

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Borculo, Needseweg 6 (2014)

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

het bouwen van een fietsenwinkel met werkplaats voor Hofstede Tweewielers



Borculo, 16 juni 2014

Inlichtingen:

Gemeente Berkelland

Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling

C.D.A.M. Nieuwenhuis

0545-250 319


gemeente Berkelland

**Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Berkelland**

datum: 6 aug 2014

zaaknr: 64844

AB-nr: AB 2014106

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

Wooncorporatie ProWonen is (nu nog) eigenaar van het perceel aan de Needseweg 6 in Borculo. Het perceel is sinds 1926 gebruikt voor kleuter- en peuteronderwijs. Het schoolgebouw(tje) dat daar altijd heeft gestaan is in 2006 gesloopt. Hofstede Tweewielers uit Beltrum heeft een overeenkomst met ProWonen dat zij de grond kopen. Hofstede wil hier graag een fietsenwinkel met werkplaats bouwen. De huidige winkel in Borculo aan de Lochemseweg 1 wordt dan verplaatst naar deze nieuwe locatie.

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 2012 heeft Hofstede contact met de gemeente (en ProWonen) over de herontwikkeling van deze locatie. In verschillende beleidsadviezen en de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan voor het Borculose centrum is steeds gewezen op deze locatie om een functionele verbinding te maken tussen het historische centrum en het boodschappengebied de Lichtenhorst.

Op 8 april 2014 is de aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van de fietsenwinkel met werkplaats in één bouwlaag.



Luchtfoto (maart 2013) omgeving: de gele ster duidt de projectlocatie aan de Needseweg 6.

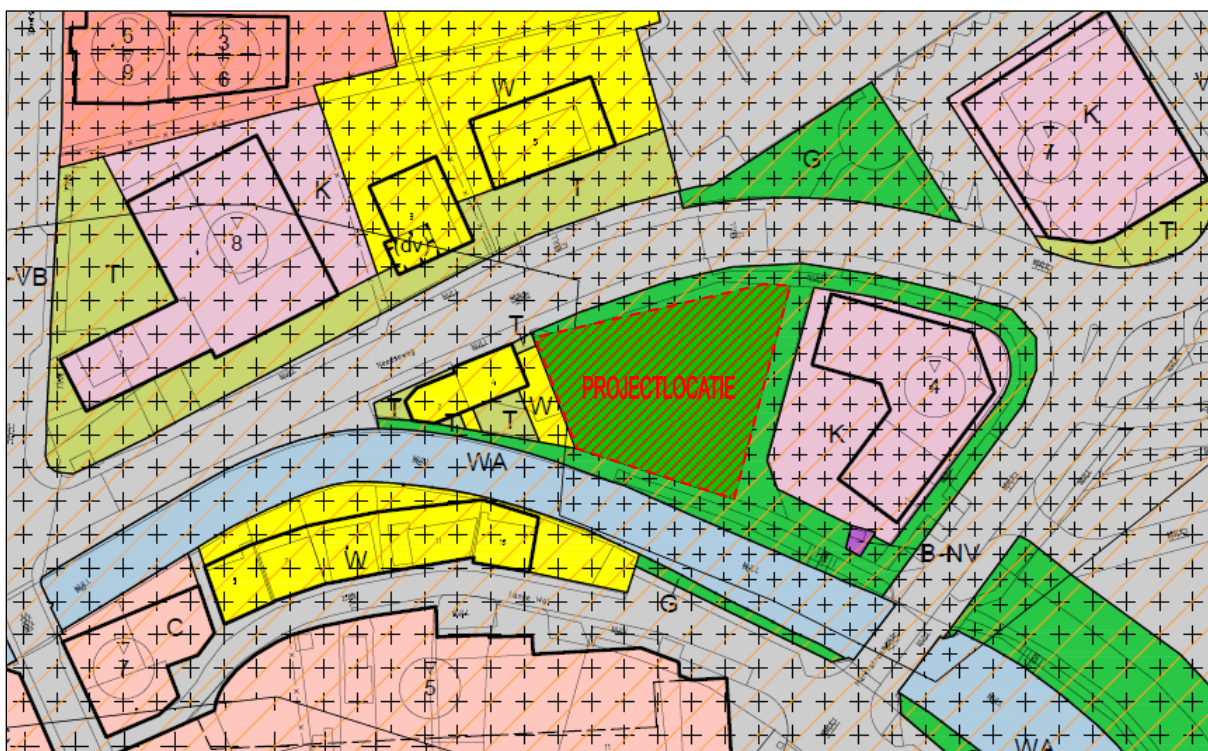
Met de hier bedoelde procedure in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) wordt dan ook beoogd het terrein te gebruiken voor de bouw van de fietsenwinkel met werkplaats.

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

Geldend bestemmingsplan

Het projectgebied ligt in het bestemmingsplan “Borculo, Centrum 2011”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 juni 2013 en is op 18 september 2013 in werking getreden. Het plan is op 21 mei 2014, na de uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, onherroepelijk geworden.

Het projectgebied heeft de bestemming ‘Groen’, en heeft derhalve geen bouwvlak. Het gebied mag worden gebruikt voor groenvoorzieningen en kleinschalig agrarisch gebruik, met eventueel daar bij behorende voorzieningen. Hierbij moet dan gedacht worden aan paden, verhardingen, speelvoorzieningen en kleine bouwwerken. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet mogelijk.



Fragment verbeelding bestemmingsplan “Borculo, Centrum 2011”(niet op schaal).

