

# Regels



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan

Het bestemmingsplan **Neede, Parallelweg 9, 2013** met identificatienummer **NL.IMRO.1859.BPNDE20130009-0100** van de gemeente **Berkelland**;

#### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPNDE20130009-0100 met de bijbehorende regels;

#### 1.3 verbeelding

- a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan Neede, Parallelweg 9, 2013 bestaande uit de kaart met tekeningnummer NL.IMRO.1859.BPNDE20130009-0100;
- b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Neede, Parallelweg 9, 2013;

#### 1.4 aanbouw- of uitbouw

een aan het (hoofd)gebouw aanwezig gebouw dat in ruimtelijk en/of architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat (hoofd)gebouw;

#### 1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

#### 1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.7 aanduidingsvlak

een geometrisch vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

#### 1.8 aaneengebouwd

bebouwing die wordt gekenmerkt door een rij van minimaal drie aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen;

#### 1.9 achtererf

het achter de woning gelegen gedeelte van het erf, voor zover gelegen achter de achtergevel en het verlengde daarvan en tussen de zijdelingse perceelgrenzen;

#### 1.10 achtergevel

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;

#### 1.11 afwijking van de bouwregels en/of de gebruiksregels

een afwijking zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

#### 1.12 ander-werk

een werk, geen gebouw zijnde, of een werkzaamheid;

#### 1.13 archeologisch deskundige

de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van Burgemeester en Wethouders van Berkelland aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

- 1.14 archeologisch monument**  
een terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument;
- 1.15 archeologisch onderzoek**  
onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- 1.16 archeologische verwachting**  
een gebied met een daaraan toegekende hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;
- 1.17 archeologische waarde**  
een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;
- 1.18 bebouwing**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.19 bebouwingspercentage**  
een op de verbeelding of in de planregels aangegeven percentage, dat de maximaal bebouwde oppervlakte binnen het bouwvlak of het bestemmingsvlak aangeeft;
- 1.20 bedrijf**  
een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen;
- 1.21 bedrijfsgebouw**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die gebruikt worden voor de uitoefening van een bedrijf;
- 1.22 beperkt kwetsbaar object**  
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;
- 1.23 bestand**  
a. bij gebruik: het gebruik zoals aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald;  
b. bij bouwwerken: de legaal aanwezige bebouwing die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat of wordt gebouwd.
- 1.24 bestemmingsgrens**  
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.25 bestemmingsvlak**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.26 bijgebouw**  
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in ruimtelijke en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

- 1.27 bouwen**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.28 bouwgrens**  
de grens van een bouwvlak;
- 1.29 bouwlaag**  
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, dit met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- 1.30 bouwperceel**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.31 bouwperceelgrens**  
een grens van een bouwperceel;
- 1.32 bouwvlak**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.33 bouwvlakgrens**  
de grens van een bouwvlak;
- 1.34 bouwwerk**  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.35 bouwwerk, geen gebouw zijnde**  
alle overige bouwwerken die geen gebouw zijn;
- 1.36 buitenschoolse opvang**  
opvang, verzorgd door een kindercentrum voor kinderen in de leeftijd dat zij naar het basisonderwijs kunnen gaan, waarbij opvang wordt geboden voor of na de dagelijkse schooltijd, evenals gedurende vrije dagen of middagen en in de schoolvakanties;
- 1.37 dak**  
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.38 doeleinden van openbaar nut**  
nutsvoorzieningen zoals stroom-, gas-, water- en/of telecommunicatievoorzieningen;
- 1.39 ecologische waarden**  
de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling;
- 1.40 educatieve voorzieningen**  
voorzieningen gericht op doeleinden van onderwijs;
- 1.41 eerste bouwlaag**  
de bouwlaag op de begane grond, boven peil;
- 1.42 eerste verdieping**  
de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

- 1.43 erf**  
het gedeelte van het bouwperceel voor zover dat behoort tot het zijrf en/of het achtererf, niet meegerekend de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- 1.44 erfrens**  
de grens van een erf;
- 1.45 evenement**  
elke voor publiek buiten de daarvoor ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspellen als bedoeld in de Wet op de kansspelen, en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;
- 1.46 gebouw**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.47 geluidbelasting vanwege een industrieterrein**  
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- 1.48 geluidbelasting vanwege het wegverkeer**  
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- 1.49 gebruiken**  
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;
- 1.50 geluidgevoelige functies**  
bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
- 1.51 geluidgevoelige objecten**  
gebouwen die moeten dienen voor bewoning of voor een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
- 1.52 geschakeld hoofdgebouw**  
een hoofdgebouw dat door middel van een bijgebouw met een ander hoofdgebouw is verbonden en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens mag worden gebouwd;
- 1.53 groenvoorziening**  
een voor het publiek toegankelijk park of plantsoen of bij de gemeente in onderhoud zijnde groenstroken, grasperken of bloembakken;
- 1.54 hogere grenswaarde**  
een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

