

**GEMEENTE BERKELLAND**

bestemmingsplan

**Schollenkamp Borculo**

---

## **Toelichting**

---

januari 2007

# Inhoudsopgave

---

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                                       | <b>1</b>  |
| 1.1. Algemeen .....                                       | 1         |
| 1.2. De bij het plan behorende stukken .....              | 1         |
| 1.3. Situering van het plangebied .....                   | 1         |
| <b>2. Onderzoek</b>                                       | <b>3</b>  |
| 2.1. Algemeen .....                                       | 3         |
| 2.2. Ruimtelijke structuur .....                          | 3         |
| 2.3. Planmotivering .....                                 | 3         |
| 2.4. Provinciaal beleid.....                              | 3         |
| 2.5. De gemeentelijke visie op het wonen in Borculo ..... | 5         |
| 2.5.1. Wegverkeerslawaa.....                              | 9         |
| 2.5.2. Relatie geprojecteerde woningen/bedrijven.....     | 10        |
| 2.5.3. Bodem- en/of grondwaterverontreiniging.....        | 10        |
| 2.6. Archeologisch onderzoek.....                         | 10        |
| 2.7. Waterparagraaf .....                                 | 11        |
| 2.8. Vogel- en Habitatrichtlijn, Flora- en faunawet.....  | 16        |
| 2.9. Externe veiligheid.....                              | 17        |
| 2.10. Luchtkwaliteit .....                                | 17        |
| <b>3. Het plan</b>  | <b>19</b> |
| 3.1. Uitgangspunten ontwikkeling Schollenkamp .....       | 19        |
| 3.2. Planbeschrijving.....                                | 19        |
| <b>4. Toelichting op de voorschriften</b>                 | <b>23</b> |
| 4.1. Algemeen.....  | 23        |
| 4.2. Nadere toelichting op de voorschriften .....         | 24        |
| <b>5. Economische uitvoerbaarheid</b>                     | <b>29</b> |
| <b>6. Inspraak en overleg</b>                             | <b>31</b> |
| 6.1. Inspraak .....                                       | 31        |
| 6.2. Overleg .....  | 32        |

## 1.1. Algemeen

De gemeente Borculo, die per 01-01-2005 is opgegaan in de gemeente Berkelland, heeft het initiatief genomen voor het ontwikkelen van een woongebied (en een kantoorlocatie) aan de zuidrand van de kern Borculo. Het gebied Schollenkamp is sinds de jaren negentig in beeld als ontwikkelingslocatie en zal ruimte bieden aan circa 165 woningen en een kantoorgebouw.

In het plangebied vigeren een aantal bestemmingsplannen te weten:

1. "Stad Borculo", dat op 30-03-1972 door de gemeenteraad van Borculo is vastgesteld en op 03-09-1973 door het College van Gedeputeerde Staten is goedgekeurd.
2. "Buitengebied Borculo, 1970", dat op 27-5-1971 door de gemeenteraad van Borculo is vastgesteld en op 02-10-1972 door het College van Gedeputeerde Staten is goedgekeurd.
3. "Buitengebied, integrale herziening", dat op 24-06-1993 door de gemeenteraad van Borculo is vastgesteld en op 16-02-1994 door het College van Gedeputeerde Staten is goedgekeurd.
4. "Ruurloseweg II", dat op 30-06-1996 door de gemeenteraad van Borculo is vastgesteld en op 15-08-1996 door het College van Gedeputeerde Staten is goedgekeurd.

De gronden hebben de bestemming "woningbouw", "agrarisch kernrandgebied" en "agrarisch gebied met landschapswaarden".

Het bestemmingsplan "Schollenkamp Borculo" zal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, die op grond van de regelingen in de vigerende plannen niet mogelijk zijn. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in een adequate planologische regeling voor de inmiddels, gerealiseerde woningen aan de Ruurloseweg, alsmede de school in het westelijk deel van het plangebied die planologisch zijn geregeld op basis van een artikel 19-procedure.

## 1.2. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Schollenkamp Borculo" bestaat uit de volgende stukken:

- ♦ *plankaart, schaal 1:1.000 (tek.no. PA0144AA);*
- ♦ *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de onder het plan vallende gronden en opstallen aangegeven. In de voorschriften zijn regels en bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende onderzoeken en een planbeschrijving zijn opgenomen.

## 1.3. Situering van het plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern Borculo en wordt begrensd door de Ruurloseweg, de Rondweg (N315) en de Grolsesteeg. Op afbeelding 1 is de situering van het plangebied weergegeven.

---

### 2.1. Algemeen

Artikel 9 van het Bro '85 verplicht het College van burgemeester en wethouders onderzoek te doen naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied, de bestaande toestand en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van de gemeente (respectievelijk het plangebied). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op die beleidsmatige en onderzoeksaspecten die relevant zijn voor onderhavig plan.

### 2.2. Ruimtelijke structuur

Het plangebied heeft nu voornamelijk een agrarisch gebruik. Het bestaat uit weilanden en een aanzienlijk deel van het middengebied is in gebruik bij een kweker. Langs de noordelijke en oostelijke randen van het plangebied staan woningen met hun achterkant naar het plangebied. In de meest westelijke punt van het gebied staat een school (AOC) aan de Rondweg. Op het terrein van de school staan kassen en andere praktijkgebouwen, ook bevindt zich er een parkeerterrein.

Landschappelijk gezien heeft het gebied de typische kleinschalige opbouw van het landschap in de omgeving. Inzoomend op het gebied valt een tweedeling op in een westelijk en oostelijk deel grofweg ten opzichte van het verlengde van de Lebbenbruggedijk. In het westelijk deel is de verkaveling meer rechthoekig en gebaseerd op menselijk ingrijpen. De kweker heeft verschillende percelen in gebruik en de oorspronkelijke verkaveling is daar niet meer zichtbaar. Alleen aan de Rondweg is nog een bomengroep aanwezig. In het oostelijk deel is een meer natuurlijke verkaveling met ronde vormen en oorspronkelijke elementen terug te vinden. Daar loopt een watergang met beperkte begroeiing erlangs en een weggetje vanaf de Ruurloseweg.

### 2.3. Planmotivering

In de locatiewis Schollenkamp (gemeente Berkelland, september 2005, geactualiseerd/aangepast januari 2006), is uitgebreid beschreven waarom de locatie Schollenkamp in aanmerking komt als nieuw woongebied. In de ruimtelijke opbouw van Borculo vormt de locatie Schollenkamp, ingeklemd tussen de Rondweg en de bestaande bebouwing aan de zuidzijde van de kern een logisch vervolg op de eerder gerealiseerde uitbreidingen. Sinds de jaren negentig is de Schollenkamp in beeld als te ontwikkelen woongebied. Daarnaast zijn in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling afspraken gemaakt om de contingenten, die naar aanleiding van deze regeling zijn vrijgekomen, te benutten voor woningbouw op de locatie Schollenkamp. De ontwikkeling van Schollenkamp is noodzakelijk opdat de gemeente Berkelland kan voldoen aan haar financiële verplichtingen in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling. Volledigheidshalve wordt voorts verwezen naar de locatiewis die als integraal onderdeel van deze toelichting dient te worden beschouwd.

### 2.4. Provinciaal beleid

#### ***Streekplan Gelderland 1996***

Tot eind vorig jaar werden gemeentelijke plannen getoetst aan het Streekplan Gelderland 1996. Een belangrijke beleidslijn vanuit dit Streekplan met betrekking tot het provinciaal verstedelingsbeleid was dat er een zorgvuldig ruimtegebruik en een compacte ontwikkeling dient plaats

---

te vinden, rekening houdend met kwetsbare functies en waardevolle structuren. Uitbreidingslocaties ten behoeve van verstedelijking kunnen eerst dan aan bod komen nadat inbreidingslocaties zijn benut, dan wel gemotiveerd is aangetoond dat bestaande en toekomstige inbreidingslocaties niet tijdig in ontwikkeling kunnen worden genomen. In een partiële herziening van het Streekplan Gelderland 1996 wordt gesteld dat: *"Nut en noodzaak" van uitbreiding zal expliciet moeten worden onderbouwd in een actuele gemeentelijke visie op de ontwikkeling van wonen en werken voor het gehele gemeentelijke grondgebied en alle kernen*".

### **Streekplan Gelderland 2005**

Inmiddels heeft de provincie (in navolging van het landelijk ruimtelijk beleid, neergelegd in de Nota Ruimte) haar beleid geactualiseerd. Op 29 juni 2005 is door Gedeputeerde Staten van Gelderland het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. Het streekplan voorziet in een integrale herziening van het vigerende ruimtelijke beleid van de provincie (Streekplan Gelderland 1996 en de daaropvolgende partiële herzieningen). In het Streekplan Gelderland 2005 wordt aangegeven, dat de provincie wil voorzien in voldoende ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies. In de WGR-regio's<sup>1</sup> zal de benodigde uitbreidingsruimte worden uitgewerkt in "zoekzones voor stedelijke functies". Gemeentelijke visies voor wonen en werken zullen daarvoor mede als basis dienen. Tot het moment van vaststelling van de zoekzones als streekplanuitwerking zullen gemeentelijke locatievisies dienen als overgangsbeleid tussen het inbreidingsregiem van het Streekplan 1996 en het zoekbeleid in het nieuwe streekplan.