Hiernaast ligt over het gebied ook de gebiedsaanduiding “geluidzone-industrie”. Deze aanduiding geeft aan dat geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd. Voor de archeologische waarden (dubbelbestemming) geeft de verbeelding bij het bestemmingsplan aan dat het gebied vooral een archeologische verwachtingswaarde 2 (WR-AV2) heeft. Daarnaast heeft een zeer klein deel (noordwest) de lagere verwachtingswaarde 3 (WR-AV3).

De geplande fietsenwinkel past niet binnen de nu geldende bestemming. Voor dit perceel geldt geen detailhandelsbestemming en geen bouwvlak. De winkel kan er dus niet zonder meer geplaatst worden. Het is in strijd met de bestemmings- en bouwregels bij de bestemming ‘Groen’ 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 fietsenwinkel met werkplaats aan de Needseweg 6 in Borculo.

De gemeenteraad van Berkelland heeft op 14 september 2010 'categorieën van gevallen' aangewezen waarin burgemeester en wethouders afwijkingen van het bestemmingsplan kunnen toestaan. In die 'gevallen' is geen 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad 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 projectgebied ligt op het perceel kadastraal bekend gemeente Borculo, sectie D, nummer 4039. Het voormalige schooltje had het adres Needseweg 6 en is (nu nog) eigendom van ProWonen. Het nieuwe gebouw komt tegen de westelijke perceelgrens, met de woning op nummer 4, te liggen. De luchtfoto (zie pagina 3) toont de ligging van het projectgebied.

Tot 2006 stond op deze locatie het schoolgebouw(tje) "Olleke Bolleke" dat tot medio 1988 ook als zodanig in gebruik was. Eerst als kleuterschool en later als peuterspeelzaal. De laatste jaren stond het gebouw leeg. ProWonen heeft de locatie aangekocht met de bedoeling hier winkels met bovenwoningen te bouwen. Mede vanwege de terugloop van de bevolkingsomvang en het aanbod van appartementen heeft ProWonen deze plannen niet verwezenlijkt.

De bouw van een centrumvoorziening op deze locatie heeft altijd in de beleidsstukken van de gemeente gestaan. Hiermee kan een goede verbinding worden gemaakt met het noordelijk gelegen boodschappengebied de Lichtenhorst. Beide gebieden kunnen elkaar dan versterken. Ook de aangelegde brug zorgt voor deze onderlinge verbinding



Bovenaanzicht van de nieuwe fietsenwinkel vanaf de Needseweg.

De nieuwe winkel wordt gebouwd aan de Needseweg in de bestaande rooilijn en tegen de bestaande woning op nummer 4. De winkel krijgt drie voorzijden en derhalve ook etalages. De hoofdentree wordt gesitueerd aan de zijde van het wandelpad. Op het erf is bovendien plaats voor vier auto's die via een inrit aan de Needseweg het terrein op kunnen rijden. Aan de "achterkant" (Berkelzijde) van het pand is een kleine werkplaats voorzien, afgeschermd door een metselwerk muur. Het gebouw zelf wordt gebouwd in een donkere baksteen en krijgt daarnaast

lichte elementen rondom de glazen puien. Verder krijgt het een plat antraciet dak met een hoogte van ongeveer 4,5 meter. De totale oppervlakte van het gebouw is ongeveer 385 m².



Aanzicht vanaf de Needseweg.



Aanzicht vanaf de Berkelzijde.

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

Streekplan Gelderland 2005

Het Streekplan Gelderland 2005 trad op 20 september 2005 in werking. In dat streekplan wordt het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' vertaald naar het provinciale niveau 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. Het streekplan kent een selectieve beleidsinzet op zaken van provinciaal belang. Daarbij hoort een grotere beleidsvrijheid en eigen verantwoordelijkheid voor gemeenten voor zaken van lokaal belang. Op de beleidskaart ruimtelijke structuur valt het projectgebied binnen het 'bebouwd gebied 2000' dat de bebouwde kommen beslaat.

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

De provincie heeft een tweeledige provinciale hoofdstructuur waarbij Gelderland enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik kent en anderzijds 'laag dynamische' functies. Gebieden met laag dynamische functies zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), waardevolle open gebieden en ruimte voor water.

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtelijke functies binnen een relatief beperkte oppervlakte. Dit leidt onder meer tot de volgende uitgangspunten:

- optimalisering van het gebruik van het bestaande bebouwde gebied;
- transformaties van hinderlijke en verouderde bedrijfslocaties in woongebieden;
- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en de openbare ruimte door fysieke aanpassingen.

Ruimtelijke verordening Gelderland

Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie Gelderland regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De Provinciale Staten van de provincie Gelderland hebben de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld in december 2010 en geldt sinds maart 2011.

De provincie richt zich in de ruimtelijke verordening op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, Nationale Landschappen, water en glastuinbouw. De regels in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en streekplanherzieningen. De verordening is een juridische vertaling van dit beleid. Er is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

Dit bouwplan is voor het bouwen van een winkelpand aan de Needseweg in Borculo. Het moet de schakel worden tussen het kernwinkelgebied en de Lichtenhorst. Dit is niet een grootschalige ontwikkeling en vindt plaats binnen het bestaande gebouwde gebied. Het past volledig binnen de lijn die in de ruimtelijke verordening is beschreven.

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 (2014) in een tijd leven, die de vraag naar betaalbare woningen vergroot. Ook staan we aan de vooravond van grote bezuinigingen voor zowel gemeenten als corporaties, die investeringsmogelijkheden drastisch verkleinen.

De opgave is groter, de mogelijkheden zijn kleiner. Deze trends hebben een kwalitatieve en kwantitatieve druk op 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 bouw mogelijkheden uit de bestemmingsplannen geschrapt.