- 1.55 hoofdgebouw**  
 een gebouw, dat op een bouwperceel in ruimtelijk en architectonisch opzicht, of gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- 1.56 kantoor**  
 een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;
- 1.57 kap**  
 een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak;
- 1.58 kinderopvang**  
 dagopvang, verzorgd door een kindercentrum voor kinderen tot de leeftijd waarop zij basisonderwijs volgen;
- 1.59 kwetsbaar object**  
 een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht moet worden genomen;
- 1.60 landschappelijke waarde**  
 de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;
- 1.61 maaiveld**  
 het oppervlak (of de gemiddelde hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;
- 1.62 maatschappelijke voorzieningen**  
 educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;
- 1.63 nadere eis**  
 een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.64 natuur(wetenschappe)lijke waarde**  
 de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen, voorkomend in dat gebied;
- 1.65 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden**  
 werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving van de bestemming;
- 1.66 omgevingsvergunning**  
 een vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.67 onderbouw**  
 een bouwlaag, afgedekt door een vloer, die geheel of gedeeltelijk is gelegen beneden peil;
- 1.68 openbare ruimte**  
 het gebied binnen de bebouwde kom van de gemeente Berkelland met een openbare functie, niet zijnde gebouwen, waarvan de gemeente Berkelland het eigendom en/of beheer heeft;

- 1.69 overkapping**  
 een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en met niet meer dan één wand is uitgevoerd;
- 1.70 parkeervoorziening**  
 voorzieningen voor het parkeren, zoals parkeerplaatsen en in- en uitritten;
- 1.71 peil**
- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
  - b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
  - c. als in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vasteland;
- 1.72 prostitutie**  
 het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;
- 1.73 risicogevoelig bouwwerk en/of object**  
 een bouwwerk en/of object, waaronder terreinen, die bestemd zijn voor het regelmatig verblijf van mensen, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag;
- 1.74 seksinrichting**  
 een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.75 slopen**  
 het al dan niet geheel afbreken van gebouwen en andere bouwwerken
- 1.76 speelvoorzieningen**  
 attributen voor sport en spel, vooral op en rond kinderspeelplaatsen en trapveldjes;
- 1.77 voorgevel**  
 de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
- 1.78 voorgevelrooilijn**  
 de voorgevelrooilijn is:
- a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:
    1. de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
  - b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als bedoeld **onder 1** aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
    1. bij een wegbreedte van meer dan 10 meter, de lijn gelegen op 15 m uit de as van de weg;
    2. bij een wegbreedte geringer dan 10 m, de lijn gelegen op 10 m uit de as van de weg;



- 1.79 voorkeursgrenswaarde**  
de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
- 1.80 watergang**  
een werk, al dan niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan;
- 1.81 waterhuishoudkundige voorziening**  
voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;
- 1.82 woning**  
een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.83 zijrf**  
gedeelte van het erf dat aan de zijkant en achter het verlengde van de voorgevel van het gebouw is gelegen;
- 1.84 zijgevel**  
de naar de zijkant(en) van het erf toegekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 Gebouwen en bouwwerken**

#### *2.1.1 De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:*

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

#### *2.1.2 De bouwhoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

#### *2.1.3 De breedte van een gebouw:*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

#### *2.1.4 De dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

#### *2.1.5 De goothoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

#### *2.1.6 De inhoud van een bouwwerk:*

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

#### *2.1.7 De oppervlakte van een bouwwerk:*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.2 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en aan- of uitbouwen met een oppervlakte van 2 m<sup>2</sup> of kleiner;
- b. overstekende daken;
- c. luifels als geïntegreerd onderdeel van een gebouw of een uitbouw;

buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,75 meter ten opzichte van de bouwgrens of bestemmingsgrens bedraagt.