Het nieuwe streekplan is er op gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. De provincie vraagt de samenwerkende overheden de diverse ruimtelijke opgaven in de regionale plannen en programma's af te stemmen op de ruimtelijke structuur. In de interactieve voorbereiding van dit streekplan is daarom intensief overleg gepleegd met maatschappelijke organisaties, regio's, gemeenten, waterschappen en het rijk. Na dit overleg is geconcludeerd dat het ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 gericht zou moeten zijn op:

- ♦ *een kwalitatieve benadering;*
- ♦ *een ontwikkelingsgerichte aanpak, waarbij de provincie minder gedetailleerd bestemmingsplannen toetst;*
- ♦ *gebiedsgericht-regionaal gedifferentieerd ruimtelijk beleid;*
- ♦ *het begeleiden van het (ruimtelijk) planvormingsproces.*

In de uitgangspunten voor het ruimtelijk beleid spelen de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten, alsmede een regionale inzet een bepalende rol. Door de Regio Achterhoek is in april 2004 de "Regionale structuurvisie Achterhoek" opgesteld. Uitgangspunt van deze structuurvisie is om de Achterhoek verder te ontwikkelen als een economisch, sociaal en cultureel zelfstandige regio die zich naar buiten toe met name profileert met haar kleinschaligheid en landschappelijke kwaliteiten. Het bevorderen van een volwaardig voorzieningenpeil in de grotere kernen is hierbij één van de ambities.

<sup>1</sup> In het kader van de Wet Gemeenschappelijke Regelingen (WGR) zijn in Gelderland zeven regio's gevormd. De gemeente Berkelland behoort tot de Regio Achterhoek.

---

De locatie Schollenkamp komt in het Streekplan overigens niet specifiek voor. Het gebied kent volgens het kaartmateriaal behorend bij het Streekplan geen beleidsmatige belemmeringen. Op de Compositiekaart Achterhoek heeft de locatie Schollenkamp de kwalificatie "overige gebieden".

### ***Provinciaal woonbeleid***

Wat betreft het provinciaal woonbeleid wordt in het Streekplan gerefereerd aan de Woonvisie Gelderland (2004). De woonvisie heeft het motto "Woonbeleid met kwaliteit" en bestaat uit drie delen: de algemene woonvisie, de regionale woonvisie en een kwalitatief woonprogramma (KWP). De woonvisie is erop gericht de spanning op de woningmarkt te verminderen door een voldoende aanbod van kwalitatief passende woningen en woonmilieus te realiseren, dat aansluit bij de voorkeuren van bewoners. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit. Het woonprogramma zal periodiek worden geactualiseerd. In het geactualiseerde Kwalitatief Woonprogramma (KWP2) van de provincie is de locatie Schollenkamp opgenomen.

### ***Ruimte voor Ruimte***

Het hoofddoel van de "Ruimte voor ruimte"-regeling is om het verminderen van de mestoverschotten een forse impuls te geven, terwijl de regeling eveneens zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Via de regeling kunnen extra woningen worden gerealiseerd om met de opbrengst daarvan de sloop van stallen te betalen. De woningen kunnen worden teruggebouwd op het voormalige agrarisch bouwperceel, maar ook op locaties die aansluiten bij bestaande bebouwing.

Met de provincie is overeengekomen dat op de locatie Schollenkamp een aantal Ruimte voor ruimte kavels wordt gerealiseerd. Het ontwikkelen van deze kavels is noodzakelijk om de sloop van de schuren van deelnemende agrarische bedrijven te financieren. Dit kan alleen gerealiseerd worden als de gehele locatie Schollenkamp wordt ontwikkeld.

## **2.5. De gemeentelijke visie op het wonen in Borculo**

De voormalige gemeente Borculo heeft in 2004 haar woonbeleid geformuleerd in de woonvisie "Kiezen voor de toekomst in Borculo" met als motto "integrale kwaliteit en duurzaamheid". Bij dit streven zijn drie pijlers van belang: fysieke duurzaamheid, sociale duurzaamheid en een duurzame samenwerking.

Met het oog op het huidige en in de toekomst gewenste karakter van de gemeente zijn de volgende centrale ambities geformuleerd die de kapstok vormen voor de integrale woonvisie. De gemeente Berkelland (analoog aan de ambitie van de voormalige gemeente Borculo) wil:

- ♦ *beleidsruimte om het reconstructieplan Steureg Vedan te kunnen realiseren;*
- ♦ *streven naar leefbare wijken en kernen, met een goede ruimtelijke kwaliteit;*
- ♦ *een duurzame stedelijke ontwikkeling bevorderen;*

- 
- *ervoor zorgen dat iedere burger zo lang mogelijk optimaal kan functioneren in een zelfgekozen woning en woonomgeving;*
  - *betrekken en betrokken zijn.*

Op provinciaal niveau is sprake van een kwalitatief woningtekort doordat een deel van de woningvoorraad en woonmilieus niet meer voldoet aan de huidige wensen en eisen.

In de gemeente Berkelland is de laatste jaren sprake van een toegenomen spanning op de woningmarkt. Deze is vooral merkbaar in de huursector. De gemiddelde wachttijd voor een ééngezins-huurwoning bedraagt op dit moment circa 3 jaar. Zoals ook elders in het land is gebleken lijkt de doorstroming uit de huursector te stagneren door het ontbreken van goede alternatieven: goede en betaalbare koopwoningen en voor ouderen geschikte woningen in huur en koop. Als er niets aan de huidige woningvoorraad verandert dan zullen:

- a. de huidige tekorten in het koopsegment verder toenemen;
- b. de potentiële overschotten in de huursector omslaan in tekorten aan met name meergezinswoningen (levensloopbestendig);
- c. de ééngezins-huurwoningen een overschot vertonen, zeker na 2010.

Het creëren van een passend aanbod aan woonmilieus is een thema dat door de provincie Gelderland van groot belang wordt geacht.

Om de ambities verder te concretiseren zijn de volgende doelstellingen opgesteld:

1. zorgdragen voor voldoende levensloopbestendige woningen, op de juiste plek, door nieuwbouw en aanpassen van de bestaande voorraad woningen;
2. op peil houden en waar mogelijk vergroten van de keuzemogelijkheden voor jongeren op de woningmarkt (ook in de kleine kernen) door nieuwbouw van kleine meergezinswoningen en strategische nieuwbouw gericht op doorstroming (vrijkomen van woningen voor jongeren);
3. de gemeente Berkelland zorgt in goed overleg met de relevante partijen voor voldoende, kwalitatief goede woningen voor mensen met een laag inkomen. Keuzevrijheid zal ook voor deze groep vergroot worden. Aandachtspunt is vooral de kwalitatieve samenstelling van de kernvoorraad: die moet passen bij de samenstelling van de doelgroep;
4. de gemeente wil mensen met een verstandelijke handicap "zo goed mogelijk" laten wonen: niet weggestopt in instellingen, maar in gewone wijken, tussen de mensen zonder verstandelijke handicap;
5. de gemeente Berkelland wil voldoen aan de taakstelling voor huisvesting van statushouders;
6. door een goede afstemming en samenwerking met alle relevante partijen wil de gemeente Berkelland er voor zorgen dat de inwoners een zo groot mogelijke keuzevrijheid hebben op de woningmarkt. Zorg en welzijn moeten zijn gegarandeerd, ongeacht de huisvestingssituatie: mensen kunnen gebruik maken van welzijn- en zorgvoorzieningen in een zelfgekozen woonomgeving;
7. de gemeente Berkelland streeft naar een vergroting van de ruimtelijke kwaliteit en verscheidenheid van haar kernen en wijken door:
  - monotone wijken te transformeren in aantrekkelijke, gevarieerde woonmilieus;
  - bij de ruimtelijke inrichting van haar grondgebied (kommen en buitengebied) een goede, integrale afweging te maken als het gaat om bestemmen van locaties voor wonen, werken, recreatie, natuur, water, landbouw en nieuwe economische dragers;

- 
8. de gemeente Berkelland streeft naar een goede samenwerking tussen de verschillende partijen in het veld. Dit betekent ook een duidelijk beeld scheppen van de rollen van de gemeente op de verschillende terreinen.

Vanzelfsprekend wil de gemeente Berkelland dat de nieuwbouw aan bepaalde kwaliteitseisen voldoet. Daarom mag niet voorbij worden gegaan aan de aspecten:

1. levensloopbestendige bouwen;
2. duurzaam bouwen;
3. woonkeur;
4. particulier opdrachtgeverschap.

### ***Fasering en woningverdeling***

Het plan zal in fasen worden uitgevoerd. De woningverdeling is dusdanig dat per fase een goede verdeling ontstaat tussen de verschillende typen woningen en prijscategorieën. De verdeling is gebaseerd op het KWP2 zoals die voor de gemeente Berkelland is uitgewerkt en het doelgroepenbeleid. Daarbij is een correctie toegepast voor wat betreft het aantal appartementen. Deze locatie is verhoudingsgewijs iets minder geschikt voor appartementen (enigszins verder van het centrum en andere voorzieningen) en er zijn en worden al voldoende appartementen in Borculo ontwikkeld. Daarvoor in de plaats zijn meer woningen gebouwd in de andere categorieën.

In het conceptverkavelingsplan (zie afbeelding 2) is het totale aantal woningen in het plangebied weergegeven. Bij de realisatie van het plan Schollenkamp zal een fasering worden toegepast waarbij het gedeelte globaal ten westen van de verlengde Lebbenbruggedijk het eerst zal worden ontwikkeld. Het gaat hierbij om circa 75 woningen. Het totale plangebied zal ruimte bieden aan ongeveer 165 woningen. Wat betreft de woningtypen en daarmee samenhangend de prijsklassen waarin gebouwd gaat worden is het van belang inzicht te krijgen in de verdeling goedkoop-middelduur-duur. In de onderstaande tabel is aangegeven hoe zich dit verhoudt tot de getallen uit het KWP2. Met name in de tweede fase kunnen er in de loop van de tijd door ontwikkelingen op de woningmarkt en gewijzigde beleidsinzichten nog wijzigingen aan het verkavelingsplan ontstaan.

| <b>KWP II</b>      |                               | <b>Verkavelingsplan</b>  |                  |                   |
|--------------------|-------------------------------|--|------------------|-------------------|
| <b>Prijsklasse</b> | <b>Uitbreidingspercentage</b> | <b>Woningtype</b>  | <b>Aantallen</b> | <b>Percentage</b> |
| Goedkoop           | 30%                           | Rijenwoningen  | 44               | 26,7%             |
| Middelduur         | 27%                           | Half vrijstaande woningen, rijenwoningen (hoekwoningen), appartementen | 54               | 32,7%             |
| Duur               | 43%                           | Half vrijstaande en vrijstaande woningen                               | 67               | 40,6%             |
| Totaal             | 100%                          | Totaal   | 165              | 100,0%            |

---

Afbeelding 2

---

## Milieuaspecten

Milieuaspecten die in het kader van het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan aandacht verdienen zijn:

- ♦ *mogelijke geluidhinder vanwege het wegverkeer;*
- ♦ *relatie geprojecteerde woningen/bedrijven;*
- ♦ *eventuele bodemverontreiniging.*

### 2.5.1. Wegverkeerslawaai

Met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaai kan worden opgemerkt dat in de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting is opgenomen om bij de opstelling van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidbelasting vanwege de weg op de gevels van geprojecteerde woningen en andere geluidsgevoelige objecten. Deze onderzoeksverplichting geldt in principe voor alle wegen. Afhankelijk van bepaalde omgevingsituaties zijn daartoe in de Wgh zones van een bepaalde breedte aangegeven waarbinnen - zonder nader akoestisch onderzoek - geen geluidsgevoelige objecten mogen worden gebouwd.

