

Bestemmingsplan

# Ruurlo, Centrum 2011

toelichting

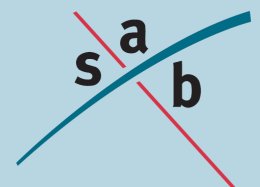
**Gemeente Berkelland**

vastgesteld

Datum: 24 september 2012

Projectnummer: 110148

NL.IMRO.1859.BPRLO20110010-0100





## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Begrenzing projectgebied	3
1.3	Wat is een bestemmingsplan?	4
1.4	Geldende bestemmingsplannen	4
<b>2</b>	<b>Beschrijving van het plangebied en het plan</b>	<b>5</b>
2.1	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2	Functionele structuur van het plangebied	5
2.3	Ruimtelijke structuur van het plangebied	6
2.4	Nieuwe ontwikkelingen	8
<b>3</b>	<b>Inventarisatie van het geldend beleid</b>	<b>9</b>
3.1	Algemeen	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Provinciaal beleid	10
3.4	Regionaal beleid	12
3.5	Gemeentelijk beleid	12
3.6	Conclusie	14
<b>4</b>	<b>Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten</b>	<b>15</b>
4.1	Algemeen	15
4.2	Milieu	15
4.3	Ecologie	19
4.4	Water	21
4.5	Archeologie	23
4.6	Cultuurhistorie	24
4.7	Molenbiotoop	28
<b>5</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>30</b>
5.1	Algemeen	30
<b>6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>34</b>
<b>7</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>35</b>
7.1	Algemeen	35
7.2	Overleg	35
7.3	Inspraak	35
7.4	Ambtshalve wijzigingen	42
7.5	Resultaten ter visielegging van het ontwerp bestemmingsplan	42

### Bijlage

- Bijlage 1: Zienswijzennota



# 1 Inleiding

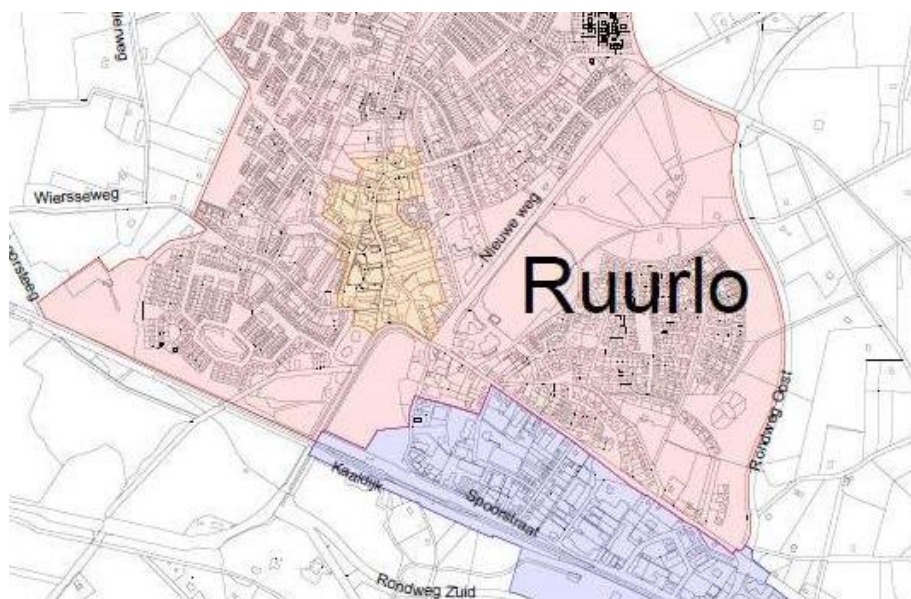
## 1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Berkelland wil voor haar grondgebied beschikken over actuele bestemmingsplannen waarmee primair de bestaande situatie planologisch goed wordt vastgelegd. De geldende en deels verouderde bestemmingsplannen worden hiermee geactualiseerd, gestandaardiseerd en gedigitaliseerd. De bestemmingsplannen worden hiermee geheel in lijn met de Wro worden vastgesteld. Uitgangspunt is dat de gemeente Berkelland vóór juli 2012 beschikt over uniforme, actuele en gedigitaliseerde bestemmingsplannen.

Ter uitvoering van het bovenstaande is de gemeente het project PAD (Project Actualisering en Digitalisering bestemmingsplannen) gestart. Op basis van dit project worden voor alle woongebieden, de bedrijventerreinen, het buitengebied en de centrumgebieden de bestemmingsplannen geactualiseerd. Conform het project PAD is in 2011 de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de centrumgebieden van Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo gestart. Voor de vier centrumgebieden worden afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld. Dit bestemmingsplan is opgesteld voor het centrumgebied van Ruurlo.

## 1.2 Begrenzing projectgebied

Het plangebied omvat het centrumgebied van de kern Ruurlo in de gemeente Berkelland. Het plangebied is in geel aangegeven. De kern van Ruurlo bestaat hoofdzakelijk uit de bebouwing langs de Dorpsstraat, Kerkplein en het Julianaplein. Verder vallen onder andere de wegen (en de bijbehorende bebouwing) Leeuwerikstraat, Zuivelweg en Domineesteeg binnen het plangebied.



*Ligging van het plangebied (gele kleur) in Ruurlo*

### 1.3 Wat is een bestemmingsplan?

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt daarom:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
  - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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

### 1.4 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden twee bestemmingsplannen en enkele kleine bestemmingsplannen (wijzigingsplannen en partiële herzieningen). Het grootste bestemmingsplan dat door dit bestemmingsplan wordt vervangen is 'Ruurlo-Centrum'. Daarnaast geldt voor het hotel-restaurant aan de Dorpsstraat en enkele omliggende percelen het bestemmingsplan "'t Loo".

## **2 Beschrijving van het plangebied en het plan**

### **2.1 Ontstaansgeschiedenis**

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het centrum van Ruurlo. Ruurlo is een dorp in de gemeente Berkelland en ligt in de Achterhoek in de provincie Gelderland.

Ruurlo is ontstaan als agrarische nederzetting volgens het esdorpprincipe en bestond voor lange tijd uit enkele huizen op een niet-strategische open plek in een uitgestrekt bos- en moerasgebied. De oorspronkelijke boerderijen stonden geclusterd aan de linten in en om de dorpskern. Door de loop van de tijd zijn deze linten steeds verder verdicht met niet-agrarische bebouwing. Het kasteel van Ruurlo werd al in 1326 genoemd. De dorpskern stamt eveneens uit de veertiende eeuw.

Ruurlo ligt aan de spoorlijn Zutphen-Winterswijk en heeft een eigen station. Nadat deze spoorlijn in 1878 geopend werd, groeide de kern Ruurlo verder uit. De doorgaande weg tussen Zutphen en Winterswijk droeg ook bij aan de uitbreiding van de kern. Aan het eind van de 20<sup>e</sup> eeuw werd er een rondweg om het dorp aangelegd die het verkeer in de kern verlichtte.

Oorspronkelijk was Ruurlo verweven met het landschap. In de loop der jaren is deze verwevenheid onder druk komen te staan. Aan de oostzijde is dit duidelijk waarneembaar door de groene grens in de vorm van een geluidswal. Een ander belangrijk element is de groene as die via de Blikmansweide en de sportvelden naar het buitengebied loopt. Deze 'groene long' is de verbinding van Ruurlo met het landschap.

### **2.2 Functionele structuur van het plangebied**

Het plangebied is het centrum van de kern Ruurlo. Het voormalige dorp vormt tegenwoordig het hart van Ruurlo, waar het winkelgebied gerealiseerd is. De winkels bevinden zich hoofdzakelijk langs de Dorpsstraat, het Kerkplein en het Julianaplein. Tussen het centrum en de rest van de kern bevindt zich een harde grens. Er is geen sprake van een overloopgebied, zoals in de andere kernen. Het kernwinkelgebied heeft de bestemming Centrum gekregen. De diverse gebruiksmogelijkheden binnen deze bestemming komen overeen met de feitelijk aanwezige menging van functies zoals detailhandel (waaronder supermarkten), bedrijven en wonen.

Buiten het kernwinkelgebied komen vooral woningen en verspreid enkele andere functies voor. Aan de Domineesteeg ligt bijvoorbeeld een meubelzaak. Horecavestigingen komen voor aan de Zuivelweg (snackbar) en de Dorpsstraat (hotel-restaurant). In het noorden van het plangebied, aan het Julianaplein, bevindt zich een aannemersbedrijf.

Het plangebied kent weinig grote groengebieden. In het zuiden van het plangebied, langs de Domineesteeg, bevindt zich het enige grote openbare groengebied. Aan de Esweg bevindt zich een relatief groot groengebied, maar dat behoort tot een woning en is in gebruik als tuin.

## 2.3 Ruimtelijke structuur van het plangebied

Het centrum van Ruurlo bevat met name historische dorpsbebouwing, met hier en daar nieuwe grootschalige bebouwing. Deze historische dorpsbebouwing wordt gekenmerkt door een menging van wonen en andere functies, zoals winkels, dienstverlenende instellingen en horeca. Het centrum kenmerkt zich door een afwisseling van kleinschalige en grootschalige, besloten bebouwing. Het beeld van de straatwanden is gevarieerd, er is een grote diversiteit aan kleuren en materialen en architectuurstijlen. Het centrum van Ruurlo tekent zich af als een dorp met een aaneensluitende structuur van zelfstandige panden op een eigen kavel.

De structuur van het centrumgebied van Ruurlo is zeer overzichtelijk en bestaat uit één straat (de Dorpsstraat) en één plein (het Kerkplein) met daaraan de kerk. Kenmerkend zijn de knikken in de straat in combinatie met grote bomen in deze knikken. Deze bomen hebben een belangrijke functie in de identiteit van de plek en dienen tevens als oriëntatiepunten voor de kern Ruurlo.

In de Dorpsstraat en aan het Julianaplein staan de panden vaak los van elkaar. Wandvorming door aaneengesloten bebouwing komt slechts op kleine schaal voor. Een aantal panden is specifiek als hoekpand gesitueerd en geeft door omlopende etalages, raam- en deurpartijen een extra dimensie aan het winkelgebied.