### **2.3 Maatvoering**

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m<sup>2</sup>);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m<sup>3</sup>);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

### **2.4 Meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot en/of vanuit het hart van de lijn.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Maatschappelijk - Onderwijs 1

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Maatschappelijk - Onderwijs 1**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen voor zover het betreft educatieve voorzieningen; met daarbijbehorende:
  - b. gebouwen, een bedrijfswoning daaronder niet begrepen;
  - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
  - e. tuinen;
  - f. erven;
  - g. terreinen;
  - h. parkeervoorzieningen;
  - i. fietsenstallingen;
  - j. speelvoorzieningen;
  - k. groenvoorzieningen;
  - l. waterhuishoudkundige voorzieningen
  - m. doeleinden van openbaar nut;
- met dien verstande dat:

1. het schoolplein wordt gerealiseerd ten noorden van de bestaande bebouwing zo ver mogelijk van hogedrukgastransportleiding N-569-83;
2. de vluchtwegen van de school worden gerealiseerd vanaf de noordzijde (achterzijde) van de bestaande bebouwing in afwaartse richting van hogedrukgastransportleiding N-569-83;
3. een goed sluitend geluidsschermbord wordt gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding '**geluidsschermbord**' met een bouwhoogte van 2 meter, een lengte van 25 meter, een massa van 10 kg/m<sup>2</sup>.

#### 3.2 Bouwregels

Op de voor '**Maatschappelijk - Onderwijs 1**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een fietsenstalling van maximaal 125 m<sup>2</sup> mag buiten het bouwvlak worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwingspercentage (%)**' geldt dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan het aangegeven percentage;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
- e. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd worden.

### 3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien het bouwwerk voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
- c. lichtmasten, vlaggenmasten en speelvoorzieningen mogen een maximale bouwhoogte van 6 meter hebben.

## 3.3 **Nadere eisen**

### 3.3.1 *Nadere eis*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie (in de omgeving);
- c. de parkeersituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de externe veiligheid.

### 3.3.2 *Procedure*

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in **10.1** genoemde voorbereidingsprocedure.

## 3.4 **Specifieke gebruiksregels**

Onder een gebruik, strijdig met de bestemming wordt verstaan het gebruiken van een gebouw voor educatieve doeleinden, indien niet aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. het schoolplein is gelegen aan de noordzijde van het plangebied ten noorden van de bestaande bebouwing zo ver mogelijk van hogedrukgastransportleiding N-569-83;
- b. de vluchtwegen zijn gerealiseerd vanaf de noordzijde (achterzijde) van de bestaande bebouwing in afwaartse richting van hogedrukgastransportleiding N-569-83;
- c. er is een goed sluitend geluidscherm gerealiseerd met een bouwhoogte van 2 m, een lengte van 25 m, een massa van 10 kg/m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm'.

## **Artikel 4 Leiding - Gas**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor '**Leiding - Gas**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de bescherming van de in de strook gelegen leidingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**hartlijn leiding - gas**' voor de aanleg en instandhouding van een gastransportleiding.

### **4.2 Bouwregels**

Op de voor '**Leiding - Gas**' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, mits:

- a. hierdoor geen blijvend afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- c. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

### **4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *4.4.1 Vergunningplicht*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '**Leiding - Gas**' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het permanent opslaan van goederen.

#### *4.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het onder **4.4.1** opgenomen verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die al in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en de belemmeringsstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. die gaan over graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatieuitwisseling ondergrondse netten.

#### 4.4.3

##### *Beoordelingscriterium*

Een omgevingsvergunning kan worden verleend als de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook.

Voorafgaand aan de verlening van de vergunning moet schriftelijk advies van de leidingbeheerder zijn ingewonnen.

## Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 3

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologische verwachting 3**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 *Algemeen*

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 5.000 m<sup>2</sup> en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 m moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- b. als uit in **5.2.1, onder a** genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in **5.2.1, onder b** bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

#### 5.2.2 *Advies archeoloog*

Voordat het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in **5.2.1, onder a**, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

#### 5.2.3 *Uitzondering bouwregels*

Het bepaalde onder **5.2.1, onder a** geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 5.000 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden vergroot.

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

### 5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 5.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 5.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder **5.4.1** opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,50 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

#### 5.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder **5.4.1** genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in **5.4.1** moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het rapport daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;



- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

#### 5.4.4

##### *Voorwaarden aan een omgevingsvergunning*

- a. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd Programma van Eisen; of
  - 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd Programma van Eisen.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in **5.4.1** wint zij het advies in bij een archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.



## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 6    Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 7      Algemene bouwregels**

### **7.1              Bestaande afstanden en maten**

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rehtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

## **Artikel 8 Algemene gebruiksregels**

### **8.1 Strijdig gebruik**

#### *8.1.1 Verboden gebruik*

- a. Het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming en de daarbij behorende planregels.
- b. Onder een verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:
  1. bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
  2. gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten;
  3. gronden gebruiken als verkooppunt motorbrandstoffen;
  4. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
  5. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een coffeeshop.

#### *8.1.2 Toegestaan gebruik*

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden voor kortstondige evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
- b. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
  1. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
  2. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
  3. hoogspanningsleidingen;
  4. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer.

### **8.2 Parkeernormen**

De inrichting van de gronden moet zodanig plaatsvinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in Bijlage 1 bij deze regels.

#### *8.2.1 Afwijken van de parkeernormen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de in het plan voorgeschreven parkeernormen, als:

- a. de noodzakelijke parkeervoorzieningen in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op een andere passende wijze in de parkeerruimte wordt voorzien;
- b. de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundige beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

## **Artikel 9 Algemene afwijkingsregels**

### **9.1 Afwijkingsbevoegdheid**

#### *9.1.1 Afwijken*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten ten aanzien van hoogten en afstanden tot maximaal 10% van die maten;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daarvoor aanleiding geven;
- c. het bepaalde in het plan met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, als een meetverschil daarvoor aanleiding geeft;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes voor het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes voor de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedraagt, met een maximale hoogte van 3 meter;
- f. het bepaalde in het plan en toestaan dat de grenzen van het bouwperceel worden overschreden door:
  1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
  2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
  3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen; mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden;
- g. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter worden gebouwd;
- h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen wordt vergroot voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

#### *9.1.2 Afwegingskader*

Een in **9.1.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie (in de omgeving);
- c. de parkeersituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de externe veiligheid.

## **Artikel 10 Algemene procedureregels**

### **10.1 Nadere eisen**

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. het voornemen ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking meldt de mogelijkheid voor belanghebbenden om schriftelijk en/of mondeling zienswijzen over het voornemen bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken gedurende de **onder a** genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.





## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Bouwwerken

##### 11.1.1 *Algemeen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

##### 11.1.2 *Afwijken*

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in **11.1** met maximaal 10%.

##### 11.1.3 *Uitzonderingen op het overgangsrecht bouwwerken*

**11.1.1** is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 11.2 Gebruik

##### 11.2.1 *Algemeen*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande gebruik.

##### 11.2.2 *Strijdig gebruik*

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **11.2.1**, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- b. Als het gebruik, bedoeld in **11.2.1**, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### 11.2.3 *Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik*

Het bepaalde in **11.2.1** is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan **Neede, Parallelweg 9, 2013**.

Het bestemmingsplan Neede, Parallelweg 9, 2013 heeft van 11 juni tot en met 22 juli 2014 in ontwerp ter inzage gelegen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Berkelland, gehouden op 2 december 2014.

, voorzitter

, griffier

2 december 2014.

## **Bijlagen bij de regels**



## **Bijlage 1 Parkeernormen**



<b>Parkeernorm Centrum</b>			
<b>functie</b>	<b>parkeer-norm</b>	<b>bezoekers-aandeel</b>	<b>eenheid</b>
appartement	1,3	0,3	woning
woning sociale sector/rijtjeswoning	1,5	0,3	woning
woning middeldure sector	1,8	0,3	woning
woning dure sector	2,0	0,3	woning
serviceflat/aanleunwoning	0,6	0,3	woning
kamerverhuur	0,6	0,2	kamer
kantoren (zonder balie)	1,6	5%	100 m2 bvo
kantoren (met balie)	2,4	20%	100 m2 bvo
detailhandel	3,0	85%	100 m2 bvo
grootschalige detailhandel			100 m2 bvo
tuincentra			100 m2 bvo
arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (loods,opslag,groothandel/transportbedrijf)	0,7	5%	100 m2 bvo
arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven (industrie,garagebedrijf,werkplaats,transportbedrijf)	2,0	5%	100 m2 bvo
arbeidsextensieve/bezoekersintensieve bedrijven (showroom/toonzaal)	1,1	35%	100 m2 bvo
bedrijfsverzamelgebouw	1,5	10%	100 m2 bvo
café/bar/discotheek/cafetaria	6,0	90%	100 m2 bvo
restaurant	11,0	80%	100 m2 bvo
museum/bibliotheek	0,6	95%	100 m2 bvo
bioscoop/theater/schouwburg	0,3		zitplaats
sporthal	2,0	95%	100 m2 bvo
sportveld (buiten)	20,0	95%	ha. Netto terrein
dansstudio/sportschool	3,5	95%	100 m2 bvo
squashbanen	1,5	90%	baan
tennisbanen	2,5	90%	baan
bowlingbaan	2,0	95%	baan
biljartzaal	2,0	95%	tafel
evenementenhal	5,0	99%	100 m2 bvo
zwembad	9,0	90%	100 m2 opp.bassin
cultureel centrum/wijkgebouw	3,0	90%	100 m2 bvo
verpleeg/verzorgingshuis	0,6	60%	wooneenheid
arts/kruisgebouw/therapeut	1,8	65%	behandelkamer
dagonderwijs (HBO/MBO)	6,0		leslokaal
middelbaar onderwijs (VWO/HAVO/vmbo)	1,0		leslokaal
avondonderwijs	0,8		student
basisonderwijs	0,8		leslokaal
creche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf	0,7		arbeidsplaats
hotel	1,0		kamer
religiegebouw	0,2		zitplaats