Er behoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor wegen:

- ♦ *die gelegen zijn binnen een gebied dat als woonerf is aangeduid;*
- ♦ *waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt;*
- ♦ *wanneer uit een geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook, 50 dB(A) of minder bedraagt.*

Uit het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd door BVA (februari 2006, rapportnummer bld-009) kan het volgende worden geconcludeerd:

- ♦ langs de Ruurloseweg wordt de voorkeursgrenswaarde alleen overschreden (52 dB(A)) ter hoogte van de woning die is geprojecteerd direct ten westen van de woning aan de Ruurloseweg 31;
- ♦ de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt op een groot aantal nieuwe woningen langs de Rondweg overschreden.

Voor de woning ten westen van de Ruurloseweg 31 is een hogere grenswaarde aangevraagd bij Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. De woning zal worden geplaatst in het verlengde van de bestaande bebouwing (en in dezelfde rooilijn) aan de Ruurloseweg. Aan de overzijde van de Ruurloseweg staan ook woningen tot aan de kruising met de Lebbenbruggedijk (nummer 18 en 20). De woning vormt daarmee een logische afronding van stedenbouwkundige structuur hier ter plekke.

Daarnaast zijn enkele wijzigingen in de verkavelingopzet (met name in het noordelijk deel van het toekomstige woongebied) doorgevoerd. In het aanvullend akoestisch onderzoek (BVA, augustus 2006) is aangegeven dat deze wijzigingen niet zullen leiden tot het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Wat betreft de akoestische situatie langs de Rondweg is geconstateerd dat naast een 'stille' asfaltverharding een geluidwal (langs een gedeelte van de Rondweg) nodig is met een lengte van circa 90 meter en een hoogte van 3 meter of een geluidsscherm met een lengte van 90 meter en een hoogte van 2 meter.

---

Op de verkavelingsschets is de situering de geluidwerende voorziening weergegeven. Hierbij moet worden opgemerkt dat het geluidsscherm op de plangrens kan worden gesitueerd. In het geval van een geluidswal dient de voet van de geluidwal op de plangrens gesitueerd te worden waarbij de top van de wal op maximaal 6 meter vanaf de voet van de wal dient te worden gesitueerd.

### **2.5.2. Relatie geprojecteerde woningen/bedrijven**

Door de gemeente Berkelland is onderzocht of in de omgeving van het plangebied bedrijven zijn gelegen, die enige belemmering vormen voor de voorgenomen realisering van de woningen. Hieruit is naar voren gekomen dat de aanwezige hindercirkels van in de omgeving gelegen agrarische bedrijven op geruime afstand van de locatie gelegen zijn en daarom geen belemmering vormen voor realisering van voorliggend plan. Eén agrarisch bedrijf, gesitueerd aan de Hambroekweg, vormt hierop een uitzondering. Vanuit dit bedrijf is een zone van 100 meter van toepassing waarbinnen geen milieugevoelige bestemmingen (wonen) mogen worden gerealiseerd. In de verkaveling is hiermee rekening gehouden. De woningen zijn buiten de milieuzone geprojecteerd. Binnen de milieuzone zijn de bestemmingen "groenvoorzieningen" en "water" gelegd alsmede de erven behorende bij de bestemming "woondoeleinden".

### **2.5.3. Bodem- en/of grondwaterverontreiniging**

In verband met de geplande ontwikkelingen binnen het plangebied is het van belang om inzicht te hebben in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater). In dit kader is een milieutechnisch onderzoek en een asbestonderzoek uitgevoerd (Milieutechnisch bodemonderzoek "De Schollenkamp", Mos Grondmechanica B.V., augustus 2005, rapportnummer R664005-RH\_1).

Met uitzondering van plaatselijk aangetroffen zwakke puinbijmenging in de bovengrond zijn zintuiglijk geen afwijkingen geconstateerd die op mogelijke bodemverontreiniging duiden. Ook is er geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Uit de kwantitatieve asbestanalyse is gebleken dat er geen sprake is van "asbesthoudende" grond. De grondwaterstand bevond zich ten tijde van het onderzoek op mv -1,26 à - 2,15 meter.

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met PAK. In de overig onderzochte boven- en ondergrond zijn, van de onderzochte stoffen, geen concentraties boven de streefwaarde aangetroffen. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met enkele zware metalen (chromium, koper, nikkel en zink). De aangetoonde concentraties in de bovengrond en het grondwater overschrijden wel de streefwaarde maar niet de tussenwaarde, derhalve is nader onderzoek niet noodzakelijk.

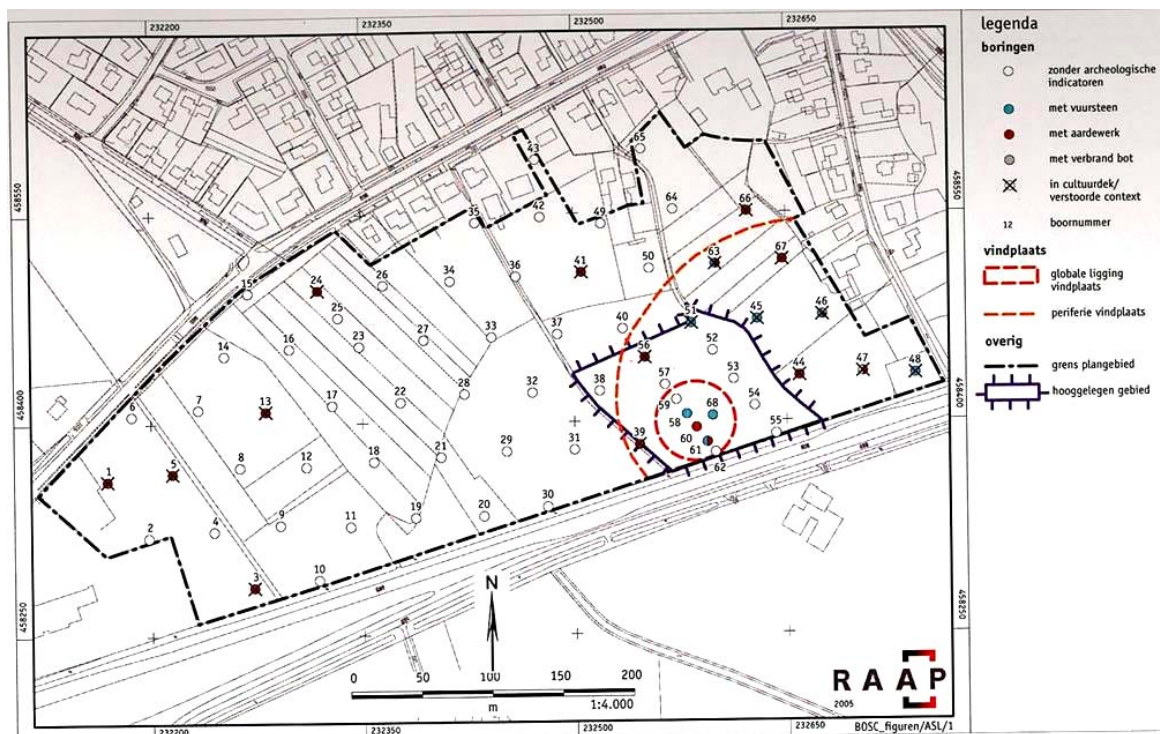
Op basis van het vooronderzoek, zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen het bouwrijp maken van de onderzoekslocatie en de afgifte van een bouwvergunning ten behoeve van het geplande uitbreidingsplan "Schollenkamp".

## **2.6. Archeologisch onderzoek**

Archeologische waarden worden in toenemende mate in de planvorming betrokken. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een inventariserend archeologisch onderzoek verricht

(RAAP-Notitie 1355, oktober 2005). Tijdens het veldonderzoek is één archeologische vindplaats aangetroffen. Op onderstaande afbeelding is te zien dat in het hoogstgelegen deel van het plangebied een vindplaats met een vermoedelijke omvang van ongeveer 0,2 hectare is gesitueerd. Het gebied ten oosten van de vindplaats wordt hierbij tot de periferie van de vindplaats gerekend.

Op basis van het proefsleuvenonderzoek (ADC ArcheoProjecten, december 2006) wordt geconcludeerd dat er binnen het plangebied geen sprake is van behoudenswaardige vindplaatsen. Archeologisch vervolgonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.



## Waterhuishouding

De watertoets - zoals deze in het kader van ruimtelijke plannen dient te worden uitgevoerd - is het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De watertoets vormt de verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. In dit kader worden dan ook alle relevante waterhuishoudkundige aspecten meegenomen in onderhavig plan. Hierbij kan worden gedacht aan veiligheid en wateroverlast, maar ook van waterkwaliteit en verdroging.

Eén van de uitgangspunten voor het plangebied is het gescheiden afvoeren van afval- en hemelwater. Het afvalwater kan worden afgevoerd via het bestaande rioleringsstelsel. Het hemelwater binnen het plangebied moet - indien mogelijk - worden geïnfiltreerd in de bodem.