Agenda voor de toekomst voor detailhandelsbeleid regio Achterhoek

Adviesbureau Droogh Trommelen en Partners heeft een 'Detailhandelsagenda voor de toekomst' opgesteld voor de Achterhoek (maart 2012). De Kamer van Koophandel Centraal Gelderland en het Hoofdbedrijfschap Detailhandel beogen, samen met MKB Nederland en CBW-Mitex, de

provinciale, regionale en gemeentelijke overheden bewust te maken van de nieuwe winkelmarkt. Wat speelt er in de winkelmarkt en hoe kunnen de overheden daar op inspelen.

In het rapport wordt allereerst ingegaan op de nieuwe winkelmarkt. De landelijke trends in de detailhandel en de gevolgen hiervan voor winkellocaties worden beschreven. Daarna worden in de zogenaamde winkelatlas voor de Achterhoek de belangrijkste feiten en cijfers over de vraag- en aanbodstructuur van de detailhandel in de Achterhoek gepresenteerd.

Duidelijk wordt, dat de Achterhoek voor grote uitdagingen staat. Daarom wordt in het rapport specifiek ingegaan op de eigenlijke agenda voor de toekomst en de rol die overheden daarin kunnen spelen. In het bestemmingsplan voor het centrum van Borculo is al uitvoerig op dit rapport ingegaan. Hier nog even kort de hoofdlijnen.

De nieuwe winkelmarkt kan in een aantal trefwoorden omschreven worden:

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

Kort gezegd: de vooruitzichten zijn weinig rooskleurig. Daarom pleit Droogh Trommelen voor het maken van heldere keuzes en beleid te voeren. Immers, als 'alles overal kan', biedt dit zowel ontwikkelaars, eigenaren van vastgoed als retailers louter onzekerheid. De regie van de overheid (lees: gemeente) wordt cruciaal genoemd voor een gezonde winkelmarkt. En juist de gemeentelijke overheid heeft een krachtig middel om regie te voeren: de ruimtelijke ordening. De gemeente moet op basis van ruimtelijke argumenten aangeven waar winkels gewenst zijn en waar niet. Daarom moet op lokaal niveau ruimtelijk detailhandelsbeleid ontwikkeld worden, waarbij heldere keuzes gemaakt worden voor een beperkt aantal kansrijke locaties. Op die manier wordt duidelijkheid geboden aan de marktpartijen en worden investeringen op gewenste locaties gestimuleerd. Bovendien ontstaan compacte locaties met voldoende 'kritische massa' voor bezoekers om te voorzien in kwaliteit en attractiviteit. Met het bestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011" en het concentratiebeleid is hiervoor een duidelijke aanzet gegeven.

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.

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. Hiervoor moeten centrumontwikkelingen worden gestimuleerd, wat al plaatsvond via het project Beleef de Berkel. Verder kan Borculo zich profileren als een stad met cultuur(historie). De ontwikkelingen binnen het centrum kunnen tevens aangevuld worden met maatschappelijke voorzieningen. De parkeervoorzieningen in en bij het centrum moeten verbeterd worden, wat al in uitvoering is in combinatie met een verwijzingssysteem. 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.

Detailhandelstructuurvisie Borculo

In 2008 heeft de gemeente Berkelland meegewerkt aan de totstandkoming van een detailhandelstructuurvisie voor Borculo. Dit is samen met onder meer de Borculose Ondernemersvereniging opgesteld.

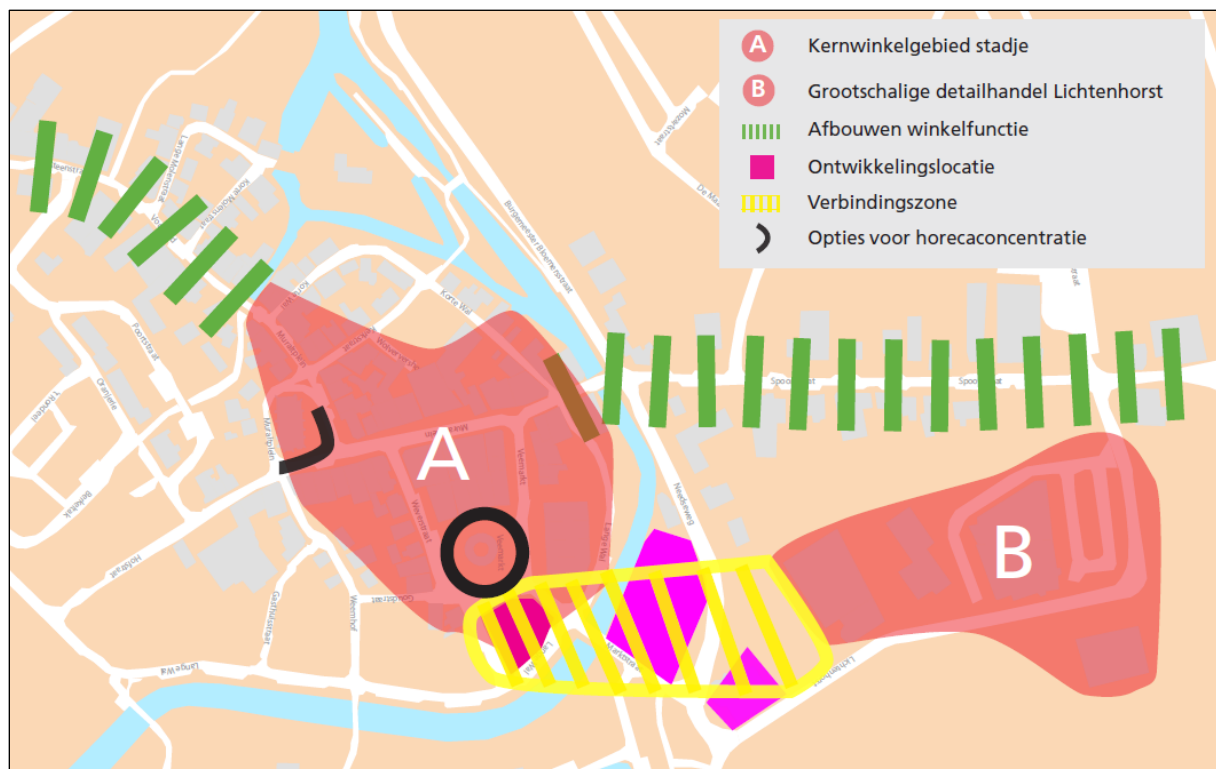
De detailhandel in Borculo neemt een sterke positie in de regio in, sterker dan op basis van het inwoneraantal verwacht mag worden. Dit komt hoofdzakelijk door de clustering en de goede bereikbaarheid van de drie supermarkten op de Lichtenhorst. Mensen uit de omgeving komen hier op af. Ook op non-foodgebied is er sprake van een ruim aanbod en een bovenlokale trekkracht. Dit betreft zowel de branches in het centrum (mode, schoenen, huishoudelijke artikelen) als de perifeer gelegen branches (doe-het-zelf, fietsen).