<b>Parkeernorm Rest Bebouwde Kom</b>			
<b>functie</b>	<b>parkeer-norm</b>	<b>bezoekers-aandeel</b>	<b>eenheid</b>
appartement	1,5	0,3	woning
woning sociale sector/rijtjeswoning	1,5	0,3	woning
woning middeldure sector	1,8	0,3	woning
woning dure sector	2,0	0,3	woning
serviceflat/aanleunwoning	0,6	0,3	woning
kamerverhuur	0,6	0,2	kamer
kantoren (zonder balie)	1,6	5%	100 m2 bvo
kantoren (met balie)	2,4	20%	100 m2 bvo
detailhandel	3,5	85%	100 m2 bvo
grootschalige detailhandel	7,5		100 m2 bvo
Tuincentra	7,5		100 m2 bvo
arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (loods,opslag,groothandel/transportbedrijf)	0,7	5%	100 m2 bvo
arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven (industrie,garagebedrijf,werkplaats,transportbedrijf)	2,0	5%	100 m2 bvo
arbeidsextensieve/bezoekersintensieve bedrijven (showroom/toonzaal)	1,3	35%	100 m2 bvo
bedrijfsverzamelgebouw	1,5	10%	100 m2 bvo
café/bar/discotheek/cafetaria	6,0	90%	100 m2 bvo
restaurant	11,0	80%	100 m2 bvo
museum/bibliotheek	0,6	95%	100 m2 bvo
bioscoop/theater/schouwburg	0,3		zitplaats
sporthal	2,5	95%	100 m2 bvo
sportveld (buiten)	20,0	95%	ha. Netto terrein
dansstudio/sportschool	3,5	95%	100 m2 bvo
squashbanen	1,5	90%	baan
tennisbanen	2,5	90%	baan
golfbaan	7,0	95%	hole
bowlingbaan	2,0	95%	baan
biljartzaal	2,0	95%	tafel
evenementenhal	6,0	99%	100 m2 bvo
zwembad	10,0	90%	100 m2 opp.bassin
cultureel centrum/wijkgebouw	3,0	90%	100 m2 bvo
verpleeg/verzorgingshuis	0,6	60%	wooneenheid
arts/kruisgebouw/therapeut	1,8	65%	behandelkamer
dagonderwijs (HBO/MBO)	6,0		leslokaal
middelbaar onderwijs (VWO/HAVO/Vmbo)	1,0		leslokaal
avondonderwijs	0,8		student
basisonderwijs	0,8		leslokaal
creche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf	0,7		arbeidsplaats
hotel	1,0		kamer
religiegebouw	0,2		zitplaats
begraafplaatsen	20,0		gelijktijdige begravenis



## Parkeerplaatsen eigen terrein woningen

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekeningsaantal	opmerkingen
enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit minimaal 5 meter diep
lange oprit zonder garage	2	1,0	
dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit minimaal 4,5 meter breed
garage zonder oprit	1	0,4	
garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
garage met enkele oprit	2	1,0	oprit minimaal 5 meter diep
garage met lange oprit	3	1,3	
garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit minimaal 4,5 meter breed