## 2.7. Waterparagraaf

In de periode van juli 2005 tot mei 2006 heeft ingenieursbureau Oranjewoud, in opdracht van projectontwikkelaar Roelofs B.V., het proces van de watertoets doorlopen voor het bestem-

---

mingsplan Schollenkamp Borculo. Binnen dit proces zijn een geohydrologisch onderzoek en een waterhuishoudkundige analyse uitgevoerd en is een voorontwerp van het systeem gemaakt. Het proces en de resultaten zijn beschreven in het rapport 'Waterhuishouding en riolering Schollenkamp te Borculo' (19 mei 2006, kenmerk 150680) en vormt een toelichting op de onderstaande waterparagraaf.

### **Algemeen**

De uitbreidingswijk Schollenkamp ligt ten zuiden van de huidige kern van Borculo en is in de huidige situatie hoofdzakelijk in gebruik als landbouwgrond. Het plangebied, waarvoor de waterhuishouding bepaald moet worden, wordt globaal begrensd door de Ruurloseweg (noordwestzijde), de Rondweg N315 (zuidzijde) en in de Grolse Steeg (oostzijde). Het plangebied heeft een bruto oppervlakte van 10,4 hectare.

### **Inventarisatie waterhuishouding**

Bij de ontwikkeling van het gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke knelpunten of aandachtspunten ten aanzien van de waterhuishouding en riolering. Deze zijn voor het plangebied geïnventariseerd door het waterschap Rijn & IJssel. Dit hebben zij gedaan conform de thema's uit de handreiking watertoets voor stedelijk gebied<sup>1</sup>. De relevante thema's zijn hieronder puntsgewijs weergegeven:

1. Riolering.
2. Wateroverlast.
3. Grondwateroverlast.
4. Grond-/oppervlaktewaterkwaliteit.
5. Volksgezondheid;
6. Inrichting en beheer.

Het vervolg van deze waterparagraaf sluit aan op de bovenstaande thema's. Per relevant thema zijn allereerst de huidige en de wenselijke situatie beschreven. Daarna is de toekomstige situatie beschreven en vergeleken met de wenselijke situatie. Hieruit blijkt dat de wenselijke situatie niet in alle gevallen behaald kan worden. Daarom is, indien de wenselijke en de toekomstige situatie van elkaar afwijken, hier de redenen van weergegeven.

### **Riolering**

#### Huidige situatie

Ten noorden van het plangebied ligt het gemengde stelsel van Borculo. Het vuilwater en de verharde oppervlakken van de bebouwing rondom het plangebied zijn hierop aangesloten. De waterstromen worden gezamenlijk afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Het merendeel van het plangebied is in de huidige situatie onverhard. Hier wordt het water in de bodem geïnfiltreerd of middels greppels en watergangen afgevoerd naar het aangrenzende landelijke watersysteem. Dit hemelwater wordt niet afgevoerd naar de RWZI.

<sup>1</sup> Waterparagraaf voor bestemmingsplannen stedelijk gebied, waterschap Rijn & IJssel, September 2004.

---

### Wenselijke situatie

In de toekomstige situatie ontstaan er nieuwe waterstromen in het plangebied. Voor het behalen van de basisinspanning en voor een optimale afstemming tussen de waterketen en het watersysteem is het wenselijk dat de afvoerstromen gescheiden worden aangelegd. Hiervoor moeten alle bestaande en toekomstige verharde oppervlakken van het riool worden afgekoppeld. Zo komt het hemelwater ten goede aan de bodem en wordt het niet afgevoerd naar de RWZI. Alleen het vuilwater uit het plangebied wordt dan nog afgevoerd naar de RWZI.

### Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden vuil- en hemelwaterstromen gescheiden aangelegd. Het vuilwater uit het plangebied wordt afgevoerd naar de RWZI. Het hemelwater wordt middels een IT-riool en de retentievoorzieningen (de waterpartijen) in de bodem geïnfiltreerd. Het hemelwater in de infiltratieriolen zal ter plaatse infiltreren en zodoende het grondwater aanvullen.

Wel is er op twee punten afgeweken van de wenselijke situatie. Ten eerste geldt dat het IT-riool niet functioneert gedurende een korte periode in het voorjaar. In deze situatie vindt de infiltratie van hemelwater plaats vanuit de waterpartijen. Ten tweede geldt dat de afvoer in het plangebied niet bovengronds plaatsvindt (zichtbaar). Om problemen met de bovengrondse afvoer van hemelwater bij vorst (ijsvorming) tegen te gaan is hiervoor gekozen, op nadrukkelijke voorspraak van de gemeente.

## **Wateroverlast**

### Huidige situatie

De bergingscapaciteit van het plangebied is niet bekend voor de huidige situatie, maar er zijn geen gevallen van wateroverlast bekend. Derhalve wordt verondersteld dat de bergingscapaciteit in de huidige situatie voldoet aan de normen. Bij extreme neerslag of hoge grondwaterstanden wordt het overtollige water afgevoerd door de aanwezige greppels en watergangen.

### Wenselijke situatie

Een toename van het verharde oppervlak binnen het plangebied vergroot en versnelt de afvoer van hemelwater. Dit kan leiden tot wateroverlast. Daarom is het wenselijk dat er voldoende berging gerealiseerd wordt in het plangebied. Voor Schollenkamp geldt verder dat een deel van het bergingstekort uit de wijk Nieuwboer hier moet worden opgevangen. Dit komt (tot de normstelling) overeen met een totale bergingsbehoefte van 3.996 m<sup>3</sup>.

### Toekomstige situatie

De toekomstige waterhuishouding en riolering van Schollenkamp voorziet in voldoende bergingscapaciteit om de bergingsbehoefte van Schollenkamp, maar ook voor Nieuwboer, op te kunnen vangen. De beschikbare berging bedraagt in de toekomst 5.375 m<sup>3</sup>. Deze capaciteit is behaald door in het ontwerp de aanwezige berging optimaal te benutten. Hiervoor zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

1. IT-riool en waterpartijen/ retentievijvers (T= 2 jaar);
2. Groene berging (T = 10 jaar);
3. Noodoverlaten (T= 100 jaar).

---

Alle voorzieningen zijn aan elkaar gekoppeld. Dit betekent dat de overtollige neerslag evenredig over de aanwezige voorzieningen wordt verspreid. De beschikbare berging in de voorzieningen is derhalve uitwisselbaar en de afvoer uit het plangebied wordt altijd gelijkmatig verdeeld over de waterpartijen. Verder wordt opgemerkt dat de huidige afvoerrichting (noordwestelijk) in de toekomst wordt gewijzigd naar zuidelijk.

### **Grondwateroverlast**

#### Huidige situatie

Het grondwaterstandsverloop in het plangebied behoort grotendeels tot grondwatertrap VI en voor een klein deel tot grondwatertrap III. In de huidige situatie voldoet het totale plangebied aan de normen ten aanzien van de aanwezige functie (grasland en kweekgronden).

#### Wenselijke situatie

In de toekomst dient voor alle aanwezige functies voldoende ontwateringsdiepte gerealiseerd te worden, zodat er geen grondwateroverlast optreedt in het plangebied. Indien hier niet aan wordt voldaan wordt het plangebied opgehoogd of worden deze delen benut voor waterberging. Er wordt in geen geval grondwater afgevoerd (drainage) om aan de ontwateringsnormen te voldoen. Het ontwerp dient grondwaterneutraal te zijn.

#### Toekomstige situatie

De toekomstige waterhuishouding is grondwaterneutraal en voldoet aan de ontwateringsnormen. Het grondwaterneutrale karakter van de waterhuishouding wordt behaald door het toepassen van knijpconstructies aan de randen van het plangebied. De kruinhoogte van deze voorzieningen ligt boven het GHG (N.A.P.+14,67 meter), zodat er nooit onnodig grondwater wordt afgevoerd. Om aan de ontwateringsnormen te voldoen wordt het plangebied opgehoogd in de toekomstige situatie. Het vloerpeil van de bebouwing bedraagt minimaal N.A.P.+15,85 meter en het wegpeil N.A.P.+15,60 meter.

### **Grond- en oppervlaktewaterkwaliteit**

#### Huidige situatie

Er zijn in de huidige situatie geen problemen ten aanzien van de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit. In de huidige situatie komen er geen verontreinigde oppervlakken voor binnen het plangebied. De kwaliteit van het afstromende regenwater wordt derhalve niet beïnvloed. Daarnaast infiltreert het merendeel van het hemelwater en ondervindt het een bodempassage alvorens het naar het oppervlaktewater stroomt.

#### Wenselijke situatie

In de toekomstige situatie wijzigt de inrichting van het plangebied. Dit kan de waterkwaliteit van het afstromende regenwater negatief beïnvloeden. Om het afstromende regenwater ook in de toekomst schoon te houden is het wenselijk om:

- 
1. alleen materialen toe te passen conform 'Duurzaam bouwen'<sup>1</sup>;
  2. niet direct te lozen op het oppervlaktewater (bodempassage of lamellenfilter).

#### Toekomstige situatie

In de toekomst wordt de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit gegarandeerd, doordat wordt voldaan aan de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren. Dit betekent ten eerste dat er duurzame bouwmaterialen worden toegepast in Schollenkamp. Dit is door de gemeente Berkelland reeds onderschreven middels een convenant en dient getoetst te worden binnen het bouwbesluit. Ten tweede vindt er geen directe lozing op het oppervlaktewater plaats omdat een IT-riool wordt toegepast. Om de zuiverende werking van het IT-riool volledig te benutten, is het echter wel noodzakelijk dat er overstortdrempels worden opgenomen aan het eind van de strengen. De overstortdrempels hebben een hoogte van N.A.P.+14,80 meter en voorkomen directe lozing op het afstromende hemelwater.