De entree van het centrum vanuit het zuiden is duidelijk aanwezig door de harde overgang van groen naar stedelijk. Vanuit het noorden is de entree geleidelijker: de linten verdichten geleidelijk en de functiemenging neemt toe. De Barchemseweg en de Borculoseweg lopen langs het noorden van het centrum. Het Julianaplein verbindt deze doorgaande wegen met het centrum.

Vanaf de Dorpsstraat lopen kleine verbindingswegen (oude eswegen) van en naar het centrum. Deze oude eswegen (de Wiersseweg, Wildenborchseweg, Leeuwerikstraat, Esweg, Domineesteeg) zijn te herkennen aan de vormgeving van de omliggende panden. De gebouwen zijn grotendeels vrijstaand en terugliggend gebouwd.

De Wiersseweg, de Groenloseweg, de Borculoseweg, de Wildenborchseweg en de Barchemseweg zijn de belangrijkste oude uitvalswegen van Ruurlo. Deze wegen kenmerken zich met een menging van oude en nieuwe bebouwing. De van oorsprong ruim opgezette lintbebouwing is door de jaren heen verdicht, met name richting het centrum. Deze linten hebben een kenmerkend gebogen verloop.



De onderstaande foto's geven een beeld van de huidige situatie van het plangebied.



*Dorpsstraat*



*De kerk van Ruurlo, gezien vanaf de Domineesteeg*



*Kerkplein*



*Dorpsstraat*



*Zuivelweg*

*Foto's huidige situatie centrum Ruurlo*

## **2.4 Nieuwe ontwikkelingen**

Dit bestemmingsplan is in principe conserverend van aard. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend was, is vastgelegd. Er zijn geen nieuwe grote ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de aankomende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn in meer of mindere mate wel mogelijk. Deze staan beschreven in de regels, behorende bij dit bestemmingsplan.

Het perceel Groenloseweg 6 is buiten de plangrenzen van dit bestemmingsplan gelaten. Dit bestemmingsplan biedt derhalve geen planologisch kader voor de ontwikkelingen op dit perceel.

## **3 Inventarisatie van het geldend beleid**

### **3.1 Algemeen**

Dit hoofdstuk biedt een overzicht van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat van toepassing is op het plangebied. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een conclusie.

### **3.2 Rijksbeleid**

#### **3.2.1 Nota Ruimte**

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling, waarin alle betrokken partijen kunnen participeren.

Het rijk richt zijn aandacht vooral op de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de Ecologische Hoofdstructuur en de Nationale Landschappen.

Het kabinet streeft buiten de RHS naar basiskwaliteit en bereikbaarheid voor steden en dorpen. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Het rijk beperkt zich tot het aangeven van kaders en normen. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor de meer landelijke gebieden. Het is de bedoeling dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand komt. Dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaand stedelijk gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Revitalisering, herstructurering en transformatie van woon- en werkgebieden is cruciaal om de ruimtelijke doelen van het kabinet te halen. Het rijk stimuleert herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen. Het is voor het rijk belangrijk dat betrokken overheden voldoende ruimte reserveren voor groengebieden en andere recreatiemogelijkheden om de stad en dat recreatieve landschappen ontstaan en/of behouden blijven.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **3.3.1 Streekplan Gelderland 2005**

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005 (van kracht geworden in september 2005). Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 heeft het Streekplan Gelderland 2005 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/ verouderde bedrijfslocaties in woongebieden;
- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en de openbare ruimte door fysieke aanpassingen.

#### **3.3.2 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 deze 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 bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan, er worden geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Eventuele toekomstige verstedelijking vindt op basis van de ruimtelijke verordening bij voorkeur plaats binnen bestaand bebouwd gebied en binnen de woningbouwcontour.

### **3.3.3 Demografische ontwikkeling, woningbouw en ruimtelijke kwaliteit / Kwalitatief woonprogramma Gelderland 3**

Steeds meer gemeenten en regio's krijgen de komende twintig jaar te maken met een afname van het aantal inwoners, huishoudens en potentiële beroepsbevolking. Deze demografische krimp heeft gevolgen voor de woningmarkt, arbeidsmarkt en bedrijvigheid. Volgens de regionale beleidsprognose krijgt in de periode tot 2040 een derde van alle Nederlandse gemeenten te maken met afname van het inwonertal. Hieronder vallen ook de gemeente Berkelland en de Regio Achterhoek. Gemeenten moeten zich zo snel mogelijk voorbereiden op deze krimp.

In het Gelderse woningbouwprogramma (KWP 3) is per regio aangegeven hoe de woningvoorraad zich de komende tien jaar zou moeten ontwikkelen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Begin 2010 zijn met de regio's afspraken gemaakt over de benodigde groei van de woningvoorraad in de periode 2010-2020. Met het oog op demografische ontwikkelingen is in de regio Achterhoek de plancapaciteit teruggebracht van 14.000 woningen naar 5.900 extra woningen.

Anticiperen op krimp kan door woningbouwprogramma's en plannen voor bedrijventerreinen te herprogrammeren, door voorzieningen meer te concentreren en door het stimuleren van sloop en herstructurering van woonwijken, winkelgebieden en bedrijventerreinen. De plancapaciteit (zowel in kwantiteit als kwaliteit) van de verschillende regio's binnen de provincie moet goed worden afgestemd op de behoefte en de vraag. Ook moeten gemeenten de regionale programmering goed op elkaar afstemmen. Hierbij geldt dus: de juiste woning, op het juiste moment, op de juiste plek.

Met de statennotitie 'Gelderse aanpak woningbouw 2010 t/m 2012' (20 april 2010) wil de provincie gemeenten en regio's ondersteunen bij het opstellen van een binnenregionaal woningbouwprogramma. Goede fasering en prioritering zijn nodig om overcapaciteit, versnippering, onderlinge concurrentie en onrendabele investeringen tegen te gaan en ook om eventuele afzetproblemen het hoofd te bieden. Vanwege de verwachte bevolkingsafname dringt de provincie bij gemeenten en regio's aan op meer focus op binnenstedelijke plannen. De provincie wil de ISV3-middelen dan ook vooral inzetten ten gunste van binnenstedelijke projecten die in de jaren 2010-2012 in uitvoering genomen worden.

Dit bestemmingsplan is een actualiseringsplan. Dit betekent dat er geen nieuwe woningen en/of andere functies mogelijk gemaakt worden. Dit bestemmingsplan voorziet in het handhaven van de huidige compacte vorm van de kern Ruurlo.

## **3.4 Regionaal beleid**

### **3.4.1 Regionale Woonvisie Achterhoek 2010-2020**

De Achterhoek krijgt de komende jaren te maken met bevolkingsdaling. Het aantal inwoners daalt nu al licht. Bevolkingsdaling heeft directe consequenties voor het draagvlak van diverse voorzieningen. Vanaf ongeveer 2025 krijgt de Achterhoek ook te maken met een dalend aantal huishoudens. Wanneer hier niet tijdig op ingespeeld wordt, heeft dit grote gevolgen voor de woningmarkt. De Achterhoekse gemeenten zijn op tijd om nu in te spelen op deze gewijzigde ontwikkelingen.

Naast bevolkingsdaling heeft de Achterhoek ook te maken met een sterke vergrijzing en daarmee een andere vraag op de woningmarkt. Daar komt bij dat op dit moment de vraag naar betaalbare woningen steeds meer wordt vergroot. Ook staan we aan de vooravond van grote bezuinigingen voor zowel gemeenten als corporaties, die investeringsmogelijkheden drastisch verkleinen. De opgave is groter, de mogelijkheden zijn kleiner. Deze trends hebben een kwalitatieve en kwantitatieve druk op de woningbouwmarkt tot gevolg. De noodzaak wordt gevoeld en heeft ertoe geleid dat de zeven Achterhoekse gemeenten, zes woningbouwcorporaties en de provincie Gelderland de krachten bundelen en verantwoordelijkheid nemen voor de situatie op de Achterhoekse woningmarkt in de toekomst. De eerste regionale woonvisie voor de Achterhoek is hiervan het resultaat. Op basis van deze regionale woonvisie kan de gemeente Berkelland in de periode 2010 tot 2020 slechts 635 woningen toevoegen aan de voorraad. Dit betekent een herprogrammering van de circa 1.900 geplande woningen naar 635 woningen. Van die 635 woningen zijn per 1 januari 2011 al ongeveer 380 woningen in aanbouw of opgeleverd.

Dit bestemmingsplan is een actualiseringsplan. Dit betekent dat er geen nieuwe woningen en/of andere functies mogelijk gemaakt worden. Dit bestemmingsplan voorziet in het handhaven van de huidige compacte vorm van de kern Ruurlo.

## **3.5 Gemeentelijk beleid**

### **3.5.1 Structuurvisie Berkelland 2025**

De "Structuurvisie Berkelland 2025" geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot het jaar 2025 weer. Het is een integrale visie die geldt voor het hele grondgebied van de gemeente.

Een uitgangspunt voor de gemeente is het behouden van 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 geconcentreerd in de vier hoofdkernen en moet zo min mogelijk beslag leggen op ruimte buiten de bebouwde kom. Dit betekent dat inbreiden zoveel mogelijk voor uitbreiden gaat. Inbreiden mag echter niet ten koste gaan van de kwaliteit van bestaande wijken.

In de structuurvisie worden de belangrijkste ontwikkelingen voor de vier grote kernen Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo afzonderlijk weergegeven. De gemeente wil Ruurlo verder profileren als dorp voor recreatie, dat aantrekkelijk en goed bereikbaar is. De gemeente wil met name nieuwe mensen van buiten trekken en de kansen voor exclusiever en luxer wonen benutten. Tevens wil de gemeente meer keuzemogelijkheden bieden voor starters en huishoudens met een laag inkomen.

### 3.5.2 Welstandsnota

De voormalige gemeente Ruurlo heeft voor haar grondgebied in 2003 een welstandsnota vastgesteld. Daarin is vastgelegd op welke wijze en in welke mate nieuwe gebouwen, bouwwerken en gebouwde objecten moeten worden ingepast in de bestaande omgeving. De gemeente Berkelland heeft op 12 december 2006 deze welstandsnota opnieuw vastgesteld.