Het centrum van Borculo is in eerste instantie vooral een boodschappen-plus gebied. De sterke modische branches geven wel aanzetten voor een winkelfunctie, maar hiervoor is het aanbod in het algemeen toch aan de kleine kant. Ook mist een goede verblijfsmogelijkheid in de vorm van daghoreca en terrassen. De ruimtelijke scheiding tussen de supermarkten (grootste klanttrekkers) en het historisch centrum is een factor die niet bijdraagt aan het 'binnenhouden' van de consument. De draagvlakanalyse laat nog in enkele branches versterkingsmogelijkheden zien, maar in feite worden deze branches al door winkels in andere/aanverwante branches ingevuld.

De detailhandel in Borculo wordt gekenmerkt door de verspreid liggende winkels en de ruimtelijke scheiding tussen de Lichtenhorst, waar de supermarkten zijn, en het historisch centrum. Over het historisch centrum is aangegeven dat een concentratie wenselijk is en een eventuele betere verbinding tussen de Lichtenhorst en het historisch centrum om meer mensen van buitenaf te trekken.

Een ander verbeterpunt is de uitstraling van het historische centrum. Deze is niet overal evengoed waarneembaar. Geconcludeerd wordt dat de aanwezige kwaliteit, zoals de historische bebouwing, de groene omgeving en de aanwezigheid van de Berkel te weinig terug te vinden zijn in het winkelgebied, en daarmee te weinig benut worden.

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



Toekomstvisie Detailhandelsstructuurvisie MKB>Reva (2008)

De aanbeveling over de concentratie van winkelvoorzieningen is belangrijk. Om tot concentratie te komen wordt voor de Voorstad en Steenstraat als visie vermeld om de betreffende winkels naar het centrumgebied te verplaatsen. Daarnaast is ook de wenselijkheid van verplaatsing van de winkels in de Spoorstraat naar het centrumgebied bepleit. In de toelichting van het bestemmingsplan voor het centrum is deze laatste gedachte (de Spoorstraat) deels weer verlaten. Ook is in de detailhandelstructuurvisie de wenselijkheid opgenomen voor een verbindingzone tussen de beide winkelgebieden ter hoogte van de onderhavige locatie. Op het bijgevoegde kaartje (toekomstvisie) is de beschreven visie visueel weergegeven.

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.

Voor de locatie Needseweg 6 en omgeving geldt in het kader van bedrijven en milieuzonering een bijzondere omstandigheid. Het is namelijk een centrumgebied. Daarbij is sprake van functiemenging tussen wonen en bedrijvigheid. Voor dit gebied geldt een andere categorie-aanduiding dan in een gebied zonder functiemenging. De categorie-indeling in een gebied met functiemenging is als volgt:

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

Overwegingen voor bedrijven in de omgeving

Een winkel is geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet milieubeheer of de Wet geluidhinder. Aspecten als geurhinder en gevaar spelen echter wel voor een winkel. Het is daarom noodzakelijk om te kijken naar bedrijvigheid in de directe omgeving.

Deze bedrijvigheid (winkels en kantoren) is over het algemeen qua milieueffecten uiterst beperkt van aard. Dit type bedrijvigheid staat een nieuwe winkel niet in de weg. Er is slechts één bedrijf in de omgeving aanwezig, dat op voorhand wel milieubelemmeringen met zich kan meebrengen: Friesland Campina Domo (Needseweg 23/Oude Needseweg). Het betreft een bedrijf voor het produceren van weipoeders en suikers en een melkpoederfabriek. Op grond van de bedrijfsactiviteiten geldt volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 500 meter.

<i>SBI-code</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Geur</i>	<i>Stof</i>	<i>Geluid</i>	<i>Gevaar</i>	<i>Categorie</i>
1551	Zuivelproductenfabrieken; geconcentreerde producten, verdampingscapaciteit ≥ 20 ton/uur	200	30	500	50	5.1

De locatie voor de nieuwe winkel voldoet niet aan deze richtafstand. De afstand vanuit de perceelgrens van het bedrijfsgedeelte aan de Needseweg bedraagt ongeveer 85 meter. Dit is

voldoende voor de aspecten stof en gevaar. Het aspect geluid speelt in deze situatie geen rol, zodat alleen het aspect geur overblijft.