#### ***Volksgezondheid***

##### Huidige situatie

De watergangen en greppels in het plangebied zijn in de huidige situatie droogvallend en hebben steile taluds en geen plasdrasbermen. Dit betekent dat er geen problemen optreden ten aanzien van de watervoerendheid en dat de inrichting is afgestemd op het huidige landelijke gebruik.

##### Wenselijke situatie

De functie van het gebied wijzigt van landelijk naar stedelijk gebied. In stedelijk gebied is het wenselijk om risico's voor de volksgezondheid (waterkwaliteit en verdrinking) zoveel mogelijk te beperken. Bij voorkeur hebben de watergangen en waterpartijen voldoende diepgang en zijn de oevers voorzien van flauwe taluds (1:4) en een plasdrasberm (breedte 1,00 meter).

##### Toekomstige situatie

De inrichting voldoet in de toekomst aan de gestelde veiligheidseisen. In de toekomstige situatie hebben de watergangen voldoende diepgang. De bodemhoogte bedraagt maximaal N.A.P.+13,00 meter. Alle watergangen en waterpartijen zijn aan de zijde van de bebouwing voorzien van plasdrasbermen.

#### ***Inrichting en beheer***

##### Huidige situatie

In de huidige situatie zijn de watergangen voorzien van onderhoudsstroken. Verder vindt de afvoer onder vrij verval plaats. Hierdoor is het aantal technische voorzieningen zoveel mogelijk beperkt.

##### Wenselijke situatie

In de toekomstige situatie worden nieuwe watergangen en waterpartijen aangelegd. Vanuit beheer en onderhoud worden de volgende eisen aan de inrichting gesteld:

1. De watergangen en waterpartijen zijn voorzien van onderhoudsstroken (min 4,0 meter);

<sup>1</sup> Convenant 'Duurzaam bouwen', Waterschap Rijn en IJssel/gemeenten Achterhoek Liemers.

---

2. Oevers zijn stabiel (talud minimaal 1:1,5).

#### Toekomstige situatie

De toekomstige inrichting van het watersysteem en de riolering is overeenkomstig met het stedelijke beeld van het gebied. De waterpartijen smaller dan 11,0 meter zijn voorzien van eenzijdige onderhoudsstroken van 4,0 meter. Brede watergangen zijn tweezijdig voorzien van onderhoudsstroken. Het talud van de watergangen en waterpartijen is tenminste 1:1,5 maar in de meeste gevallen zelfs flauwer ten behoeve van de (kind)veiligheid.

De enige afwijking op het bovenstaande wordt gevormd door het onderhoudspad langs de watergangen bij de Ruurloseweg. Hier is de onderhoudstrook geïntegreerd in het fietspad. Voor de bereikbaar/berijdbaarheid is het wel noodzakelijk om deze zone obstakelvrij in te richten.

### **2.8. Vogel- en Habitatrichtlijn, Flora- en faunawet**

Onder ecologie vallen zowel de beschrijving van flora- en fauna als de beschrijving van de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Voor de uitvoering van het voorliggende plan dient onderzocht te worden wat de invloed van het plan is op de ecologie in en/of rond het plangebied. Het onderzoek is gebaseerd op de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet, die beide tot doel hebben de Nederlandse natuur te beschermen. De Flora- en faunawet geldt dáár waar beschermde soorten voorkomen, los van de vraag of dat specifieke gebied ook wettelijk beschermd wordt.

Deze wet bestaat uit Nederlandse soortbeschermingswetten en de soortbeschermingscomponent uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De gebiedsbescherming (op basis van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet) geldt alleen in daartoe specifiek aangewezen gebieden.

Teneinde te bepalen of er vanuit ecologie knelpunten zijn te verwachten, is een zogenaamde quick-scan flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek (quickscan ecologisch onderzoek Schollenkamp Borculo, EcoGroen Advies, juni 2005) is ingegaan op mogelijk beschermde soorten planten en dieren alsmede de advisering over de veilige inpassing van de mogelijke woningbouw. De quickscan geeft een goed verkennend beeld van de mogelijke knelpunten.

Samenvattend wordt gesteld dat de realisatie van de ruimtelijke ingrepen geen significant negatieve effecten zal hebben op de Ecologische Hoofdstructuur, Habitatrichtlijngebieden, Vogelrichtlijngebieden of beschermde natuurmonumenten in de omgeving van het plangebied. Daarnaast is het plan niet strijdig met het provinciaal beleid.

Wat betreft de aangetroffen en te verwachten soorten wordt het volgende geconcludeerd:

- ♦ *er zijn geen beschermde planten of soorten van de Rode Lijst aangetroffen;*
- ♦ *de aanwezigheid van een vrij groot aantal zoogdiersoorten is vastgesteld: Haas, Egel, Konijn, Wezel, Bunzing, Hermelijn, Mol, Huisspitsmuis, Dwergmuis, Tweekleurige bosspitsmuis, Dwergspitsmuis, Bosmuis, Rosse woelmuis, Veldmuis en Aardmuis;*
- ♦ *het plangebied is niet van belang voor vleermuizen;*
- ♦ *in het plangebied is slechts een klein aantal broedvogels aangetroffen, waaronder Patrijs (Rode Lijst 3), Winterkoning, Houtduif, Vlaamse gaai, Kneu (Rode lijst 3), Groenling, Vink,*

---

*Merel en Heggenmus. Daarnaast is Groene specht (Rode Lijst 3) foeragerend te verwachten in het plangebied;*

- ♦ *Gewone pad en Bruine kikker zijn overwinterend te verwachten in het plangebied. Middelste groene kikker is alleen foeragerend te verwachten;*
- ♦ *er zijn geen beschermde vissen, insecten, flora en reptielen aangetroffen.*

De aangetroffen zoogdier- en amfibieënsoorten behoren allen tot het laagste beschermingsregiem. Er wordt zodoende automatisch ontheffing verkregen van de verbodbepalingen 9 tot en met 12 van de Flora- en faunawet.

De belangrijkste mitigerende maatregel is fasering in de tijd. Ruigtestroken en het bosje dienen bij voorkeur in de maanden september en oktober heringericht te worden in verband met de aanwezigheid van overwinterende amfibieën. Op deze wijze worden ook de effecten op broedende vogels en zoogdieren geminimaliseerd.

Samenvattend is te stellen dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor het ontwikkelen van voorliggend plan.

## **2.9. Externe veiligheid**

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder aangeduid met Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het besluit het plaatsgebonden risico vast en geeft het besluit een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- ♦ of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- ♦ of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het toepassingsgebied van het Bevi beperkt zich tot een aantal categorieën van inrichtingen. In de omgeving van onderhavig perceel zijn dergelijke inrichtingen niet aanwezig. Het perceel valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10-6 per jaar en is bovendien niet gelegen in enig invloedsgebied van het groepsrisico.

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen nadere onderzoeken hoeven te worden uitgevoerd, omdat het aspect geen beperkingen oplegt aan de uitvoering van het voorliggende plan.

## **2.10. Luchtkwaliteit**

### ***Wettelijk kader***

---

Het doel van het Besluit luchtkwaliteit is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Het besluit bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Het geeft aan op welke termijn de normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen.

In de Europese kaderrichtlijnen luchtkwaliteit, waarvan het besluit is afgeleid, is als enige inperking van de werkingssfeer aangegeven dat de normstelling geen betrekking heeft op blootstelling op de werkplek. De in het Besluit luchtkwaliteit vermelde normen gelden daarmee niet voor bedrijfslocaties (in en rond bedrijfs- en industriegebouwen, tot de omheining van het bedrijfsterrein), maar in beginsel wel voor alle andere plekken in Nederland. Voor een woning op een bedrijventerrein, die bouwkundig gezien deel uitmaakt van een bedrijfsgebouw, dienen de luchtkwaliteitsnormen in acht te worden genomen. In het onderhavige bestemmingsplan is sprake van een geprojecteerd woongebied.

Op grond van het vorenstaande dient een tweeledige luchtkwaliteitstoets plaats te vinden. Enerzijds moet worden gezien in hoeverre het aspect luchtkwaliteit belemmeringen oplevert voor de binnen het plangebied onderscheiden bestemmingen. Anderzijds moet worden onderzocht wat de gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit van de ruimtelijke ontwikkelingen, die door het plan worden mogelijk gemaakt ten opzichte van de autonome situatie.

#### ***Luchtkwaliteitstoets***

Op grond van het rapport Luchtkwaliteit 2005 van de gemeente Berkelland kan in zijn algemeenheid worden geconcludeerd dat de lokale luchtkwaliteit zich binnen de gemeentegrenzen op een zodanig niveau bevindt, dat in principe langs alle provinciale en gemeentelijke wegen wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen.

#### ***Luchtkwaliteitsonderzoek***

Door BVA Verkeersadviezen is op 5 december 2005 een rapportage luchtkwaliteitsonderzoek Schollenkamp, Borculo aangeboden. Daaruit blijkt dat ten aanzien van bestemmingsplan Schollenkamp geen bezwaren bestaan vanuit het Besluit luchtkwaliteit 2005 omdat er geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarden. Het rapport is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Dientengevolge is in het kader van het Besluit luchtkwaliteit 2005 geen verdere actie noodzakelijk.

### 3.1. Uitgangspunten ontwikkeling Schollenkamp

De volgende uitgangspunten hebben een rol gespeeld bij de ontwikkeling van het plan:

- *aansluiting nieuwe ruimtelijke structuur op bestaande ruimtelijke structuur van Borculo;*
- *zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande landschappelijke kwaliteiten;*
- *ontsluiting vanaf de Ruurloseweg;*
- *geen ontsluiting op de Grolsesteeg en Rondweg;*
- *aanleg van goede langzaamverkeersroutes;*
- *aanleg van water- en groenpartijen aan de buitenzijde van het plangebied die zorgen voor een duurzame waterhuishouding en die waarborgen dat geen snippergroen ontstaat;*
- *diverse woningtypes voor verschillende doelgroepen, passend binnen het KWP2.*

Naast deze uitgangspunten is als gegeven meegenomen in het ontwerp dat er een kantoorgebouw in het plan opgenomen dient te worden naast de bestaande school. Verkeer naar dit kantoor van de woningcorporatie moet zo min mogelijk door de wijk worden geleid en dus zo dicht mogelijk bij de Ruurloseweg ontsloten worden. Ook dient het kantoor aan de Rondweg geplaatst te worden. Ten behoeve van het kantoor zijn 80 parkeerplaatsen nodig.