De Welstandsnota geeft uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Als er voor een bouwplan een omgevingsvergunning nodig is, vindt een welstandstoets plaats. De gemeente biedt de aanvrager de gelegenheid om, alvorens de vergunning officieel aan te vragen, eerst met de welstandscommissie de ontwerpen te bespreken.

De welstandscommissie brengt een positief advies uit als het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria voldoet aan redelijke eisen van welstand. Deze criteria zijn afhankelijk van de grootte van het bouwplan en omvat onderwerpen zoals de situering, massa en vorm, gevels, materiaalgebruik en kleurgebruik.

In zijn algemeenheid geldt daarbij dat naar mate de waardering voor een bepaald gebied, samengaan met een bepaalde samenhang tussen cultuurhistorie, stedenbouw en architectuur hoger is, een hoger niveau van welstand gehanteerd wordt.

Voor Ruurlo geldt het volgende:

- in het historisch dorpscentrum van Ruurlo wordt het eerste niveau van welstand gehanteerd;
- voor de structuurdragende linten wordt het tweede niveau van welstand toegepast. Vanaf deze belangrijke (historische) structuurdragers wordt een gebied het intensiefst beleefd. Aandacht voor welstand langs deze structuurdragers wordt dan ook een uitgangspunt;
- de woongebieden achter deze linten zijn minder zichtbaar en vaak minder dynamisch, hiervoor wordt in principe het derde niveau van welstand voldoende geacht;
- uitzonderingen hierop vormen de Smitsbrink, de clusters bebouwing in tuindorparchitectuur en enkele dorpsranden en entrees. De gemeente kiest er namelijk voor het welstandsbeleid mede te gebruiken om een hoger stedenbouwkundig-architectonisch kwaliteitsniveau voor bepaalde gebieden te bereiken. Zo wordt voor de voornoemde gebieden het eerste niveau van

welstand voorgesteld om de wijk een impuls te geven. Aan enkele randen en entrees van de kern geldt in principe het tweede niveau van welstand; tenzij een kwaliteitsverbetering beoogd wordt. Dan geldt het eerste niveau van welstand.

### **3.5.3 Woonvisie Berkelland (2007-2020)**

De gemeenteraad van Berkelland heeft op 15 april 2008 de woonvisie Berkelland vastgesteld. De woonvisie is het beleidskader voor het wonen met accenten voor de kernen en wijken van Berkelland. Het fungeert als richtsnoer voor corporaties en ontwikkelaars bij het ontwikkelen van hun woningbouwplannen.

Het beleid in de woonvisie richt zich op:

- keuzemogelijkheden op de woningmarkt;
- betaalbare woningen voor lage inkomens;
- voldoende welzijns- en zorgaanbod;
- duurzaam bouwen, leefbaarheid, ruimtebeslag en vernieuwende concepten;
- organiserend vermogen: uitvoering van beleid.

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen op het gebied van woningbouw worden niet toegelaten.

## **3.6 Conclusie**

Op grond van het voorgaande sluit dit bestemmingsplan aan bij het ruimtelijke beleid op zowel rijks, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Dit bestemmingsplan geldt voor bestaand bebouwd gebied en voorziet niet in nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen. Als er in een later stadium ontwikkelingen plaatsvinden binnen het plangebied die afwijken van hetgeen is toegelaten in dit bestemmingsplan, moet de desbetreffende ontwikkeling opnieuw getoetst worden aan het geldende beleid.



## 4 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

### 4.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om te bekijken in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling gevolgen kan hebben op de aspecten: milieu, ecologie, water, archeologie en cultuurhistorie. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn deze aspecten onderzocht en hieronder is beschreven wat de gevolgen van het plan zijn op deze aspecten en hoe die opgelost / voorkomen kunnen worden.

### 4.2 Milieu

#### 4.2.1 M.e.r.-plicht

In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan is onderzocht of er sprake is van een m.e.r.-plicht. Een bestemmingsplan kan op basis van twee wetten m.e.r.-plichtig worden, namelijk op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet 1998) en het Besluit m.e.r.

In de Nb-wet 1998 is bepaald dat wanneer plannen, waaronder ook bestemmingsplannen, significante effecten kunnen hebben op Natura 2000-gebieden, gelegen in of nabij het plangebied, een passende beoordeling moet worden gemaakt. De Wet Milieubeheer (Wm) verplicht tot het maken van een MER wanneer voor een plan een passende beoordeling moet worden gemaakt. Op basis van een uitgevoerde voortoets is bepaald dat geen significante effecten door de vaststelling van dit bestemmingsplan optreden. Dit houdt in dat er geen passende beoordeling hoeft worden opgesteld en er daarom ook geen m.e.r.-plicht geldt.

In het Besluit m.e.r. is bepaald dat als een bestemmingsplan kaders stelt voor activiteiten zoals opgenomen in het Besluit m.e.r., voorafgaand aan het bestemmingsplan een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Omdat dit bestemmingsplan een conserverend karakter heeft en geen nieuwe (grootschalige) activiteiten mogelijk maakt, is dit bestemmingsplan niet m.e.r.-plichtig.

#### *Conclusie*

Er is geen plan-m.e.r.-plicht van kracht voor dit bestemmingsplan. Hierbij is ook bekeken of de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden binnen het bestemmingsplan voorzien in mogelijke m.e.r.-plichtige situaties. Dit is niet het geval.

#### 4.2.2 Bodem

Het bodembeleid is gebaseerd op de Wet bodembescherming. Bij nieuwbouw of functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd. Bodemverontreiniging kan immers voor gezondheidsrisico's zorgen. Ook kan eventuele bodemverontreiniging gevolgen hebben voor de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen.

Om bouwen op verontreinigde grond tegen te gaan, kan bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een bodemonderzoek noodzakelijk zijn. Het doel van een bodemonderzoek is om inzicht te krijgen in de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en het grondwater. De onderzoekplicht komt voort uit de Woningwet.

##### *Conclusie*

Gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan is geen feitelijk onderzoek gedaan naar het voorkomen van bodemverontreiniging in het plangebied.

#### 4.2.3 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 aansluiting te zoeken bij 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 VNG-publicatie geeft op systematische wijze informatie over de milieuknempunten van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

##### *Conclusie*

Gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan is verder onderzoek niet van toepassing. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen. De bestaande situatie is het uitgangspunt. Daarbij zijn in het verleden geen milieuknelpunten in het plangebied geconstateerd die in de komende planperiode moeten worden aangepakt.

De bestaande bedrijven zijn op de verbeelding bestemd als bedrijf. Binnen deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de, bij dit bestemmingsplan behorende, 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Voor een bouwbedrijf in het plangebied is een specifieke aanduiding opgenomen op de verbeelding. Voor dit bedrijf geldt een categorie 3.1. Overige bedrijven binnen het plangebied zijn opgenomen in de bestemming Centrum.

#### 4.2.4 Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij de ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat rekening worden gehouden met de aspecten wegverkeerslawaai en industrielawaai. In deze wet zijn normen opgenomen voor de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen e.d.) en normen voor de maximaal toelaatbare geluidsbelastingen in ruimten binnen gebouwen.

##### *Conclusie*

Vanwege het conserverende karakter van dit bestemmingsplan is nader onderzoek naar geluidsbelasting niet van toepassing. Er worden immers geen nieuwe geluidgevoelige objecten gerealiseerd. Hierdoor is het niet nodig nog verder op dit onderwerp in te gaan.

#### 4.2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, Spoorwegen, waterwegen en/of via buisleidingen.

##### *Inrichtingen*

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen moeten tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. Daarvoor zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regels gesteld. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is". Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen moet vanwege het plaatsgebonden risico onderzocht worden of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds. Ook moet onderzocht worden of (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen liggen, en zo ja, wat dan de bijdrage is aan het groepsrisico.

Binnen het plangebied bevindt zich één risicovolle inrichting, namelijk de Schietvereniging Wilhelmina. Deze vereniging heeft een afstand (PR  $10^{-6}$ ) van 8 meter. Hieraan wordt in de huidige situatie voldaan.

##### *Buisleidingen*

Op 17 september 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gepubliceerd en op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

In of nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Daarom wordt op dit aspect niet verder ingegaan.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor*

De regeling voor externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en/of het spoor staat beschreven in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Hierin staan de normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico verwoord.

In en bij het plangebied vinden incidenteel vervoersbewegingen met gevaarlijke stoffen plaats. Het gaat daarbij in hoofdzaak om de bevoorrading van bedrijven in of bij het plangebied (bijvoorbeeld levering van benzine, gasflessen en bestrijdingsmiddelen). De aard en omvang van deze transporten is uiterst beperkt, zodat met inachtneming van de vuistregels uit de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen sprake is van verwaarloosbare risico's.

#### *Conclusie*

Het aspect Externe Veiligheid zorgt niet voor belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Binnen het plangebied bevindt zich één risicovolle inrichting, maar deze zorgt niet voor belemmeringen binnen het plangebied. Het plangebied bevat geen buisleidingen die gevaarlijke stoffen vervoeren. De wegen waarover wel gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zorgen verder niet voor belemmeringen voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

### **4.2.6 Luchtkwaliteit**

Voor luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is met minder dan 100.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg, of 200.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen, ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden.

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkeling mogelijk, die van grotere omvang is dan wat hiervoor is aangegeven. Daarom wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" verslechtert.

Bijzondere aandacht verdient verder het op 16 januari 2009 in werking getreden Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Met deze AMvB wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de buurt van rijks- en provinciale wegen beperkt. Daarvoor voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitonderzoek nodig is. Aan weerszijden van rijkswegen 300 meter en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg). Waar in een dergelijke onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone. Wel moet in die situaties de locatiekeuze goed gemotiveerd worden. Dat gebeurt al in de context van de goede ruimtelijke ordening. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

#### *Conclusie*

Er is in dit plan geen sprake van realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen, waardoor geen onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk is. Verder is vanuit de jaarlijkse luchtkwaliteitrapportages bekend dat zich binnen de gemeente Berkelland geen overschrijdingen van luchtkwaliteitsnormen voordoen.

### **4.3 Ecologie**

Bij ruimtelijke plannen moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. In de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming vindt plaats via de Flora- en faunawet. De 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. Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is het noodzakelijk hiernaar onderzoek te doen. Aangezien het in dit bestemmingsplan om een conserverend plan gaat hoeft voor dit plan geen nader onderzoek worden gedaan.