In de procedure voor verlening van de omgevingsvergunning milieu is in 2013 voor het bedrijf een geuronderzoek uitgevoerd (Geursituatie, Tebodin Netherlands B.V., 21 februari 2013). In het onderzoeksrapport zijn de volgende toetsingscriteria uit het geurbeleid van de provincie Gelderland gebruikt:

- de richtwaarde voor “wonen” bedraagt 1,5 OU/m³ als 98-percentiel van uurgemiddelde geurconcentratiewaarden en de streefwaarde 0,5 OU/m³;
- voor “werken” bedraagt de richtwaarde 5 OU/m³ en de streefwaarde 1,5 OU/m³.

In het gebied tussen streefwaarde en richtwaarde zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk als de ruimtelijke keuze voldoende is onderbouwd. Uit het onderzoek volgt dat de geurbelasting op het meest nabij het plangebied gelegen beoordelingspunt (hoek Marktstraat/Needseweg) 0,67 OU/m³ is. Deze waarde valt ruimschoots binnen de streefwaarde voor “werken” en bovendien binnen de richtwaarde voor “wonen”. Voor een nieuwe winkel is dat meer dan aanvaardbaar.

Overigens valt het bedrijf vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen en de aanwezige ammoniakkoelinstallatie onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De locatie voor de nieuwe winkel ligt echter buiten de als grenswaarde geldende plaatsgebonden risicocontouren van 10⁻⁶ per jaar. Ook valt deze locatie buiten het invloedsgebied van het groepsrisico van de dit bedrijf opgeslagen en gehanteerde gevaarlijke stoffen.

Overwegingen voor woningen in de omgeving

Het verzoek heeft betrekking op een fietsenwinkel met werkplaats. Op grond van de bedrijfsactiviteiten geldt volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 10 meter.

<i>SBI 2008</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Geur</i>	<i>Stof</i>	<i>Geluid</i>	<i>Gevaar</i>	<i>Categorie</i>
47	Detailhandel n.e.g.	0	0	10	0	1

Binnen deze richtafstand bevindt zich een woning van derden. Het betreft echter een gebied met functiemenging. Volgens bijlage 4 valt het bedrijf in categorie A. Dat betekent dat deze activiteit zodanig weinig milieubelastend voor de omgeving is, dat het aan een andere woning mag vastzitten. De eisen uit het Bouwbesluit bieden daarbij voldoende garantie voor het tegengaan van overlast. Overigens is daarvan in deze situatie geen sprake. Het nieuwe winkelpand wordt uiteraard bouwkundig afgescheiden van de bestaande woning gerealiseerd.

Een fietsenwinkel met werkplaats valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Op grond van het Activiteitenbesluit gelden geen specifieke afstanden voor dit type bedrijven.

Geluid, verkeers- en industrielawaai

Voor de locatie aan de Needseweg 6 in Borculo is een milieubeoordeling uitgevoerd op de onderwerpen geluid, verkeerslawaaai en industrielawaai. Deze beoordeling is gemaakt door de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA), gedateerd 27 maart 2014 en kenmerk S2014-0134. De volgende conclusies zijn hierin beschreven.

Verkeerslawaaai

De ontwikkeling van een winkel met werkplaats is geen geluidgevoelig object volgens de Wet geluidhinder. De belasting op de gevel van verkeerslawaaai is daarom geen aandachtspunt bij deze ontwikkeling.

Industrielawaai

Het oprichten van een winkel met werkplaats is getoetst aan de milieuzonering. Hieruit bleek dat geluid geen knelpunt was, gezien de geldende richtafstanden.

Bij de opzet van het bedrijf is het wel belangrijk om met de plaatsing van geluidproducerende apparatuur, zoals een compressor, een goede plaats te kiezen ten opzichte van de omgeving. Dit geeft ruimte voor de ondernemer en voor de omgeving. Dit zijn aandachtspunten die bij elke bedrijfsopzet aandacht verdienen.

Het bouwplan geeft een dichte gevel aan de westzijde van het pand. Dit is een goede insteek.

Geluid hoeft geen probleem te zijn. Ook de parkeerplaatsen op het terrein zijn beperkt.

Bovendien schermt het pand de parkeerplaatsen af van de directe burens aan de westzijde.

Er is indicatief bekeken of de parkerende auto's een probleem kunnen zijn. Hierbij bleek dat het binnen de grenzen van de voorschriften van het Activiteitenbesluit kan blijven.

Het enige aandachtspunt is de plaatsing van de compressor van de werkplaats. Hier moet aandacht voor zijn wat betreft locatie en opstelling in verband met geluid en trilling naar de woning aan de westkant. Dit hoeft geen belemmering te zijn.

Beoordeling vanwege gezoneerd industrieterrein

De locatie ligt binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Borculo. Een winkel is geen geluidgevoelig object volgens de Wet geluidhinder. Dit is dan ook geen aandachtspunt.

Indirecte hinder

Dit is de hinder van een verkeersaantrekkende werking (klanten naar de winkel). De verkeersbewegingen van klanten nog buiten het terrein van de inrichting. De verkeersaantrekkende werking is, in vergelijking met de drukte van de weg waaraan de locatie ligt, te verwaarlozen. Het wordt meteen opgenomen in het al aanwezige verkeer.

Externe veiligheid

In de omgeving van deze locatie bevinden zich buiten het al genoemde bedrijf Friesland Campina Domo geen Bevi-bedrijven. De locatie valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar. De locatie valt bovendien buiten het invloedsgebied van het groepsrisico.