Bij nieuwbouwprojecten streeft de gemeente Berkelland naar een hoge kwaliteit van bebouwing en woonomgeving. Teneinde deze kwaliteit ook ruimtelijk vast te leggen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan moet worden gezien als een aanvulling op het voorliggende bestemmingsplan en gaat het formele toetsingskader vormen voor de welstandstoets.

### 3.2. Planbeschrijving

#### **Hoofdstructuur**

Voorafgaande aan het opstellen van een verkavelingsplan voor de locatie is nagegaan welke landschappelijke en ruimtelijke elementen gehandhaafd kunnen blijven en eventueel als uitgangspunt kunnen gaan dienen voor de toekomstige structuur. Bij de beschrijving van de ruimtelijke structuur (2.2.) is al aangegeven dat het gebied deel uitmaakt van de typische kleinschalige opbouw van het landschap uit de omgeving. Ook is er sprake van een tweedeling in een westelijk en oostelijk deel, waarbij in het oostelijke deel een meer natuurlijke verkaveling met ronde vormen en oorspronkelijke elementen is terug te vinden. Hier loopt een smalle watergang met beperkte begroeiing. Tevens loopt in het verlengde hiervan een weggetje in de richting van de Ruurloseweg. Juist de laatstgenoemde elementen, welke ook werkelijk in het landschap zijn terug te vinden en te zien, zijn het belangrijkste aanknopingspunt voor de toekomstige verkaveling geweest. Dit (hoofd)uitgangspunt samen met de uitgangspunten zoals genoemd in paragraaf 3.1. hebben tot de volgende planopzet geleid.

In het verkavelingsmodel is de tweedeling zoals hiervoor genoemd weer "opgepakt". Als scheidingsslijn tussen oost en west is in het verlengde van de Lebbenbruggedijk de hoofdentree van de toekomstige wijk geprojecteerd. Ten oosten van deze hoofdentsluiting wordt de structuur in belangrijke mate bepaald door het opnemen van de landschappelijke elementen in de vorm van genoemde watergang en een deel van het weggetje, terwijl aan de westzijde gezocht is naar een ruimtelijke afronding waarbij rekening is gehouden met de situering van de school en de

---

wens om te komen tot de ontwikkeling van een kantoor. Voorts kan de strook langs de Rondweg worden aangemerkt als een belangrijk landschappelijk structuur- en groenelement dat beide plandelen een ruimtelijke verbinding geeft. De belangrijkste structurele functie die is nagestreefd bij het toekomstige Schollenkamp is enerzijds de aansluiting bij de stedelijke ontwikkeling van Borculo te vinden en anderzijds een goede overgang/aansluiting te vormen bij de Rondweg en het aangrenzende landelijke gebied. Op de nevenstaande afbeelding 3 is de planontwikkeling weergegeven.

### ***Ontsluiting gemotoriseerd verkeer***

Als ontsluiting is al genoemd de hoofdontsluiting in het verlengde van de Lebbenbruggedijk. Daarnaast is op een tweetal andere plaatsen een verkeersontsluiting noodzakelijk. Als tweede ontsluitingspunt is gekozen een locatie die zo dicht mogelijk bij de school ligt. Door op die plek een aansluiting te maken op de Ruurloseweg kan het toekomstige kantoor op efficiënte wijze worden ontsloten. Het verkeer dat naar het kantoor gaat hoeft op deze wijze maar voor een beperkt deel van de ontsluitingsweg gebruik te maken. Het derde ontsluitingspunt is gemaakt tussen de woningen aan de Ruurloseweg 21 en 23. Door hier een ontsluiting te maken is een korte route naar de Ruurloseweg mogelijk vanuit iedere hoek van het toekomstige woongebied.

In alle situaties is getracht om de wegen een "doorgaand" karakter te geven, dat wil zeggen dat zo min mogelijk doodlopende wegen zijn geprojecteerd. Op een enkele plaats is dit niet te voorkomen, maar dan betreft het wegen die slechts een functie kennen ten behoeve van de aanliggende erven. Het betreft altijd weggedeeltes met een beperkt gebruik. Bij de uitvoering van de wegen is uitgegaan van een rijbaanbreedte van 5,50 meter. Bijna in alle situaties is aan minimaal één zijde een voetpad geprojecteerd.

### ***Langzaam verkeer/voetgangers***

Behalve de hiervoor genoemde voetpaden is ook een specifieke langzaamverkeersroute door het plangebied ontworpen. Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat dit een voetgangerscircuit is, doch het is niet denkbeeldig dat te zijner tijd een deel van deze route zal worden aangewend/uitgevoerd als een fietsroute. De route is feitelijk gepland door het groene gebied in het oostelijke plandeel.

### ***Bebouwing***

In het toekomstige woongebied zijn circa 153 grondgebonden woningen geprojecteerd en 12 appartementen. Wat betreft de woningverdeling wordt verwezen naar paragraaf 2.5. Naast bovengenoemde woningen is aan de zuidwestzijde van het plangebied een kantoorgebouw gepland. Dit gebouw zal worden aangewend ten behoeve van de woningbouwvereniging. Het appartementengebouw in het oostelijke plandeel zal worden gerealiseerd in maximaal 3 bouwlagen.

Op de juridische plankaart zijn de bouwvormen vastgelegd. Geregeld zijn de bloklengtes en de maximale goot- en bouwhoogtes. Zoals reeds gemeld is een beeldkwaliteitsplan opgesteld

---

waaraan de bouwplannen moeten worden getoetst. Gestreefd wordt naar een hoogwaardige woonomgeving. Hierin spelen de visuele waarden van de bebouwing een belangrijke rol.

### **Groen en overige aspecten**

Bij de beschrijving van de hoofdstructuur is al vermeld dat de te handhaven structurele landschappelijke elementen zijn aangewend ten behoeve van de toekomstige planstructuur. Genoemde elementen (landschappelijke lijnen) zijn als uitgangspunt genomen voor de vorm van wegen, het groen en de bebouwingsstructuur. In het midden van het oostelijke plangebied is een groengebiedje geprojecteerd waarin deze structuur herkenbaar is. Deze groenzone wordt beëindigd met het appartementengebouw. In het westelijke plandeel is niet gekozen voor centraal groen maar wordt het groen gebruikt als begeleiding van de wegen.

De groenzone langs de Rondweg kan worden gezien als verbindend element tussen de beide plandelen. Binnen dit groengebied worden de geluidwerende voorzieningen aangelegd evenals de waterpartijen die noodzakelijk zijn voor een goede waterhuishouding. De Rondweg zal te zijner tijd worden voorzien van stil asfalt, waardoor alleen in het midden van het woongebied een geluidswerende voorziening noodzakelijk is.

De watergang in het plangebied vormt een duidelijk herkenbare lijn in het plangebied en is in de stedenbouwkundige verkaveling ook gebruikt (de noordzijde van de groene ruimte). Het weggetje vanaf de Ruurloseweg wordt nu gebruikt als ontsluiting van twee woningen. Deze functie blijft het behouden zij het dat voor beide woningen een erfontsluiting juridisch mogelijk is gemaakt via de nieuwe wijk. Het weggetje wordt ten opzichte van de huidige situatie onderbroken door een strook vrijstaande woningen. Het verlengde van het weggetje komt wel terug in de verkaveling als beëindiging van de groene ruimte in het plan.

Vooralsnog is binnen de groenstructuur aangegeven waar het in de bedoeling ligt om boombeplanting aan te brengen, maar het zal duidelijk zijn dat voor het totale groengebied een groenplan wordt ontworpen. In dat plan zal ook aandacht worden besteed aan de soorten boombeplanting die de wegen gaan begeleiden. Dit is met name van belang voor de centrale ontsluitingsweg in het verlengde van de Lebbenbruggedijk. Deze entree moet het karakter krijgen van een "laan".

Ten aanzien van de ontwerpachtergronden kan nog worden opgemerkt dat in alle gevallen gekozen is voor de projectie van achtertuinten die grenzen aan achtertuinten of aan openbaar groen. Dit principe verhoogt de privacy in belangrijke mate. Dit principe is eveneens van toepassing geweest bij de projectie van de woningen die aansluiten bij de bestaande woningen aan de Grolsesteeg en de Ruurloseweg.

Tenslotte moet worden vermeld dat ten aanzien van het parkeren is aangesloten bij de parkeercijfers uit de ASVV publicatie "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom". Met betrekking tot het onderhavige plan en de hiermee samenhangende woningtypen kunnen de volgende parkeernormen worden onderscheiden.

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| vrijstaande woning            | 2,0-2,2 parkeerplaats per woning                      |
| geschakelde woning met garage | 1,8-1,9 parkeerplaats per woning                      |
| aanééngesloten bebouwing      | 1,5 parkeerplaats per woning                          |
| appartementen                 | 0,3 op openbaar terrein + 1,0 op (afgesloten) terrein |

Hierbij is uitgegaan van het feit dat er niet wordt geparkeerd op het eigen erf. In de onderhavige situatie ligt de situatie iets anders. Ook in de ASVV brochure wordt gesteld dat in een woonwijk met veel garages en dubbele opritten in theorie voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn. De volgende tabel is in dit kader opgenomen.

| Parkeervoorziening                   | Theoretisch aantal | Berekenings-aantal | Opmerking                  |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|
| Enkele oprit zonder garage           | 1                  | 0,8                | oprit min. 5,0 meter diep  |
| Lange oprit zonder garage of carport | 2                  | 1,0                |                            |
| Dubbele oprit zonder garage          | 2                  | 1,7                | oprit min. 4,5 meter breed |
| Garage zonder oprit (bij woning)     | 1                  | 0,4                |                            |
| Garagebox (niet bij woning)          | 1                  | 0,5                |                            |
| Garage met enkele oprit              | 2                  | 1,0                | oprit min. 5,0 meter diep  |
| Garage met lange oprit               | 3                  | 1,3                |                            |
| Garage met dubbele oprit             | 3                  | 1,8                | oprit min. 4,5 meter breed |

Tabel voorbeeld berekeningsaantallen parkeervoorzieningen bij woningen.