### *Gebiedsbescherming*

Vanaf oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

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

### *Natura 2000-gebieden*

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat door projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de Vogelrichtlijngebieden en Habitatrictlijngebieden te onderscheiden. De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de EU te beschermen. De Habitatrictlijn is zowel gericht op de bescherming van soorten als natuurlijke habitats.

Het plangebied ligt buiten een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een grotere afstand dan 3000 meter. Hierdoor bestaat gezien het conserverende karakter geen kans op significante gevolgen voor dit Natura 2000-gebied.

### *Beschermde natuurmonumenten*

Beschermde natuurmonumenten hebben als doel om gebieden met een natuurwetenschappelijke of landschappelijke betekenis te vrijwaren van ingrepen. Het kan gaan om gebieden met zeldzame plant- en/of diersoorten, maar ook om gebieden die door hun ontstaansgeschiedenis, bodembouw of landschappelijke schoonheid waardevol zijn. In de omgeving van de kern Ruurlo bevindt zich geen beschermd natuurmonument. Voor dit plan hoeft hier niet verder op worden ingegaan.

### *Ecologische Hoofdstructuur*

De provincie Gelderland heeft de natuurwaarden in Gelderland begrensd in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Ruurlo grenst aan de PEHS gebieden. Gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan is de invloed op de PEHS in de omgeving minimaal. Verder onderzoek is niet nodig.

### *Nationaal Landschap*

In de Nota Ruimte wijst het rijk twintig Nationale Landschappen aan. Dit zijn gebieden met (inter)nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere, natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De opgave voor deze Nationale Landschappen is het behouden, duurzaam beheren en waar mogelijk versterken van de bijzondere kwaliteiten. In de omgeving van Ruurlo bevindt zich het Nationaal Landschap De Graafschap. Aangezien het in dit bestemmingsplan om een conserverend plan gaat is het voor dit plan niet relevant hier nader onderzoek naar te doen.

### *Conclusie*

Het aspect ecologie zorgt niet voor belemmeringen voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

## **4.4 Water**

### *Algemeen*

Sinds 1 november 2003 is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op waterhuishoudkundige aspecten: de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. Het watersysteem wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater worden gelijktijdig betrokken. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van het watersysteem betekent ook dat het watersysteem wordt benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om deze integrale benadering vorm te geven en om het watersysteem op orde te krijgen. Hiervoor zijn diverse plannen opgesteld. De belangrijkste worden hieronder benoemd.

### *Beleidskader*

#### Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Ruurlo ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Dit gebied omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. Hoog Nederland is grotendeels vrij afwaterend, dat wil zeggen dat het water onder vrij verval naar de rivieren en de zee stroomt. Het gebied bevat enkele scheepvaartkanalen die door de rijksoverheid worden beheerd en daarnaast vooral regionale wateren in beheer bij de waterschappen. Kenmerkend voor dit deelgebied is de directe samenhang tussen het grond- en oppervlaktewatersysteem en de van nature meanderende beken met aangrenzende beekdalgronden die incidenteel in tijden van extreem natte perioden op natuurlijke wijze kunnen overstromen. De belangrijkste wateropgaven voor Hoog Nederland zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit.

### Provinciaal waterplan

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)-plannen van de rijksoverheid en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie stedelijk gebied. Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden. Hierbij wordt het water in de stad met het omringende watersysteem als één geheel beschouwd. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zo veel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

### Waterbeheerplan – Waterschap Rijn en IJssel

Ruurlo ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel. Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in 2009 een waterbeheerplan vastgesteld voor de periode 2010- 2015. Met de voornemens uit het Waterbeheerplan wil het waterschap actief inspelen op alle lopende en komende veranderingen, zoals de wijzigingen in de waterwetgeving in de Kaderrichtlijn Water. Er zijn mogelijkheden om de waterkwaliteit nog verder te verbeteren en om meer ruimte te bieden voor het vasthouden van water. Het gewenste peilbeheer wordt in het hele gebied in de komende periode planmatig opgepakt voor de landbouw en de natuur. Het beheer van water en afvalwater in stedelijk gebied krijgt steeds meer aandacht. In het landelijk gebied wil het waterschap kansen bieden voor recreatie op of bij het water.

Het Waterbeheerplan 2010-2015 bevat het beleid op hoofdlijnen voor alle taakgebieden van Waterschap Rijn en IJssel. Dit plan is opgesteld samen met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van het deelstroomgebied Rijn-Oost. Het plan geeft aan welke doelen het Waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode worden ingezet. De maatregelen die uitgevoerd worden en de bijbehorende financiële middelen zijn op hoofdlijnen



aangegeven. De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van de ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

#### *Conclusie*

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Nader onderzoek naar het toetsen op waterhuishoudkundige aspecten is dan ook niet van toepassing. Hierdoor is het niet nodig om nog verder op dit onderwerp in te gaan. Voor water geldt dat de watergangen in het plangebied een waterbestemming hebben gekregen. Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en kwaliteit zijn binnen deze bestemming mogelijk. In dit bestemmingsplan wordt bij veel bestemmingen, naast de waterbestemming, onder de bestemmingsomschrijving ook water genoemd. Zo wordt aan het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid ruim baan gegeven binnen dit bestemmingsplan.

## **4.5 Archeologie**

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (1992) en de parlementaire goedkeuring daarvan (1998) heeft de Nederlandse overheid zich verplicht erop toe te zien dat bij ruimtelijke plannen rekening gehouden wordt met het bekende en het nog niet bekende archeologische "bodemarchief". De Wet op de archeologische monumentenzorg is sinds 1 september 2007 van kracht en legt de verplichting op om de archeologische waarden van de grond te betrekken in de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunt van de wet is het archeologische erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in-situ) te bewaren.

Ter ondersteuning van het gemeentelijke archeologische beleid heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in opdracht van de gemeente Berkelland een archeologische landschappen- en beleidskaart gemaakt. De kaart biedt inzicht in de bestaande archeologische verwachting van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Berkelland. De archeologische verwachtingskaart is ontstaan door het inventariseren van de reliëf- en bodemkenmerken, de ontstaansgeschiedenis van het landschap, archeologische vindplaatsen en andere cultuurhistorische relictten in Berkelland.

De archeologische verwachtingskaart van de gemeente kent vijf Archeologisch Waardevolle Gebieden (AWG) en vijf Archeologisch Waardevolle Verwachtingsgebieden (AWV). Deze twee typen gebieden onderscheiden zich op basis van verschillen in de verwachte dichtheid waarin archeologische resten kunnen voorkomen. De gemeente heeft voor deze gebieden beleid opgenomen,

waarin beschreven staat wanneer inventariserend onderzoek noodzakelijk geacht wordt. Binnen het plangebied komen de volgende gebieden voor:

1. Archeologisch Waardevol Gebied, categorie 4: historische dorpskernen (onderzoek vereist indien er bodemingrepen plaatsvinden die groter zijn dan 30 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 meter beneden het maaiveld);
2. Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied, categorie 6: gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde (onderzoek vereist indien er bodemingrepen plaatsvinden die groter zijn dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,4 meter beneden het maaiveld);
3. Archeologisch Waarde Verwachtingsgebied, categorie 3: archeologische vindplaats met rondom een attentiezone van 50 meter (onderzoek vereist indien er bodemingrepen plaatsvinden die groter zijn dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld).

Op basis van dit beleid heeft de gemeente standaardregels voor de dubbelbestemmingen met betrekking tot archeologie opgesteld. Voor het plangebied gelden de dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie 2” (komt overeen met het eerste bovenstaande punt), “Waarde - Archeologische Verwachting 2” (komt overeen met het tweede bovenstaande punt) en “Waarde – Archeologische Verwachting 1”. Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen om, bij eventuele toekomstige ontwikkelingen, de archeologie in de bodem te kunnen beschermen.

#### *Conclusie*

Dit plan voorziet in een conserverend plan. Hierdoor zullen er geen bouwwerkzaamheden (of andere werkzaamheden die de bodem verstoren) binnen het plangebied plaatsvinden. Om deze reden hoeft er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden en wordt er verder niet ingegaan op dit aspect.

## **4.6 Cultuurhistorie<sup>1</sup>**

*(bron: “Gebiedsbeschrijving Berkelland – Gelders Genootschap 3 november 2011)*

### **Ruurlo & omgeving**

Ruurlo ligt aan het westzijde van de gemeente Berkelland. De omgeving van Ruurlo kenmerkt zich door een coulissenlandschap met beekdalen, kampen en landgoederen. Rondom Ruurlo liggen de buurschappen Brouwershoek, Garvelinkhoek, Brinkmanshoek, Leusinkbrink, Nieuwenhuishoek, Wissinkhoek, den Bruil, Winkelhoek, de Haar, het Zieuwent, de Veldhoek, Formerhoek en Everwenninkhoek.

### **Plaatsnamen**

Ruurlo is één van de vier grote kernen in Berkelland. De naam Ruurlo – en in het dialect ‘Reurle’ is waarschijnlijk afkomstig van de samenstelling van ‘rooien’ en ‘open plek in het bos’. Een andere verklaring wordt gezocht in het woord ‘ree’ dat

---

1

'lijk' betekent. Gecombineerd met 'lo' dat ook 'hoge plek' zou betekenen, zou Ruurlo een begraafplaats kunnen zijn geweest. Ruurlo wordt als Ritherlo voor het eerst genoemd in bronnen aan het einde van de 12e eeuw.

### **Landschap**

Ruurlo ligt op een dekzandrug tussen de IJsseldelta en het hogere oostelijk zandplateau. Tussen de zandrug van Ruurlo en het oostelijke plateau ligt een laag drassig gebied; het Ruurlose broek. In het natte gebied is onder invloed van voedselrijk rivierwater veen gaan groeien. Het veen waterde af via beken als de Baakse Beek van het moeras naar de IJssel. Ook kwam in het gebied kwel voor. Hierdoor konden hoogveenkussens gaan groeien.