Ook vanuit het Activiteitenbesluit en het Vuurwerkbesluit krijgt deze locatie niet te maken met veiligheidsafstanden.

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

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

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.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (nibm) is niet zondermeer toepasbaar, omdat de ruimtelijke procedure voorziet in de realisatie van een winkel. Deze ontwikkeling heeft een zekere verkeersaantrekkende werking tot gevolg, zodat nader bekeken moet worden in hoeverre deze bijdrage valt te beschouwen als "niet in betekenende mate".

Het maximale aantal verkeersbewegingen waarbij nog sprake is van niet in betekenende mate bijdragen is berekend met de nibm-tool. Daarbij is uitgegaan van maximaal 5% vrachtverkeer. Dat is aan de hoge kant voor deze situatie (worst case scenario).

De verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling mag maximaal 775 voertuigbewegingen per etmaal bedragen, om nog aan de grenswaarde van in dit geval NO₂ te voldoen (volgens het worst case scenario). Dat aantal verkeersbewegingen is veel hoger dan voor een fietsenzaak van een dergelijk formaat gebruikelijk is. Het Besluit nimb is daarom van toepassing. De achtergrondconcentraties bevinden zich in en in de omgeving van het plangebied ruimschoots onder de grenswaarden. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet nodig.

Verder voorziet de ruimtelijke procedure niet in de ontwikkeling van een gevoelige bestemming. Het plangebied ligt bovendien op een afstand van:

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

Ook om deze reden is aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit 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 Lycens Milieu & Ruimte BV uit Oldenzaal (17 maart 2014, projectnummer 2014.0029). Op grond van de beschikbare gegevens (inventarisatie gegevens, zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd:

Grond

In zowel de boven- als de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten.

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Op basis van de bekende gegevens wordt verwacht dat het gemeten verhoogde gehalte een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde betreft. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

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.

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. Hieruit blijkt dat eventueel vrijkomende grond voldoet aan de achtergrondwaarden en derhalve zonder beperkingen toegepast kan worden. De daadwerkelijke kwaliteit van eventueel af te voeren grond moet met een partijkeuring vastgesteld worden en kan afwijken van de indicatieve toetsing. Opgemerkt wordt dat de bovengrond baksteen- en plaatselijk kolengruishoudend is.

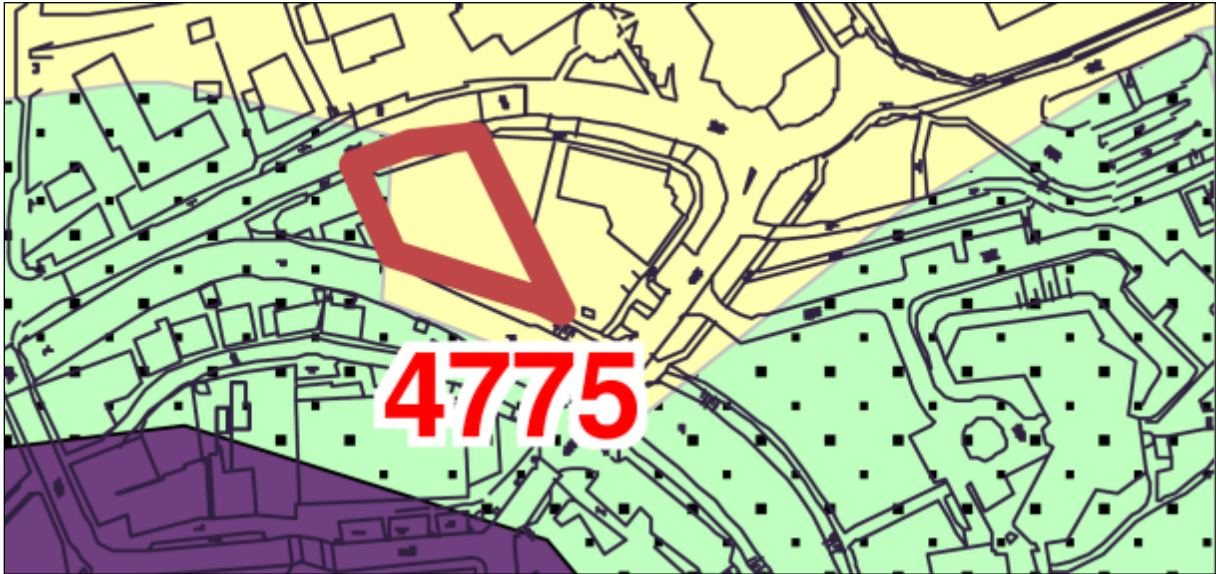
De opzet van het huidige onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie.

De gestelde hypothese dat de locatie als "niet-verdacht" beschouwd kan worden is niet luist gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde concentratie aan barium in het grondwater. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht gezien de geringe verhoging.

Archeologie

Het Europese Verdrag van Valletta en de gewijzigde Monumentenwet 1998 regelen de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt is om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in-situ) te bewaren.

Op de verbeelding bij het bestemmingsplan zijn de archeologische (verwachtings)waarden aangegeven. Dit in aansluiting op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Berkelland.



