplan gelden de normen die bij de rest van de bebouwde kom horen (dus niet centrum). Deze bedrijfswoning valt onder "woning dure sector". Voor de woning geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaats. Op het eigen terrein worden twee parkeerplaatsen aangelegd. Hier is voldoende ruimte voor op het eigen terrein.

Voor het aspect verkeer en vervoer worden geen problemen verwacht.

### Watertoets

Het bouwplan betreft de bouw van een tweede bedrijfswoning, gekoppeld aan de bestaande bedrijfswoning. Het vuil- en regenwater worden gescheiden afgevoerd en aangesloten op het aanwezige gescheiden rioleringsstelsel.

Van waterhuishoudkundige knelpunten is geen sprake. Dit beeld komt ook naar voren in de onderstaande watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's:

THEM	TOETSVRAAG	RELEVANT	INTENSITEIT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	1. Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	2. Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m <sup>3</sup> /uur?	1. Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	2. Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolemaal van het waterschap?	3. Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m <sup>2</sup> ?	1. Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m <sup>2</sup> ?	2. Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	3. Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	4. Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	1. Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	1. Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	2. Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	3. Nee	1
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	4. Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van drinkwateronttrekking?	1. Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	1. Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	2. Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit gemengde stelsel?	1. Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieu-hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	2. Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	1. Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	2. Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	3. Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	4. Nee	1

Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	1. Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	1. Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	1. Nee	1

### *Riolering en Afvalwaterketen*

Met de bouw van een tweede bedrijfswoning neemt de hoeveelheid afvalwater beperkt toe. Er komt een extra gezin te wonen. De hoeveelheid is veel minder dan de genoemde 1m<sup>3</sup>/uur. De aanwezige riolering kan dit moeiteloos aan.

### *Wateroverlast (oppervlaktewater)*

In vergelijking met de situatie voorafgaand aan deze nieuwbouw, wordt de hoeveelheid verhard oppervlak iets groter. De oppervlakte van de nieuwe woning (dakvlak) en de eventueel later aan te leggen parkeerplaatsen, voetpaden en terrassen is zo'n 250 m<sup>2</sup>.

Het totale perceel is 4.940 m<sup>2</sup> groot, waarvan op dit moment ongeveer 515 m<sup>2</sup> verhard is (inclusief dakvlakken); een percentage van zo'n 10%. Na realisering van de tweede bedrijfswoning is het perceel voor zo'n 15% verhard. Voor een locatie op een bedrijventerrein is dit een zeer laag percentage. Er blijft op het perceel dan ook nog voldoende ruimte over (vooral gras) voor het regenwater om te infiltreren.

### *Inrichting en beheer*

Dichtbij het plangebied, op zo'n 120 meter, bevindt zich het oppervlaktewater van De Berkel. Deze rivier is in beheer bij het waterschap. Ook is er een autobrug dichtbij het projectgebied. Dit is de verbinding tussen Borculo en het buitengebied, en vervolgens naar Geesteren.

De afstand tot deze elementen is echter wel dusdanig, dat de bouw van de woning hier geen effecten op heeft.

### *Conclusie*

Vanuit de watertoets komen geen belemmeringen naar voren voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

## ***Ecologische aspecten***

### **Flora en Fauna**

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met natuurwaarden ter plaatse. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Dit is opgenomen in de Wet natuurbescherming.

#### *Soortbescherming*

De Wet natuurbescherming regelt onder andere de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren (beschermde flora- en faunasoorten). Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen. Als dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden.

De extra bedrijfswoning wordt gebouwd op een terrein dat nu in gebruik is als gazon en terras. De kans op aanwezige beschermde soorten is nihil.

#### *Gebiedsbescherming*

Vanaf 1 januari 2017 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de Wet natuurbescherming. Deze wet kent de volgende beschermde gebieden:

- de Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrichtlijngebieden);
- het Natuurnetwerk Nederland (NNN);
- bijzondere provinciale natuurgebieden en landschappen;
- bijzondere nationale natuurgebieden en de nationale parken.

De afstand van het projectgebied tot de genoemde gebieden is groot en de omvang van het bouwplan is beperkt. Er zijn dan ook geen negatieve effecten door deze ruimtelijke ontwikkeling te verwachten op de te beschermen gebieden.

#### *Conclusie*

De ecologische belangen worden niet geschaad met het verlenen van de afwijking van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

### ***Economische uitvoerbaarheid***

Het bouwplan is een particulier initiatief. De uitvoering van het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De kosten worden gedragen door de initiatiefnemer.

Verder sluit de gemeente met de initiatiefnemer een overeenkomst over het verhalen van eventueel uit te keren tegemoetkomingen in schade (vroeger 'planschade'). In deze overeenkomst is ook opgenomen dat twee bestaande woningen aan de Lochemseweg 3 in Borculo worden ontmanteld en aan de woningvoorraad worden onttrokken. De financiële haalbaarheid van het plan wordt daarmee voldoende gewaarborgd.

Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden. De economische uitvoerbaarheid van het plan is verzekerd

### ***Maatschappelijke uitvoerbaarheid***

#### **Inspraak**

Bij een ontwerpbesluit tot afwijking van een bestemmingsplan moet volgens artikel 3.1.6, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden aangegeven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties zijn betrokken bij de voorbereiding.

In dat verband kan als eerste worden opgemerkt dat de indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning op 2 oktober 2018 is bekendgemaakt via een publicatie in "BerkelBericht", de gemeentelijke bijlage bij het huis-aan-huisblad "Achterhoek Nieuws".

De aanvraag is verder ook in het kader van artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening aan een inspraakprocedure onderworpen. Volgens de gemeentelijke Inspraakverordening krijgt iedereen twee weken de tijd om schriftelijk of mondeling reacties in te dienen tegen het plan. Dit is bekendgemaakt via een kennisgeving op de gemeentelijke website en in "BerkelBericht" van 30 oktober 2018. Van 31 oktober tot en met 13 november 2018 kon iedereen zijn of haar inspraakreactie indienen.

Tijdens deze inspraakprocedure zijn geen inspraakreacties ingediend.

#### **Vooroverleg**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gevoerd met het waterschap en die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat deze verplichting ook geldt bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De provinciale en rijksdiensten hebben in brieven aangegeven dat zij niet langer hoeven te worden betrokken bij het vooroverleg, wanneer het gaat om plannen met een uitsluitend lokaal karakter. Gelet op het lokale karakter van het beoogde bouwplan, heeft over dit plan daarom geen vooroverleg plaatsgevonden.

Uit de watertoets blijkt dat er geen sprake is van waterhuishoudkundige knelpunten. Het waterschap Rijn en IJssel heeft hierover aangegeven dat in dergelijke gevallen geen vooroverleg met hen noodzakelijk is.

### **Ontwerpvergunning**

De ontwerpvergunning met bijlagen heeft van 10 april tot en met 21 mei 2019 voor iedereen ter inzage gelegen. Dit is bekend gemaakt met een kennisgeving in "BerkelBericht" en de Staatscourant van 9 april 2019, en op de gemeentelijke website ([www.gemeenteberkelland.nl](http://www.gemeenteberkelland.nl)).