Op het dekzand is vanaf de middeleeuwen op sommige plaatsen door mensen bouwlanddek aangebracht. Ruurlo bestaat uit een complex van aan elkaar gegroeide grote kampen en essen. Aan de zuidwestzijde van Ruurlo stroomt de Baakse Beek. Aan de andere zijde van Ruurlo stromen de Slinge - met de Meibeek als zijtak - en Berkel. De beken wateren in westelijke richting af op de IJssel.

### **Ontwikkelingsgeschiedenis**

#### **Bewoning**

Het is aannemelijk dat de dekzandrug van Ruurlo bewoond is geweest door mensen in de oude steentijd. De keuze om in Ruurlo op de zandrug te gaan wonen is goed te beargumenteren. De zandrug van Ruurlo bevindt zich precies tussen het beekdal van de Baakse Beek in het westen en het lage broekgebied in het oosten. Op de hoge plek woonde men veilig in de natte wintermaanden. In de zomer kon hooi gehaald worden uit het beekdal en het vee graasde in het venige broekgebied. Op het knooppunt van verbindingswegen naar Zelhem, Barchem, Wiersse, Wildenborch, Borculo en Groenlo zijn kampontginningen aan elkaar gegroeid tot een essencomplex.

#### **Ontstaan van de nederzetting**

De totstandkoming van het huidige dorp Ruurlo is op twee verschillende wijzen te verklaren. Enerzijds kan het dorp ontstaan zijn vanuit de agrarische nederzetting op een zandrug langs het beekdal. Deze nederzettingsvorm komt op meerdere plaatsen voor in Berkelland. Het is ook mogelijk dat het dorp ontstaan is vanuit het kasteel huize Ruurlo, dat is gesitueerd aan de Baakse Beek. Het is aannemelijk dat de groei van het dorp Ruurlo zich vanuit beide ontwikkelingen heeft voltrokken en dat deze met elkaar vervlochten zijn. De relatie tussen dorpskern en Huize Ruurlo is herkenbaar aan de laan die beide aan elkaar verbindt. Dit is echter niet het enige zichtbare verband. In het dorp en in het buitengebied staan diverse woningen, villa's en boerderijen die alle behoren of behoorden tot de familie Van Heeckeren. De boerderijen ten zuiden van Ruurlo vertonen grote samenhang tot elkaar in bouwstijl en vorm. Ze liggen verspreid in een kampenlandschap met onverharde wegen.

## **Bebouwing**

In het verlengde van de laan naar Huize Ruurlo ligt de Dorpsstraat, die samen met de Domineesteeg de hoofdstructuur vormt van de oude dorpskern. Alle oude verbindingswegen sluiten vorksgewijs aan op de Dorpsstraat. Langs de genoemde hoofdstructuur liggen meerdere gebouwen die ook al op het Kadastrale Minuutplan uit 1832 zichtbaar zijn. Meest opvallende bouwwerk in dit verband is de van oorsprong 14<sup>de</sup> eeuwse dorpskerk, die halverwege de Dorpsstraat ligt. De bebouwing in de kern van Ruurlo heeft tot ver in de 19<sup>de</sup> eeuw bestaan uit boerderijen en boerderij-achtige woningen. De inwoners leefden van de landbouw, aangevuld met huisweverij, klompenmakerij en andere nijverheid.

In de loop van de 19<sup>de</sup> en in de 20<sup>ste</sup> eeuw verdichtte de bebouwing en ontstond het straatbeeld zodat we dat nu in de Dorpsstraat zien: relatief aaneengesloten bebouwing met winkels en horecagelegenheden. Een horecagelegenheid die in het bijzonder opvalt is het bekende Hotel Avenarius dat zich sinds 1879 aan het begin van de Dorpsstraat bevindt. Het gebouw vertoont invloeden van de Chaletstijl. Een poging tot het ontwikkelen van industrie strandde vijf jaar na het opzetten van een calicofabriek. In 1897 werd wel een boterfabriek in Ruurlo opgericht.

De dorpskern van Ruurlo is vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol, met name de verspringende rooilijnen en de openingen tussen de bebouwing. Verder zijn eveneens de oude bebouwingslinten vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol. Deze linten zijn karakteristiek voor de Ruurlo. Het behoud van de loop van de wegen moet dan ook gewaarborgd blijven.

## **Ontsluiting en vooruitgang**

De 19<sup>de</sup> eeuw is tevens de eeuw van de wegverharding en de aanleg van spoorwegen. De weg Zutphen-Ruurlo-Groenlo was als eerste aan de beurt. Langs deze weg stonden diverse tolhuisjes. De weg Ruurlo-Lochem en Hummelo-Enschede (HEK-weg) zijn rond 1860 verhard. Na WO I kwam ook de weg naar Zelhem in aanmerking. Wat later dan de wegverharding, kwam de spoorwegaanleg. Ruurlo kreeg in 1878, aan het tracé Zutphen-Winterswijk, een eigen station, waarvan het hoofdgebouw inmiddels is afgebroken. Met de trein kan men nog steeds naar Zutphen of Winterswijk reizen. Een paar jaar later kwamen de verbindingen met Neede en Doetinchem gereed. Deze lijnen zijn net voor WO II opgeheven. Een bijkomstig effect van de spoorlijn, was dat het gebied tussen de oude dorpskern en het spoor in ontwikkeling kwam. Sinds 1871 stond hier al de rooms-katholieke Willibrorduskerk, door Pierre Cuypers ontworpen in neogotische stijl. Na de komst van het station kwam er meer bebouwing bij. Er werd nieuwe villabebouwing en bedrijfsbebouwing aan de Stationsstraat gerealiseerd. In de jaren dertig kwam vlakbij de kerk een RK-school en bij het station een coöperatiegebouw. De Groenloseweg kwam na de wegverharding en tolheffing ook tot ontwikkeling. Er verrees statige villabebouwing. Het aardige aan de villabebouwing in de Spoorstraat, Groenloseweg en de Domineesteeg is de afwisseling in bouwstijlen uit de periode 1890-1920. Een aantal vertonen

kenmerken van de Chaletstijl, terwijl anderen gebouwd zijn in Neorenaissancestijl. In 1915 kreeg Ruurlo elektriciteit. Uit bijna dezelfde tijd stammen de karakteristieke arbeiderswoningen aan de Wilhelminalaan, die vrij gaaf bewaard zijn gebleven. Tussen WO II en het heden is Ruurlo aan de noordkant uitgebreid met diverse woonwijken. De wijken zijn ingepast tussen de historische wegen, waardoor de historische structuur zich staande heeft gehouden. Langs de historische structuren zijn meerdere historische panden te vinden.

### **Karakteristieken**

- Relatie Kasteel, Baakse Beek en dorp;
- Open ruimte tussen dorpskern en kasteelcomplex;
- Dorpsstraat met vorksgewijs hierop aansluitende oude wegen;
- Laanstructuren;
- Kasteel Huize Ruurlo;
- Dorpskerk;
- Willibrorduskerk;
- Bebouwing behorend tot Kasteel;
- Houtzaagmolen Agneta uit 1852;
- Hotel Avenarius;
- Villabebouwing aan Spoorstraat, Groenloseweg en Domineesteeg;
- Eerste systematische dorpsuitbreiding Wilhelminalaan;
- Stationsgebied;
- Agrarisch kampenlandschap in het zuidoosten van Ruurlo behorende bij Huize Ruurlo met hallehuisboerderijen uit de 19de eeuw en zandwegen.

### **Monumenten**

Binnen het plangebied zijn meerdere monumenten aanwezig. De bescherming van deze Rijks- en gemeentelijke monumenten is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening (erfgoedverordening).

Gemeentelijke monumenten kunnen door een gemeentebestuur worden aangewezen. Dit kan op vrijwillige basis met medewerking van de eigenaar. In Ruurlo is dit zo gebeurd.

Met monumenten worden alle 'onroerende zaken' bedoeld. Tot die onroerende zaken horen gebouwen en objecten, zoals vaarten, bruggen wegen, bomen en pleinen, die tenminste 50 jaar oud zijn. Zij moeten van belang zijn door hun schoonheid, hun wetenschappelijke betekenis en/of hun cultuurhistorische betekenis. Een monument kan worden aangewezen als Rijksmonument wanneer het aan deze regels voldoet en als het een nationale, unieke waarde heeft.

Binnen het plangebied bevinden zich elf gemeentelijke monumenten, namelijk:

- Domineesteeg 18: woonhuis;
- Domineesteeg 20: woonhuis;
- Domineesteeg plantsoen: muziekkoepeel;
- Domineesteeg plantsoen: gedenkbank;
- Dorpsstraat 2: hotel, café, restaurant Avenarius;
- Dorpsstraat 12: rentmeesterswoning;
- Dorpsstraat 25: woonhuis;

- Groenloseweg 2: villa/woonhuis ‘Drosera’;
- Groenloseweg 4: villa/rentmeesterswoning
- Julianaplein 8: woongebouw, voormalig postkantoor;
- Julianaplein bij 8: monument/fontein.

Het plangebied kent ook één Rijksmonument, namelijk:

- Kerkplein 1: NH kerk.

### **Bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter en er is dus ten opzichte van het vorige bestemmingsplan niet veel veranderd. De gemeente is bezig met het aanpassen van het welstandsbeleid voor de gehele gemeente en in navolging hierop zal ook het gemeentelijk erfgoedbeleid worden herzien. Dit gebeurt de komende jaren en daarom wordt er in dit plan nog niet op in gegaan. Het erfgoedbeleid wordt namelijk gemeente breed opgepakt en niet alleen voor het centrum van Ruurlo.

De bescherming van de karakteristieken is in dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd. Ondanks dat de monumenten in dit bestemmingsplan niet apart aangeduid zijn op de verbeelding en er geen specifieke regels opgenomen zijn, zijn de bouwvlakken in dit bestemmingsplan wel strak rondom de monumenten gelegd en liggen de bestemmingsgrenzen en bouwvlakken strak langs de rooilijnen. Voor de meeste gebouwen in het plangebied geldt dat het bebouwingsvlak dus gelijk loopt met de voorgevel. Hierdoor is het niet mogelijk om voor de voorgevel een gebouw op te richten. Voor de woonbestemmingen geldt dat voor de voorgevel (grens van het bouwvlak aan de voorkant) een tuinbestemming ligt. In de bestemming ‘Tuin’ is het wel mogelijk om een erker te bouwen met een diepte van maximaal 1,50 meter. Dit betekent dat het mogelijk is en blijft om aan- en uitbouwen te realiseren, maar zo wordt voorkomen dat de hoofdopzet van het monument te veel wordt aangetast.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt bepaald of er een vergunning nodig is voor veranderingen en hoe deze aanvraag moet worden ingediend.