Uitsnede uit de archeologische beleidsadvieskaart (gemeente Berkelland)

Op de archeologische beleidsadvieskaart ligt de locatie in een gebied met een middelmatige archeologische verwachting (zie de gele kleur op bijgevoegde kaart). Het betreft een dekzandwelling, gelegen in het dekzand- en beekdallandschap. Bij dergelijke locaties is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld en groter dan 1.000 m² (conform het archeologiebeleid) in nog niet diep verstoorde grond. In dit geval gaat het om nieuwbouw met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m², waardoor voor dit plan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Daarnaast heeft op het grootste deel van het perceel al een archeologisch onderzoek plaatsgevonden in 2003. Hieruit bleek dat de bodem op het perceel grotendeels verstoord is. Ook is geen archeologie in de bodem aangetroffen. Op basis van dit onderzoek is een vervolgonderzoek op het perceel niet noodzakelijk.

Samengevat is voor de ontwikkelingen bij de Needseweg geen archeologisch onderzoek noodzakelijk, omdat het bouwplan kleiner is dan 1.000 m² en omdat bij eerder onderzoek een verstoorde bodem en geen archeologie is aangetroffen.

Verkeer en parkeren

De projectlocatie ligt aan de Needseweg. Dit is een doorgaande weg in de kom van Borculo. De verkeersdruk op deze weg is echter niet dusdanig hoog, dat dit problemen geeft bij het oprijden dan wel het verlaten van het plangebied. Ook zorgt de winkel met werkplaats 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 een centrumgebied horen. De fietsenwinkel met werkplaats valt onder de functie “showroom/toonzaal” bij bedrijven met een arbeidsextensief en bezoekers intensieve bedrijven. Voor deze bedrijven geldt een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per 100 m² b.v.o. De nieuwe winkel krijgt een brutovloeroppervlak (b.v.o.)

van 395 m². Dit betekent, dat er, afgerond 4 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Deze vier parkeerplaatsen worden op het eigen terrein aangelegd.

Hiernaast is er in de directe omgeving van de fietsenwinkel ook nog eens ruim voldoende parkeerruimte aanwezig. Bovendien betreft het ook nog eens een fietsenwinkel met werkplaats. Veel klanten zullen daardoor met de fiets naar de winkel komen.

Voor het aspect verkeer en vervoer worden geen problemen verwacht.

Watertoets

Het bouwplan betreft de bouw van een fietsenwinkel met werkplaats op de locatie van een voormalige kleuterschool. De in het gebouw aanwezige toiletten en waterafvoeren worden aangesloten op de al bestaande (gemengde) riolering. In vergelijking met de situatie voorafgaand aan deze nieuwbouw wordt de hoeveelheid verhard oppervlak niet erg veel vergroot. Immers het gehele perceel werd gebruikt door de genoemde school met een verhard schoolplein.

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

Thema	Toetsvraag	Relevant ^a
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het projectgebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het projectgebied een kade?	1. Nee 2. Ja
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het projectgebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het projectgebied een RWZI van het waterschap?	1. Nee 2. Nee 3. Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het projectgebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	1. Ja 2. Nee 3. Nee
Grondwater Overlast	1. Is in het projectgebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het projectgebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het projectgebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	1. Nee 2. Nee 3. Nee 4. Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het projectgebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het projectgebied een HEN of SED water? 3. Ligt het projectgebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	1. Ja 2. Nee 3. Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het projectgebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	1. Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het projectgebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het projectgebied die milieu-hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	1. Nee 2. Nee
Verdroging	1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	1. Nee
Natte natuur	1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	1. Nee 2. Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het projectgebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	1. Ja 2. Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het projectgebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	1. Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het projectgebied aanwezig?	1. Nee

Veiligheid

Het projectgebied wordt slechts door een wandelpad gescheiden van de Berkel. Voor een deel is dit, aan de overzijde van het pad, een gemetselde kade. Voor het andere deel een natuurlijke oever. Het projectgebied zelf wordt met een lage fysieke afscheiding begrensd.

De kade blijft vrij van bebouwing en andere ontwikkelingen die het functioneren kunnen belemmeren. In de KEUR-zone van de kade/oever zijn geen ontwikkelingen en/of activiteiten die de functie van de kade/oever kunnen belemmeren. Hierdoor blijft de veiligheid gewaarborgd. Het gaat hierbij om de kade en oever langs watergang de Berkel.

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Met de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak beperkt toe met circa 20% aan m². In de oude situatie stond op deze locatie een kleuterschool met een verhard plein.

De hoeveelheid verharding van de voormalige school is totaal 625 m². Deze is onder te verdelen in 275 m² voor het gebouw en 350 m² voor het verharde schoolplein. In de nieuwe situatie wordt een gebouw neergezet van 438 m² met een verharding er omheen van ongeveer 470 m². In totaal is dat dus 908 m². Het verschil in verhard oppervlak in deze is dus 283 m².

Naast het te ontwikkelen gebouw, wordt het terrein ook grotendeels verhard met een elementenverharding. Het regenwater zakt voor een (klein) deel tussen de elementen naar het grondwater, waarna het richting de nabij gelegen Berkel stroomt. Een ander deel van het regenwater wordt afgevoerd naar de Berkel. Ook het dakwater wordt rechtstreeks afgevoerd naar de Berkel.

De initiatiefnemer voor de nieuwbouw onderzoekt nog of er mogelijkheden zijn om ter plaatse van de verharding een infiltratievoorziening te maken. Maatgevend zal in dit geval de hoogte van het grondwater zijn. De directe nabijheid van het water in de Berkel, op 2 meter uit de verharding, is hierbij een belangrijk gegeven.

In ieder geval wordt het afvalwater en het hemelwater gescheiden aangeboden, zodat te zijner tijd op een gescheiden stelsel kan worden aangesloten.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Vanuit het plangebied wordt het hemelwater vrijwel direct geloosd op het oppervlaktewater (zie ook wateroverlast). Het bouwplan maakt geen functies mogelijk die tot extra belasting van de waterkwaliteit leiden.