Bij de vertaling van de parkeernormen naar het onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

|   |  |
|---|--|
| vrijstaande woning                                  | volledig parkeren op eigen terrein   |
| geschakelde woning met garage en oprit 5 meter diep | 0,8 parkeerplaats per woning aan te leggen   |
| aaneengesloten bebouwing                            | 1,5 parkeerplaats per tussenwoning aan te leggen<br>0,5 parkeerplaats per hoekwoning aan te leggen |

Hierbij dient nog te worden opgemerkt dat de relatief hoge parkeerdruk die optreedt in enkele straten wordt gecompenseerd met ruimte in naastgelegen straten.

## 4. Toelichting op de voorschriften

---

### 4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden de van het bestemmingsplan deel uitmakende voorschriften voor zover nodig van een nadere toelichting voorzien.

De voorschriften geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de voorschriften is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in drie paragrafen, te weten:

*I. Begripsbepalingen.*

*II. Bestemmingen.*

*III. Overige bepalingen.*

In paragraaf I worden enkele in de voorschriften gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Paragraaf II bevat bestemmingsbepalingen. De bestemmingsbepalingen bestaan uit:

- a. een bestemmingsomschrijving;*
- b. bouwvoorschriften;*
- c. eventueel een nadere eisenregeling;*
- d. verwijzingen.*

#### **Ad a.**

De bestemmingsomschrijving is vooral van belang om vast te stellen waartoe de gronden mogen worden gebruikt. Ook in het kader van de handhaving is de bestemmingsomschrijving van groot belang.

#### **Ad b.**

De bouwvoorschriften geven de bouwmogelijkheden aan. Omdat steeds is opgenomen dat alleen mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming zijn de bouwmogelijkheden niet los te zien van de bestemmingsomschrijving.

Ondergronds bouwen is toegestaan zolang maar wordt gebouwd ten dienste van de bestemming en met inachtneming van de bouwvoorschriften. Dit betekent dat ondergrondse gebouwen, bijvoorbeeld (parkeer)kelders, uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden opgericht.

#### **Ad c.**

Omdat de meeste bouwvoorschriften eisen stellen aan de plaats en afmetingen van een bouwwerk, kan aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid worden gegeven om daar nadere eisen aan te stellen.

---

**Ad d.**

De verwijzing heeft geen juridische betekenis. De verwijzing is uitsluitend opgenomen om de analoge en de digitale versie van het bestemmingsplan overeen te laten komen. De functie van de verwijzingen is dat de raadpleger er op geattendeerd wordt dat naast de bestemmingsbepaling ook nog andere bepalingen gelden.

Paragraaf III tenslotte bevat bepalingen die in hun algemeenheid voor het gehele bestemmingsplan gelden. Vaak zijn ze van toepassing op meerdere bestemmingen. Uit praktische overwegingen zijn ze in een afzonderlijke paragraaf ondergebracht

#### **4.2. Nadere toelichting op de voorschriften**

##### **Begripsbepalingen** (artikel 1)

In dit artikel worden de in de overige artikelen gehanteerde begrippen - voor zover nodig om interpretatieverschillen te voorkomen - verklaard. De meeste van deze begrippen kunnen als "standaardbepalingen" worden beschouwd.

Ten aanzien van de begrippen "hoofdgebouw" en "bijgebouw" kan worden vermeld, dat functionele ondergeschiktheid niet is vereist. Dit betekent dat een bijgebouw in beginsel zowel als bijvoorbeeld "hobbyruimte" kan worden gebruikt als ook als garage of berging. In de gebruiksbepaling is geregeld dat vrijstaande bijgebouwen bij woonhuizen niet voor zelfstandige bewoning mogen worden gebruikt.

Ter toelichting op de term "aansluitend afgewerkte maaiveld" in de begripsbepalingen voor "peil" wordt het volgende opgemerkt. Onder aansluitend afgewerkt maaiveld moet worden verstaan het maaiveld nadat het geschikt is gemaakt voor de verwezenlijking van de bestemming, overeenkomstig het bestemmingsplan. Bij de bepaling van de hoogte van een bouwwerk mag geen rekening worden gehouden met ophoging van het terrein, tenzij de noodzaak van de ophoging vaststaat (zie ARS 8 augustus 1996, nr. H01.95.548. BR 1997, 37).

##### **Groenvoorzieningen** (artikel 3)

Deze bestemming laat onder andere groen- en speelvoorzieningen toe doch biedt ook mogelijkheden voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Middels aanduidingen heeft de mogelijkheid van bebouwing van geluidwerende voorzieningen en de 'grote' speelvoorzieningen nadere regeling gevonden.

##### **Maatschappelijke doeleinden** (artikel 5)

Dit artikel regelt de bestemming voor maatschappelijke voorzieningen.

De gebouwen mogen binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Kassen mogen tot de daarbij aangegeven oppervlakte en bouwhoogte buiten het bouwvlak worden gebouwd.

---

### **Tuin** (artikel 6)

Deze bestemming betreft de gronden waarop in beginsel slechts andere-bouwwerken tot een hoogte van niet meer dan 1 meter mogen worden geplaatst.

### **Verblijfsdoeleinden** (artikel 7)

Deze bestemming regelt de in het gebied gelegen wegen en voetgangersgebieden. Binnen deze bestemming kunnen ook parkeer- en groenvoorzieningen worden gerealiseerd.

### **Woondoeleinden** (artikel 9)

Deze bestemming heeft betrekking op de (te realiseren) woningen. Het betreft vrijstaande, half-vrijstaande of anderszins aaneen te bouwen woonhuizen en middels aanduidingen is kenbaar gemaakt welk type woning op welke plaats dient te worden gerealiseerd. Middels een wijzigingsbevoegdheid kunnen bebouwingsmogelijkheden worden uitgewisseld. Bepaald is dat de woningen binnen een bouwvlak dienen te worden gebouwd.

Voor de termen "aanbouw, uitbouw en bijgebouw" is aansluiting gezocht bij het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken en hetgeen in de toelichting daarop is vermeld. Kort gezegd is een uitbouw een vergroting van een bestaande ruimte van het hoofdgebouw, een aanbouw een aan het hoofdgebouw toegevoegde ruimte en een bijgebouw een op zich zelf staand gebouw (al dan niet vrijstaand). Dit betekent dat bijgebouwen niet rechtstreeks vanuit de woning toegankelijk mogen zijn, doch alleen buitenom, in tegenstelling tot aanbouwen, die wel vanuit de woning toegankelijk zijn.

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen - met inachtneming van de voorgeschreven afstand tot de voorgevel en de zijdelingse perceelgrens - in het gehele bestemmingsvlak worden opgericht, dus zowel binnen als buiten het bouwvlak. Aan de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen is een maximum verbonden. In beginsel mag die gezamenlijke oppervlakte 70 m<sup>2</sup> bedragen, echter de gezamenlijke oppervlakte mag niet groter zijn dan 50% van het achter de voorgevel gelegen bouwperceel.

Voor deze oppervlakteberekening telt niet mee de oppervlakte die is gelegen binnen het bouwvlak en voor zover gelegen binnen het verlengde van de zijgevels.

Ten aanzien van de situering van de bijgebouwen is bepaald dat deze op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning en het verlengde van deze gevel dienen te worden gebouwd. Door middel van vrijstelling kan de bouw van een carport worden toegestaan tot op een afstand van 1 meter achter de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan.

### **Woongebouwen** (artikel 10)

De voor "woongebouwen" aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen die meerdere (geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen) woningen omvatten. De toegestane bouwhoogte is op de plankaart aangeduid en in de voorschriften wordt ruimte geboden om middels vrijstelling de bouwhoogte te verhogen.

De bebouwing moet binnen het bouwvlak worden gerealiseerd.

---

### **Anti-dubbeltelbepaling** (artikel 11)

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Dit zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

### **Algemene vrijstellingsbevoegdheid** (artikel 13)

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders op basis van artikel 15 WRO een vrijstellingsbevoegdheid toegekend voor een aantal met name genoemde vrijstellingen.

Ter aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het plan. De bepaling geeft de voorwaarden aan waaronder een dergelijke vrijstelling kan worden verleend.

Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de voorschriften opgenomen dan wel op de kaart aangegeven afmetingen kunnen met behulp van deze bepaling mogelijk worden gemaakt. Het verlenen van vrijstelling mag overigens geen automatisme zijn. Burgemeester en wethouders zullen het verlenen van vrijstelling moeten afwegen en motiveren conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht.

### **Gebruiksbepalingen** (artikel 14)

Voor de redactie van de gebruiksbeepaling is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte, dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk dat de bestemmingsomschrijving (in de voorschriften steeds lid 1 van het betreffende artikel) voldoende duidelijk is.

Met het oog op het vervallen van het bordeelverbod per 1 oktober 2000 is in lid b bepaald dat het gebruik als seksinrichting als strijdig gebruik moet worden aangemerkt.

Voorts is bepaald dat vrijstaande bijgebouwen niet ten behoeve van bewoning (bijvoorbeeld slaapkamer of gastenhuis) mogen worden gebruikt. Reden voor deze verbijzondering is, dat moet worden voorkomen dat de vrijstaande bijgebouwen uitgroeien tot min of meer zelfstandige wooneenheden.

Voorts is vermeld welk incidenteel afwijkend gebruik niet wordt aangemerkt als "strijdig gebruik".

### **Overgangsbepalingen** (artikel 16)

Bouwwerken die op het tijdstip van de tervisielegging van het plan bestaan, in uitvoering zijn of mogen worden gebouwd krachtens een op dat moment reeds aangevraagde bouwvergunning mogen in beginsel gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot. Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn.