## **4.7 Molenbiotoop**

In Ruurlo staat de molen Agneta aan de Borculoseweg 36. Deze ronde, stenen stellingmolen heeft als bestemming het zagen van hout, thans op vrijwillige basis. De oorspronkelijke functie van de molen was het pellen van graan en het persen van olie uit het in de omgeving verbouwde koolzaad. In 1917 werd de molen omgebouwd tot zaag- en korenmolen. Na 1900 werd het steeds moeilijker om windmolens rendabel te houden. Enige verbetering werd gevonden in een zelfzwichtend wieksysteem. Het houten zaagraam werd in 1950 vervangen door een ijzeren zaagraam. In 1975, 1982 en 1994 zijn er restauraties uitgevoerd. In 2003 is er groot-onderhoud uitgevoerd aan de binnenroede. De remkleppen op deze roede zijn vernieuwd en ook zijn de oorspronkelijke stroomlijneuzen weer aangebracht. Momenteel wordt voornamelijk elektrisch gezaagd. De molen is

dankzij vrijwillige molenaars van de Stichting Vrienden van Agneta nog regelmatig in bedrijf.

Dit alleen is niet voldoende om een molen te laten functioneren. Het werktuig stelt ook eisen aan zijn omgeving: er moet wind zijn om de wieken in beweging te kunnen zetten. Om dit omgevingselement aan te duiden, werd in 1973 het begrip 'molenbiotoop' geïntroduceerd. De molenbiotoop heeft betrekking op de hele omgeving van een molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van die molen als maalwerktuig en als monument. Naast windvang wordt ook gelet op de belevingswaarde van de molen. Gebouwen en bomen kunnen de molenbiotoop aantasten. Bomen en boomgroepen veroorzaken een extra nadeel voor de windvang, omdat zij met hun bladerkroon de wind enige tijd vasthouden, waardoor grotere turbulentie optreedt en de wind met grotere kracht en met vlagen op de molen afkomt.

Een tweede aspect van de molenbiotoop heeft te maken met de belevingswaarde. Molens zijn een belangrijk element in het landschap en hebben vaak te maken met de ontstaansgeschiedenis van dat landschap. Molens moesten wind kunnen vangen. Daarom stonden ze in een open landschap of staken ze in ieder geval boven hun omgeving uit. Die voor molens kenmerkende situatie moet zoveel mogelijk worden bewaard, willen de werktuigen volledig tot hun recht komen. Molens horen in het zicht te staan. Als dat het geval is blijken molens zeer belangrijke herkenningspunten in een gebied te zijn.

Door de Hollandsche Molen zijn in 1982 nieuwe normen ontwikkeld. Deze zijn vastgelegd in het rapport "De inrichting van de omgeving van molens". Daarin staat op welke manier met de molen rekening kan worden gehouden.

Er is een formule ontwikkeld om te bepalen hoe hoog een obstakel mag zijn op een bepaalde afstand van een molen zonder te veel windbelemmering te veroorzaken. Deze biotoopformule luidt als volgt:

$$H_x = X/n + c \cdot z \text{ of } X = n(H_x - c \cdot z)$$

Waarin:

H = hoogte obstakel

X = afstand obstakel tot molen

n = 140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied, 50 voor gesloten gebied

c = constante = 0,2

z = askophoogte (helpt van lengte gevluht + eventuele stelling- of belthoogte)

Wanneer de omgeving van de molen voldoet aan de eisen uit de formule is sprake van een toelaatbare situatie.

De molenbiotoop van de molen Agneta ligt deels in het plangebied. Voor de Agneta geldt dat binnen een afstand van 281 meter van de molen een gebouw (obstakel) niet hoger mag zijn dan 9,90 meter. Buiten deze eerste 281 meter geldt dat de biotoopformule moet worden toegepast. Er moet worden gerekend met een askophoogte van 21,40 meter en er wordt uitgegaan van gesloten gebied.

## 5 Juridische planopzet

### 5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

#### 5.1.1 Verbeelding

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

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

#### 5.1.2 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).



- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

### 5.1.3 Bestemmingsregels

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan kent meerdere bestemmingen en dubbelbestemmingen. Deze bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

#### *Bedrijf*

Deze bestemming komt voor op diverse adressen verspreid door het gebied. Het betreft geen zware bedrijvigheid. Binnen de bestemming wordt het mogelijk gemaakt de huidige bedrijfsactiviteiten te continueren. Nieuwe bedrijven zijn alleen mogelijk tot en met categorie 2 van de "Staat van bedrijfsactiviteiten" van de VNG. Deze lijst is als bijlage bij de planregels opgenomen. Sommige van deze functies zijn specifiek aangeduid. Het betreft het aannemersbedrijf dat met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf' is aangeduid. De bestaande functie mag hier worden voortgezet.

#### *Bedrijf - Nutvoorziening*

De gebouwen voor de voorzieningen van algemeen nut hebben deze bestemming gekregen.

### *Centrum*

Een groot deel van het kernwinkelgebied heeft de bestemming “Centrum” gekregen. Binnen deze bestemming is sprake van functiemenging voor uiteenlopende functies. De bestaande woningen zijn toegestaan binnen deze bestemming. Voor de bestaande supermarkten is een functieaanduiding ‘supermarkt’ opgenomen. Daarnaast is een aanduiding opgenomen voor de locaties, waar horecabedrijven tot en met categorie 3 zijn toegestaan.

### *Detailhandel*

De bestaande detailhandel buiten het kernwinkelgebied is opgenomen met een specifieke bestemmingsregeling binnen de bestemming Detailhandel. Er is een functieaanduiding opgenomen voor de bestaande detailhandelsactiviteit (‘specifieke vorm van detailhandel - volumineuze (grootschalige) detailhandel’). De bestaande detailhandelsfunctie mag hier worden voortgezet. Een wijziging van het type detailhandel is echter niet toegestaan.

### *Groen*

Deze bestemming is mede bedoeld om de karakteristieke groene ruimten in het plangebied vast te leggen.

### *Horeca*

De bestemming Horeca heeft betrekking op horecabedrijven in de categorieën 1 tot en met 3. Een specifieke aanduiding is op de verbeelding opgenomen waar uitsluitend horecabedrijven in categorie 2 zijn toegestaan.

### *Kantoor*

De in het plangebied voorkomende kantoren zijn bestemd als kantoor. De bestemming heeft betrekking op niet publieksgerichte kantoren.

### *Maatschappelijk*

Deze bestemming is bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen in het algemeen. Functiewisseling is, binnen de opgesomde functies, gewoon mogelijk binnen de bestemming.

### *Maatschappelijk - Religie*

Deze bestemming is bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen voor zover het levensbeschouwelijke voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen en/of voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening betreffen. Tevens zijn op gronden met deze bestemming begraafplaatsen toegestaan.

### *Tuin*

Deze gronden behoren bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen.

### *Verkeer - Verblijfsgebied*

Deze bestemming heeft betrekking op in het plangebied voorkomende dan wel daarvoor aangewezen wegen, straten en voet- en fietspaden. Deze wegen hebben ook deels een verblijfsfunctie (pleinen, markten) en hebben daarom de bestemming “Verkeer - Verblijfsgebied” gekregen en niet alleen “Verkeer”.

### *Wonen*

Deze bestemming heeft betrekking op alle bestaande woningen, al dan niet in combinatie met vrije beroepen. Voorts zijn bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogelijk, als burgemeester en wethouders besluiten om hiervoor bij een omgevingsvergunning af te wijken van het plan.

### *Waarde - Archeologie 2, Waarde - Archeologische verwachting 1, Waarde - Archeologische verwachting 2*

De gronden met de dubbelbestemmingen gericht op de archeologie zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem. Het toetsingsniveau en het wel of niet uitvoeren van een archeologisch onderzoek is bij elke dubbelbestemming verschillend.

## **5.1.4 Algemene regels**

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

De parkeernormen voor het plangebied zijn opgenomen als bijlage bij de regels en hebben betrekking op de algemene gebruiksregels in het plan. De inrichting van de gronden moet zodanig plaatsvinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen, "Parkeernorm centrum", zoals weergegeven in de bijlage 'Parkeernormen' die bij deze regels is gevoegd. Dit is niet van toepassing op de bestaande inrichting van de gronden voor zover de bestaande inrichting van de gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan niet voldoet aan de in de bijlage '**Parkeernormen**' opgenomen normen. Bij wijziging van de bestaande inrichting (door bijvoorbeeld nieuwbouw of functieverandering) moet worden getoetst aan de parkeerregels. Afwijking van deze algemene parkeerregels is in strijd met het bestemmingsplan.

Het bevoegd gezag kan overigens bij een omgevingsvergunning afwijken van de in het plan voorgeschreven parkeernormen.

## **6 Economische uitvoerbaarheid**

Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan.

In het kader van de economische uitvoerbaarheid wordt opgemerkt dat het hier om een conserverend plan van de gemeente zelf gaat. Er worden geen (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er zijn naast procedurele kosten geen andere kosten verbonden aan de vaststelling van dit plan. De gemeente Berkelland heeft voor het opvangen van deze kosten een krediet ter beschikking gesteld. De economische uitvoerbaarheid is dus niet in het geding.

## 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Algemeen

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (zienswijzenprocedure).

Het voorontwerpbestemmingsplan "Ruurlo, Centrum 2011" heeft van 14 december 2011 tot en met 24 januari 2012 ter inzage gelegen. Op 4 januari 2012 is een inloopavond georganiseerd over het voorontwerpbestemmingsplan in De Luifel in Ruurlo.

### 7.2 Overleg

Conform artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan voorgelegd aan de volgende instanties: Provincie Gelderland, Waterschap Rijn en IJssel, Kamer van Koophandel brandweer, Gasunie en Veiligheidsregio NOG. Zij hebben allen aangegeven geen reden te hebben om een reactie te plaatsen.