Inrichting en beheer

Direct aansluitend aan het plangebied bevindt zich het oppervlaktewater: De Berkel. Deze binnenstedelijke rivier annex gracht is in beheer bij het waterschap. Ook bevinden zich de volgende bruggen dichtbij het projectgebied: de Lichtenhorstbrug en de Veemarktbrug.

De Lichtenhorstbrug is de voet- en fietsverbinding tussen de Lange Wal en de Needseweg. De Veemarktbrug is de autobrug tussen de Veemarkt en de Marktstraat.

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. Soortenbescherming vindt plaats via de Flora- en faunawet. Gebiedsbescherming gebeurt via de Natuurbeschermingswet 1998.

Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren (beschermde flora- en faunasoorten). Ruimtelijke ontwikkelingen

kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen. Als dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden.

Gebiedsbescherming

Vanaf oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998.

Deze wet kent de volgende beschermde gebieden:

- de Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden);
- beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten);
- de Ecologische Hoofdstructuur;

Nationale Landschappen.

Quickscan

Op 5 februari 2014 heeft een veldonderzoek plaatsgevonden. Een verlag hiervan is beschreven in de memo "Flora en fauna quick-scan voormalige bouwlocatie aan de Needseweg te Borculo" van 5 februari 2014 (gemeente Berkelland).

Het gebied bestaat vooral uit schraal grasland met een hoge mosbedekking op een zandige bodem. Een smalle strook met opslag van Acacia en Gewone vlier staat aan de westzijde van het terrein tegen huisnummer 4 aan. Een Linde staat in de zuidoost hoek van het terrein. Het beheer van het terrein bestaat uit het frequent maaien, waarschijnlijk meerdere keren per jaar.

Er zijn geen beschermde en/of beleidsrelevante soorten aangetroffen op de planlocatie waardoor een aanvullend onderzoek en/of een ontheffing noodzakelijk is. De soorten die zijn aangetroffen zijn algemene soorten.

Het projectgebied ligt op ruim 800 meter van de EHS en op bijna 2 kilometer van het Natura 2000 gebied "Stelkampsveld". Er zijn geen negatieve effecten door de ruimtelijke ontwikkeling te verwachten op de EHS of het Natura 2000 gebied.

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 initiatief van Hofstede Tweewielers uit Beltrum. 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'). 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 15 april 2014 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 zes weken de tijd om schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen tegen het plan. Dit is bekendgemaakt via een kennisgeving op de gemeentelijke website en in "BerkelBericht" van 29 april 2014. Van 30 april tot en met 10 juni 2014 kon iedereen zijn of haar inspraakreactie indienen.

Tijdens deze inspraakprocedure zijn geen mondelinge of schriftelijke zienswijzen 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° 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 planen met een uitsluitend lokaal karakter. Gelet op het lokale karakter van het beoogde bouwplan, heeft over dit plan daarom geen vooroverleg plaatsgevonden.

Wel is het ontwerp van deze ruimtelijke onderbouwing met de daarin verwerkte watertoets toegezonden aan het waterschap Rijn en IJssel. Ook is de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland en de Kamer van Koophandel in kennis gesteld van dit initiatief.

Reactie Waterschap Rijn & IJssel:

De huidige bestemming is "Groen". Nu vindt er bebouwing plaats en daarmee een toename van het verhard oppervlak. Graag in de beschrijving opnemen hoe hier mee om wordt gegaan. Als de toename minder is dan 500 m², is de watertoets akkoord. Bij meer dan 500 m² toename dan is er een bergingsopgave. Dan dient er ook afstemming plaats te vinden.

Reactie Gemeente:

Hoewel de geldende bestemming "Groen" is, heeft er altijd (vanaf 1926) bebouwing gestaan met de nodige verharding. Het is namelijk de locatie van een voormalige kleuterschool. Enkele jaren geleden is deze gesloopt. Toen was nog niet bekend, wat er met dit gebied ging gebeuren. Mede daarom is de oude bestemming (groenvoorzieningen) opnieuw opgenomen. De kleuterschool was niet als zodanig bestemd.

De hoeveelheid verharding van de voormalige school is totaal 625 m². Deze is onder te verdelen in 275 m² voor het gebouw en 350 m² voor het verharde schoolplein. In de nieuwe situatie wordt een gebouw neergezet van 438 m² met een verharding er omheen van ongeveer 470 m². In totaal is dat dus 908 m². Het verschil in verhard oppervlak in deze is dus 283 m². Dit is duidelijk minder dan de genoemde 500 m². Het plan voldoet daarmee aan de watertoets.

Bovenstaande is ook verwerkt in de paragraaf "Watertoets".

Reactie Brandweer Achterhoek Oost (VNOG)

Er is geen sprake van een risicovol gebied of een invloedsgebied van een risicovol object in het kader van externe veiligheid. Het gebied valt binnen de dekking van aanwezige WAS-palen (sirenes). Het plangebied is verder voor hulpdiensten goed bereikbaar en er is voldoende bluswater aanwezig.

Ontwerp

De ontwerp omgevingsvergunning ligt met de ruimtelijke onderbouwing voor de afwijking van het bestemmingsplan vanaf 18 juni 2014 gedurende zes weken ter inzage. Dit is bekend gemaakt via een kennisgeving op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl) en in BerkelBericht van 17 juni 2014. Gedurende die termijn kan iedereen het plan inzien in de Publiekswinkel en op de gemeentelijke website en zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Verder is de kennisgeving van het ontwerpbesluit toegezonden aan het provinciebestuur en het waterschap.