In het tweede lid is het gebruiksovergangsrecht opgenomen. Bestaand gebruik mag in beginsel worden gehandhaafd. Ook is een uitsluitingsclausule opgenomen voor gebruik dat reeds in

---

strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

**Strafbepaling** (artikel 16)

Overtreding van de gebruiksbepalingen is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2<sup>o</sup> van de Wet op de economische delicten.

---

## **5.**

## **Economische uitvoerbaarheid**

---

Conform artikel 9 van het Besluit Bro '85 dient bij het voorliggende plan een onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Het plan wordt in samenwerking tussen een particuliere ontwikkelaar en de gemeente ontwikkeld.

---

## 6.

## Inspraak en overleg

---

### 6.1. Inspraak

Ten behoeve van de inspraakprocedure heeft op 15 juni 2006 een inloopavond plaatsgevonden. De belangstelling was groot, naast de genodigden rond het plangebied waren er ook veel belangstellenden. Een aantal opmerkingen die tijdens deze avond zijn gemaakt, zijn verwerkt in dit bestemmingsplan c.q. de plankaart. Hieronder wordt kort op de reacties en de wijzigingen in het bestemmingsplan ingegaan.

Naar aanleiding van gesprekken met een aantal bewoners van de Ruurloseweg zijn de geprojecteerde rijenwoningen ten zuiden van de Ruurloseweg 27 tot en met 31 vervangen door twee-onder-één-kapwoningen. Bovendien is een extra groenstrook opgenomen tussen de woningen aan de Ruurloseweg en de geprojecteerde twee-onder-één-kapwoningen. Aangezien het wel van belang is de juiste verhouding tussen de verschillende woningtypes te bewaren zijn aan de overzijde van de straat extra rijenwoningen ingebracht evenals op de kop van de straat.

De bewoners aan de Ruurloseweg hebben ook aangegeven dat zij de nieuwe woning naast nummer 31 zouden willen omruilen met het geprojecteerde water en groen ernaast. Dit is om stedenbouwkundige redenen niet wenselijk. De woning is zorgvuldig op zijn plek gezet om de stedenbouwkundige structuur af te maken. Dit geldt ook voor de plaatsing van de waterpartij. De begeleidende bebouwing van de nieuwe ontsluitingsweg eindigt hier op de plek waar de geluidscontour ligt en dus ook de rooilijn van de nieuwe bebouwing. Het is niet gewenst voor deze bebouwing nog een woning te plaatsen, omdat daarmee de entree van de nieuwe wijk onvoldoende tot zijn recht zou komen. Bovendien ligt de waterpartij op een logische plek in het verlengde van de ander waterpartij waarmee deze ook verbonden is. Op de plek van de nieuwe woning aan de Ruurloseweg zou er een ruimtelijk en functioneel ongewenste splitsing ontstaan.

De ontsluiting van de percelen Ruurloseweg 15 en 17 is mede naar aanleiding van opmerkingen op de inloopavond aangepast. De woning op nummer 17 krijgt een ontsluiting over de nieuwe naastgelegen kavel naar de ontsluitingsweg van de wijk (zie concept-verkavelingsplan). Bovendien is privaatrechtelijk geregeld dat ook voor de woning op nummer 15 deze ontsluiting gebruikt kan worden via een recht van overpad. De woning op nummer 15 krijgt ook het recht een strook van de kavel van nummer 17 te gebruiken voor ontsluiting. Om hiervan gebruik te maken zal de eigenaar van woning nummer 15 fysieke aanpassingen moeten doen op z'n perceel. In afwachting daarvan zal de bestaande uitweg van nummer 15 in ieder geval in stand worden gehouden.

De agrarische ondernemer aan de overzijde van de Rondweg heeft zijn zorg uitgesproken over het feit dat binnen zijn hindercirkel de bestemming woondoeleinden is gelegd. Deze zorg is onterecht. De woningen, die gevolgen zouden kunnen hebben voor zijn milieuvergunning, zijn buiten de hindercirkel geplaatst. Alleen bijgebouwen kunnen binnen de hindercirkel geplaatst worden. Ter verdere borging van de belangen van de agrariër is op de plankaart de aanduiding "milieuzone" opgenomen. Daarbinnen mogen geen grensgevoelige objecten worden opgericht.

Verder is, naar aanleiding van een opmerking van een van de omwonenden, een bouwvlak behorende bij de bestemming "woongebouwen" (appartementen) weergegeven op de plankaart.

---

## 6.2. Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro '85 is het voorontwerp-bestemmingsplan "Scholtenkamp Borculo" toegezonden aan de hiertoe aangewezen instanties. Het gaat hierbij om de volgende instanties:

- Provincie Gelderland.
- Inspectie VROM.
- Waterschap Rijn en IJssel.
- Vitens.
- NUON.
- Gasunie.
- KPN Telecom.

### ***Provincie Gelderland***

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de provincie aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het Streekplan Gelderland 2005 en binnen de afspraken die zijn gemaakt in het kader van het provinciaal beleid over Ruimte-voor-Ruimtelocaties. Ook is de locatie opgenomen in het Kwalitatief Woningbouwprogramma 2 (KWP2) van de provincie en past de woningdifferentiatie binnen de afspraken die zijn gemaakt tussen de provincie en de gemeente Berkelland.

De kwalitatieve invulling van de totale woningbouwlocatie is door het kwaliteitsteam voor het Ruimte-voor-Ruimteproject als positief beoordeeld.

#### Reactie gemeente

*Voor kennisgeving aangenomen.*

De provincie constateert dat de voorgenomen ontwikkeling geen problemen oplevert wat betreft de aspecten bodem, luchtkwaliteit, relatie geprojecteerde woningen/bedrijven en externe veiligheid.

#### Reactie gemeente

*Voor kennisgeving aangenomen.*

Met betrekking tot de akoestische aspecten merkt de provincie op dat voor de woning ten westen van de Ruurloseweg een hogere grenswaarde dient te worden verleend. Dit is mogelijk omdat het hier gaat om een opvulling van een open plek tussen bestaande en geprojecteerde bebouwing. De ontheffing dient te zijn verleend vòòr het vaststellen van het bestemmingsplan. Langs de Rondweg dient een geluidwerende voorziening te worden aangelegd (hierin voorziet het onderhavige bestemmingsplan) en op termijn (medio 2009) dient een stil-asfaltverharding te worden aangelegd. Bij de vaststelling van het plan dient inzichtelijk gemaakt te worden op welke wijze de financiering van de stil-asfaltverharding zal plaatsvinden.

#### Reactie gemeente

*De financiering van de stil-asfaltverharding valt (inhoudelijk) buiten dit bestemmingsplan. De afspraken die hierover zijn gemaakt zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. De kosten voor de aanleg van stil-asfalt komen voor rekening van de ontwikkelaar.*

---

Wat betreft het onderdeel Water wordt gesteld dat in de plantoelichting uitgebreid aandacht is besteed aan dit thema. Hoewel de resultaten van het overleg met het waterschap niet in de toelichting zijn verwerkt, merkt de provincie op dat het Waterschap Rijn en IJssel bij brief (nummer 06-05851) heeft aangegeven dat het ontwerpplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

*Voor kennisgeving aangenomen.*

In het kader van het uitgevoerde inventariserend archeologisch onderzoek is één archeologische vindplaats aangetroffen. Voor deze vindplaats en de periferie ervan zal een vervolgonderzoek plaatsvinden. De provincie merkt op dat, wanneer uit de resultaten hiervan blijkt dat er maatregelen dienen te worden getroffen, overleg met de provinciale dienst REW (Onderafdeling Cultuurhistorie) noodzakelijk is. Wanneer uit het vervolgonderzoek blijkt dat er geen belemmeringen voor de planontwikkeling bestaan, kan het onderhavige bestemmingsplan de basis vormen voor een vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, mits ook de VROM-inspectie zulks heeft geadviseerd in haar advies met betrekking tot dit bestemmingsplan.

Reactie gemeente

*De resultaten van het archeologische vervolgonderzoek zullen te zijner tijd in de toelichting worden opgenomen. (Dit is inmiddels gebeurd).*

### **Inspectie VROM**

Vanuit de rijkdiensten, vertegenwoordigd in de Provinciale Commissie Fysieke Leefomgeving, zijn geen verzoeken gekomen om opmerkingen bij het onderhavige bestemmingsplan te plaatsen. Wat betreft de Inspectie kan het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan aangemerkt worden als categorie van geval van de provinciale vrijstellingenlijst (ex artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijk Ordening). Deze vrijstelling kan worden verleend mits de provincie hierover positief adviseert.

Reactie gemeente

*Voor kennisgeving aangenomen.*

### **Waterschap Rijn en IJssel**

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

*Voor kennisgeving aangenomen.*

### **Vitens**

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Wel wordt erop gewezen dat zich in het plangebied (aan de noordwestelijke rand van het plangebied drinkwaterleidingen bevinden. De stroken grond waarin de leidingen zijn gelegen dienen te allen tijde vrijgehouden te worden van gesloten verhardingen, en/of funderingen, alsmede boom en heesterbeplantingen, opstallen en obstakels. Indien de realisatie van het plan aanpassingen aan de drinkwaterleidingen vordert dient dit uitvoerig met Vitens te worden overlegd.

---

Reactie gemeente

*De drinkwaterleiding ligt in of in de directe nabijheid van de geprojecteerde watergang langs de Ruurloseweg. Bij de realisatie van deze watergang zal hierover met Vitens worden overlegd over de specifieke locatie en de eventueel te treffen maatregelen.*

**Gasunie**

Aangezien in het plangebied geen leidingen of stations van de Gasunie zijn gesitueerd, geeft voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

*Voor kennisgeving aangenomen.*

De overige instanties (NUON en KPN Telecom) hebben niet gereageerd en zijn daarmee akkoord gegaan met het voorontwerpbestemmingsplan.

januari 2007.