### 7.3 Inspraak

Er zijn drie schriftelijke zienswijzen ingekomen tegen het voorontwerpplan.

#### **Indiener 1**

#### **Samenvatting reactie:**

Indiener reactie is directeur en eigenaar van het perceel Kerkstraat 2 in Ruurlo. Volgens indiener zijn de grenzen van dit perceel niet juist weergegeven;

#### *Punt 1*

- perceel kadastraal nr. 3497 is ook eigendom van indiener reactie en vormt één geheel met kadastraal perceel Ruurlo I 3161. Dit s.v.p. aanpassen in het plan.
- Volgens indiener reactie is de bestemming van het perceel niet juist. De bestemming op een gedeelte van het perceel is 'kantoor' met als toelichtende bestemming niet publieksgerichte kantoren. Indiener reactie is echter wel publieksgericht. Ook is een deel van het perceel bestemd als 'tuin', terwijl er twee eigen parkeerplaatsen zijn en er ruimte is om fietsen te plaatsen. Indiener reactie wil graag dat de bestemming van het volledige perceel wordt gewijzigd in 'centrum', waardoor de huidige activiteiten normaal kunnen worden voortgezet.

- Verder ziet indiener reactie nog graag wat aanvullingen op het bestemmingsplan. Onder andere wijziging van het bouwvlak, die nu is gebaseerd op de oude perceelsgrens van enkel het perceel nr. 3161. Door de uitbreiding van het perceel met nr. 3497 is er volgens indiener nog voldoende ruimte om het bouwvlak aan de kant van de Leeuwerikstraat uit te breiden tot aan de grens van perceel 3161. Verder ziet indiener reactie graag dat het bouwvlak aan de achterzijde van het pand wordt uitgebreid tot 3 meter van de perceelsgrens.

#### *Punt 2*

- Op de kaart van de parkeernormen ontbreken de openbare parkeerplaatsen aan de Leeuwerikstraat naast het pand van indiener reactie. Op dit moment heeft indiener 4 parkeerplaatsen op het eigen perceel, zodat ruimschoots wordt voldaan aan de norm van 2,4 plaatsen volgens de parkeernormen.

#### **Beoordeling reactie:**

##### *Reactie punt 1*

- Het bestemmingsplan en de kadastrale grenzen zijn twee aparte kaders. De kadastrale grenzen worden wel vaak als ondergrond gebruikt bij het maken van het bestemmingsplan, maar dat wil niet zeggen dat bestemmingen gebonden zijn aan deze grenzen.
- De bestemming gaan wij aanpassen en wij leggen de kantoor bestemming ook op het naastgelegen perceel van u. Wij zien geen aanleiding om de kantoorbestemming te verruimen naar een centrumbestemming, want met een kleine aanpassing in de regels kunt u op een goede manier uw bedrijf voortzetten.
- Wij kunnen wel tegemoetkomen aan een kleine bouwvlak vergroting.

##### *Reactie punt 2*

- De kaart wordt aangepast. Conform worden er 6 parkeerplaatsen op aangegeven.

#### **Aanpassing voorontwerpbestemmingsplan ja/nee:**

Ja, namelijk:

- Bouwblok van de kantoorbestemming aan de Kerkstraat 2 vergroten. Het bouwblok moet worden vergroot tot de huidige bestemmingsgrens, zie ook scan van de verbeelding. Verder moet het kadastrale stuk grond (2 meter tot 4 meter breed) aan de oostkant van dit perceel bij de kantoor- en tuinbestemming worden aangetrokken.
- Kaart met de parkeerplaatsen aanpassen en daarop aangeven dat de parkeerplaatsen naast de Kerkstraat 2 ook openbaar zijn.
- In de bestemming Kantoor het volgende aanpassen: toevoegen; kantoren, met en zonder baliefunctie.

## **Indieners 2**

### **Samenvatting reactie:**

Indieners zijn woonachtig in de buurt van het perceel van de oude bakkerij aan de Groenloseweg 6 in Ruurlo. Hun reactie is tegen dit perceel gericht.

#### *Punt 1*

- Het was in augustus 2011 al bekend bij de gemeente dat Prowonen bezig zou gaan met andere plannen en dat dan de vergunning zou worden ingetrokken.
- Daarnaast is de vergunning 2 december 2011 ingetrokken en het voorontwerp is op 13 december 2011 ter inzage gelegd. Er was dus nog wel tijd om het plangebied aan te passen. De grenzen van het voorontwerp kunnen wel aangepast worden.
- Wij zijn van mening dat de grenzen van het bestemmingsplan Ruurlo Centrum alsnog zodanig moeten worden gewijzigd dat dit perceel weer deel gaat uitmaken van het bestemmingsplan Ruurlo Centrum.

#### *Punt 2*

- De cultuurhistorische paragraaf is kort maar volstaat. Echter de gemeente heeft door het Gelders Genootschap een rapport laten opstellen. In dit rapport staat dat het wordt aanbevolen om een deel van Ruurlo centrum aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht. De gemeente heeft bij de actualisatie van dit bestemmingsplan niets gedaan met dit rapport.

#### *Punt 3*

- In paragraaf 3.4.1 wordt in de Regionale Woonvisie Achterhoek 2010-2020 (tweede jaartal onjuist in de toelichting op het bestemmingsplan) vermeld dat een sterke vergrijzing een andere vraag op de woningmarkt tot gevolg heeft. Wij missen echter de uitwerking hiervan. Nergens wordt ingegaan op beleidsmaatregelen tot bevordering van bijvoorbeeld seniorenwoningen.

#### *Punt 4*

- In paragraaf 4.6, Cultuurhistorie, wordt ten aanzien van de genoemde monumenten vermeld dat het niet mogelijk is om deze gebouwen uit te breiden. U verwijst verder voor bescherming van monumenten naar de Monumentenwet. Echter, op 1 oktober 2010 is de Wabo van kracht geworden.
  - Zijn de genoemde monumenten nu onder de werking van de Wabo gekomen?
  - Biedt de Wabo voldoende bescherming voor monumenten?
- Het verdient ons inziens aanbeveling om in het bestemmingsplan waarborgen op te nemen dat niet zonder vergunning een monument geheel of gedeeltelijk wordt gesloopt, wordt beschadigd of zodanig wordt gebruikt dat het wordt ontsierd (reclame) of het behoud in gevaar wordt gebracht.

#### *Punt 5*

- In paragraaf 4.6, Cultuurhistorie, wordt vermeld:  
“De dorpskern Ruurlo is vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol, met name vanwege de verspringende rooilijnen en de openingen tussen de bebouwing, In dit bestemmingsplan liggen de bestemmingsgrenzen en bouwvlakken strak langs de rooilijnen.”  
Dat is enkel een constatering, er worden geen conclusies aan verbonden in het bestemmingsplan, een visie op behoud van deze met name genoemde elementen ontbreekt.

#### *Punt 6*

- De parkeernormen voor het centrum wijken niet af van de parkeernormen voor de woonkernen. De parkeerdruk in het centrum is echter vele malen groter dan in de woonkernen. De norm mag hier wel iets hoger liggen, waarmee voorkomen wordt dat parkeerplaatsen permanent bezet worden door bewoners.  
Voor appartementen wordt een norm gehanteerd van 1,3 terwijl voor woningen de norm varieert (1,5 en 1,8 en 2,0). In het centrum van Ruurlo zijn veel appartementen gebouwd en nieuwbouw zal ook veelal bestaan uit appartementen. De norm van 1,3 is wel erg laag.

#### *Punt 7*

- In de regels van het voorontwerp wordt vermeld dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 meter. In het geldende bestemmingsplan varieert deze hoogte (9 en 10 meter). Dit doet meer recht aan de bestaande situatie, aanzichten worden hierdoor niet geschaad.

#### *Punt 8*

- In de toelichting en in de regels wordt niets vermeld over bouwen voor de rooilijn.

#### **Beoordeling reactie:**

Het perceel van de oude bakkerij aan de Groenloseweg 6 in Ruurlo is niet opgenomen in dit bestemmingsplan en derhalve is de reactie dan ook ongegrond. Echter geven wij wel een reactie om zo duidelijkheid te geven over de situatie en de mogelijkheden die er zijn voor dit perceel. Verder geven de indieners in hun reactie een aantal punten aan die betrekking hebben op cultuurhistorie en erfgoed. Bestemmingsplannen die na 1 januari 2012 als ontwerp ter inzage worden gelegd moeten een cultuurhistorische paragraaf bevatten. Doordat er in de toelichting dus op dit vlak aanpassingen gemaakt moeten worden zou het onvolledig zijn om niet de reacties uit de buurt te verwerken waar dit mogelijk is.

#### *Reactie punt 1*

- Dit klopt, echter wij kunnen pas handelen op het moment dat er ook echt sprake is van een verzoek tot intrekking van de vergunning. De situatie is dat er nu geen vergunning meer is en dat er geen beroep meer loopt bij de rechtbank en ook dat er geen concreet plan is. Wel is bekend dat Prowonen bezig is met de ontwikkeling van een nieuwe invulling voor dit perceel.



- Er was inderdaad tijd om de grenzen aan te passen. Echter wij zijn bezig met de actualisatie van alle bestemmingsplannen, die medio dit jaar afgerond moet zijn voor ongeveer 20 plannen. Voor dit perceel zit er dus een ontwikkeling aan te komen. Eén van de uitgangspunten bij deze actualisatieronde van de bestemmingsplannen is dat er geen nieuwe ontwikkelingen mee worden genomen in het plan. De bestaande situatie is er niet meer en een nieuwe situatie zit er aan te komen.  
Er is op dit moment nog geen concreet plan/verzoek ingediend. Na de actualisatieronde van de bestemmingsplannen die we nu doen gaan wij verder met het maken van nieuwe bestemmingsplannen. Locaties waar dan een concreet plan voor is, die tijdens de actualisatieronde van de bestemmingsplannen nog niet konden worden meegenomen, komen dan als eerste aan bod.  
Het plangebied kan inderdaad nog wel aangepast worden, echter als deze wordt vergroot moeten wij opnieuw het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen. wij zien hiertoe geen noodzaak, temeer niet omdat er zoals hierboven is aangegeven nog ontwikkelingen te verwachten zijn.
- Zoals hierboven genoemd vinden wij dat het perceel op dit moment, gezien de onduidelijkheid over de nieuwe invulling niet in dit plan thuishoort.

#### *Reactie punt 2*

- Zoals hierboven al is aangegeven is een cultuurhistorische paragraaf verplicht voor plannen die na 1 januari 2012 als ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Dit is het geval voor dit plan en daarom is de cultuurhistorische paragraaf uitgebreid. Deze is te lezen in het ontwerpbestemmingsplan en wordt daarom niet opgenomen als bijlage bij deze zienswijzennota.

Door Gelders Genootschap is een rapport (oktober 2010) uitgebracht waarin is aangegeven dat het centrum of een deel hiervan aan te wijzen als beschermd gezicht. Wij hebben dat niet meegenomen in dit bestemmingsplan, omdat het erfgoedbeleid van de gemeente de komende jaren wordt heroverwogen. Hierin worden ook andere gebieden meegenomen waarvoor ook een keuze moet worden gemaakt om deze wel of niet aan te wijzen als (gemeentelijk) beschermd gezicht. Verder wordt daarin afgewogen of het bestemmingsplan het middel is om dit in te verwerken.

#### *Reactie punt 3*

- Het jaartal dat in de titel van de paragraaf over de woonvisie staat wordt aangepast. Deze is inderdaad niet juist vermeld.  
Dit plan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Hier wordt dan ook niet verder op ingegaan om dat dit niet relevant is voor dit plan. De toelichting van het bestemmingsplan is geen document waarin nieuw beleid wordt gemaakt of waarin beleidsmaatregelen worden geformuleerd om ontwikkelingen te bevorderen. Dit kan in de betreffende beleidsnotitie verder worden uitgewerkt.

#### *Reactie punt 4*

- De formulering zoals die is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan is niet helemaal juist. Monumenten mogen wel uitgebreid worden. Echter het bouwvlak voor de bouw van hoofdgebouwen is strak om het monument gelegd. Hiermee wordt voorkomen dat het pand in zijn hoofdopzet teveel wordt aangetast. Het is wel mogelijk om bijhorende bouwwerken te bouwen of een aanbouw te plaatsen.  
De Wabo bepaalt of een vergunning nodig is en hoe deze ingediend moet worden. De bescherming is voor rijksmonumenten geregeld in de Monumentenwet en voor gemeentelijke monumenten in de Erfgoedverordening. De tekst in de toelichting is hierop aangepast. Kortom de betreffende monumenten vallen ook onder de werking van de Wabo.”
- De Wabo biedt evenveel bescherming voor monumenten als voorheen. Alleen is het aantal vergunningsvrije werkzaamheden per 1 januari 2012 verruimd, waardoor de bescherming van het monument een grotere verantwoordelijkheid van de eigenaar vereist.

Het bestemmingsplan kan de mogelijkheid bieden om een sloopverbod in te stellen voor bepaalde categorieën panden, bijvoorbeeld beeldbepalende panden zonder monumentenstatus. Hiervoor is niet gekozen, omdat het bestemmingsplan consoliderend van aard is. Ofwel de bestaande situatie wordt vastgelegd, zonder veel ruimte voor ontwikkelingen. In de nabije toekomst zal blijken of een nadere bescherming van objecten of structuren past in het te vormen erfgoedbeleid van de gemeente. Dan zal er sprake zijn van een nieuwe herziening van het bestemmingsplan met mogelijk een grotere bescherming van objecten en structuren.

Panden of objecten met een beschermd status worden op grond van de Wabo (artikel 2.1, lid 1, onder f en artikel 2.2, lid 1 onder b) beschermd. Dat is in de praktijk voldoende.

#### *Reactie punt 5*

- Daar is ook verder geen visie op. Het bestemmingsplan beschrijft de mogelijkheden en de bestaande rooilijn (lees: voorgevellijn) van de bebouwing blijft intact, omdat die gelijk wordt getrokken met de bestaande voorgevels. Binnen de regels van het bestemmingsplan is het is mogelijk om erkers te bouwen voor de voorgevel, mits dit is opgenomen in de daar geldende bestemming.  
Verder is door de harmonisatie van regels met de overige centrumgebieden in Berkelland de bescherming van de openingen tussen de gebouwen weggefallen. In het oude bestemmingsplan van 1999 voor Ruurlo centrum waren maximale breedtes voor panden opgenomen. Dit is niet meer het geval. Wel bestaat er nog steeds een welstandstoetsing.

#### *Reactie punt 6*

- Voor appartementen is een iets lagere norm vastgesteld, omdat wij de ervaring hebben dat die categorie een lager autobezit heeft dan inwoners van “normale” woningen. We hebben niet de indruk dat de norm bij deze categorie te laag is. Verder wordt de begrenzing van de parkeerkaart voor openbare parkeerplaatsen aangepast conform de toetsing voor de parkeernorm. Dit betekent dat in het gebied dat is aangegeven als “Centrumgebied” ook de parkeernormen voor het centrum gelden.

#### *Reactie punt 7*

- Wij nemen aan dat u het perceel aan de Groenloseweg bedoelt. Gezien de ligging is een deel van het perceel ook te situeren aan de Domineesteeg. Voor het gedeelte aan de Domineesteeg geldt een bouwhoogte van 10 meter en voor het gedeelte aan de Groenloseweg en 't Rikkelder geldt 9 meter in het bestemmingsplan Ruurlo Centrum (van 1999). Doordat het perceel uit het bestemmingsplan is gelaten blijven deze hoogtes gelden. Mocht het perceel opgenomen worden, dan wordt in het kader van de harmonisatie van de bestemmingsplannen voor de verschillende kernen de hoogte naar 10 meter gebracht, zoals inderdaad in het voorontwerpbestemmingsplan Ruurlo, Centrum 2011 staat. Dus eigenlijk komen wij tegemoet aan de zienswijze door de (oude) bestemming woondoeleinden uit het plan van 1999 en de daaropvolgende wijziging 2001-1 in stand te laten.

#### *Reactie punt 8*

- In het bestemmingsplan is ook geen rooilijn opgenomen. Wij verwijzen voor de methodiek zoals is toegepast in dit bestemmingsplan omtrent het bouwen voor de voorgevel naar de beantwoording, zoals te lezen is in “reactie punt 5”.

#### **Aanpassing voorontwerpbestemmingsplan ja/nee:**

Ja, namelijk:

- Uitgebreidere cultuurhistorische paragraaf;
- Aanpassen begrenzing parkeerkaart;
- Aanpassen jaartal paragraaf regionale woonvisie.

#### **Indiener 3**

##### **Samenvatting reactie:**

Indiener is eigenaar van de panden Dorpsstraat 51 en 53 en zijn zienswijze heeft dan ook betrekking op deze panden en de mogelijkheden die hij hier mee heeft.

#### *Punt 1*

- Met name heb ik bezwaar tegen het verwijderen van de mogelijkheid tot het oprichten van nieuwe woningen in het voorontwerp bestemmingsplan. Demografische ontwikkelingen kunnen geen reden zijn om woningbouw in het centrum tegen te houden. Woningbouw in het centrum zorgt juist voor economische impulsen in centrumlocaties. Door het wegnemen van woningbouw wordt de ondernemers in Ruurlo de mogelijkheid ontnomen om hun bedrijf verder te ontwikkelen. Dit voorontwerp is op dit punt een planologische verslechtering ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan. Door deze wijziging zal de waarde van het onroerend goed fors dalen.

#### *Punt 2*

- Daarnaast heb ik bezwaar tegen de goothoogte van 3 meter op het achterste deel binnen de bouwgrens op de percelen. 3 Meter goothoogte is gezien de huidige bouwnormen/bouwwensen gewoonweg te laag. Voor multifunctionele bedrijven waarbij de aanvoer met vrachtwagens/heftrucks nodig is is 5 meter goothoogte een minimale eis.

#### **Beoordeling reactie:**

##### *Reactie punt 1*

- In het oude plan was het mogelijk om op de eerste verdieping woningen te realiseren. Hierbij is niet aangegeven hoeveel woningen dit dan mogen zijn. Deze mogelijkheid is eruit gehaald op basis van verwachtingen die de Regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020 worden beschreven. Uit dit door de raad vastgestelde beleid blijkt dat er aan een beperkt aantal woningen nog behoefte is. Daarom leggen we het bestaande aantal woningen zoveel mogelijk vast en geven we niet meer de mogelijkheid om dit verder uit te breiden. Dit betekent voor u dat als er op dit moment 1 woning aanwezig is, dat dit aantal niet kan worden vergroot.

##### *Reactie punt 2*

- De hoogtes die zijn opgenomen zijn gelijk aan de hoogtes in het oude bestemmingsplan Ruurlo centrum van 1999. Het gebied achter de winkels/hoofdbebouwing zien wij als een overgangsgebied richting de woonomgeving. Het is dan ook niet gewenst om hier hogere bebouwing mogelijk te maken.

#### **Aanpassing voorontwerpbestemmingsplan ja/nee:**

Nee

## **7.4 Ambtshalve wijzigingen**

De regels van het voorontwerpbestemmingsplan Ruurlo, Centrum 2011 zijn tekstueel aangepast aan het meest recente gemeentelijke Handboek Bestemmingsplannen.

## **7.5 Resultaten ter visielegging van het ontwerp bestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan Ruurlo, Centrum 2011 heeft van 21 maart 2012 tot en met 1 mei 2012 ter inzage gelegen. De gemeente heeft gedurende de periode van terinzagelegging twee zienswijzen ontvangen.

De 'zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Ruurlo, Centrum 2011 geeft een overzicht van de indieners van de zienswijzen. De inhoud van de zienswijzen en de beoordeling hiervan. De beoordeling geeft reden het bestemmingsplan op twee onderdelen te wijzigen.

De nota is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

***Besluit tot vaststelling***

Het bestemmingsplan Ruurlo, Centrum 2011 is op 11 september 2012 door de gemeenteraad van Berkelland gewijzigd vastgesteld. Voor de inhoud van het besluit wordt verwezen naar de tekst van het bijgevoegde Vaststellingsbesluit.