## Aanwezigheidspercentages

	overdag	Werkdag-		Koop- avond	Zaterdag-		Zondag- middag
		middag	avond		middag	avond	
Woningen	50	60	100	90	60	60	70
Detailhandel	30	70	20	100	100	0	0
Kantoren	100	100	5	10	5	0	0
Bedrijven	100	100	5	10	5	0	0
Sociaal cultureel	10	40	100	100	60	90	25
Sociaal medisch	100	100	30	15	15	5	5
Dagonderwijs	100	100	0	0	0	0	0
Avondonderwijs	0	0	100	0*	0	0	0
Bibliotheek	30	70	100	75	75	0	0
Museum	20	45	0	100	100	0	90
Restaurant	30	40	90	70	70	100	40
Café	30	40	90	75	75	100	45
Bioscoop/theater	15	30	90	60	60	100	60
Sport	30	50	100	100	100	90	85

\* indien koopavond op donderdag 100 %



## Vaststellingsbesluit



**Raadsvergadering** : 2 december 2014  
**Commissie** : Ruime

**Agendapunt** : 16.

**Onderwerp** : Bestemmingsplan "Neede, Parallelweg 9 2013" (Onderwijsplein)

Collegevergadering : 28 oktober 2014  
 Portefeuillehouder : R.P. Hoytink-Roubos  
 Meer informatie bij : J.M.G. Lammers  
 H. Heideveld

Agendapunt : 12  
 Telefoon : 0545-250318  
 Telefoon : 0545-250307

**Te nemen besluit:**

Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Neede, Parallelweg 9 2013"

**Waarom dit voorstel?**

Op 17 september 2013 heeft de gemeenteraad een krediet vastgesteld om de vestiging van het vmbo-onderwijs (Assinklyceum) mogelijk te maken in het pand Parallelweg 9 in Neede (Onderwijsplein). Dit past niet in het bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011". Dat bestemmingsplan moet worden aangepast.

**Wat is het effect?**

Vestiging van vmbo op het bedrijventerrein in Neede.

**Argumentatie/onderbouwing:**

Bij raadsbesluit van 17 september 2013 is een krediet beschikbaar gesteld voor de realisering van het Onderwijsplein. Door de aankoop van Parallelweg 9 kan het onderwijsplein worden verwezenlijkt. De economische uitvoerbaarheid is verzekerd. De veiligheidsaspecten blijven binnen de normen.

Met de aankoop van Parallelweg 9 kan het gewenste onderwijsplein worden gerealiseerd door een fysieke combinatie van de praktijkschool MaxX met de vmbo-afdeling van het Assinklyceum. (Juridisch blijft sprake van twee instellingen).

**Kanttekeningen/risicoparagraaf**

Aan de voorzijde van de school ligt een hogedrukaardgasleiding met een zeker veiligheidsrisico. Daarover is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland (VNOG) en Omgevingsdienst Achterhoek (ODA). VNOG en ODA constateren, dat ter plaatse van de school geen sprake is van overschrijding van de norm voor het plaatsgebonden risico, terwijl het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde blijft. De oriëntatiewaarde is een belangrijk ijkpunt, dat altijd moet worden gezien in samenhang met andere wettelijk voorgeschreven elementen voor de verantwoording van het groepsrisico. Uit die verantwoording komt naar voren dat sprake is van een aanvaardbaar groepsrisico. De aanbevelingen van VNOG en ODA ter verdere beperking van het groepsrisico zijn waar mogelijk als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Met inachtneming daarvan wordt geadviseerd het plan vast te stellen.

Verkeersveiligheid.

De leerlingen gaan met de fiets of het openbaar vervoer naar school. Enkel komen per bromfiets. De leerlingen komen hoofdzakelijk uit Neede, Eibergen en Haaksbergen. Er is gekeken naar een zo veilig mogelijk route voor de leerlingen, waarbij het gebruik van de

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelvingsvoorstel voor raad:  
 hamerstuk  
 besprekstuk  
 anders, nl

Raadsvergadering

zonder hoofdelijke stemming  
 met algemene stemmen  
 stemmen voor,  stemmen tegen  
 aangenomen  
 verworpen

Parallelweg zoveel mogelijk wordt vermeden gelet op de onoverzichtelijke bocht in die weg bij de school.

De routing van het fietsverkeer is gericht op de achterzijde van het gebouw. Daarvoor moeten aan de achterzijde toegangen worden gemaakt, één via de Handelsweg en één via de Wheemerstraat/Weemerhof (achter de wal). Leerlingen kunnen de fietsenstalling vanaf de voorzijde niet bereiken en wordt de Parallelweg niet gebruikt als fietsroute.

Voor leerlingen, die met het openbaar vervoer komen, worden Abri's geplaatst aan beide zijden van de Parallelweg en aan de Stationsweg, bij de rotonde.

### **Financiële paragraaf**

De totale realiseringkosten van het onderwijsplein zijn berekend op € 7.886.000,- inclusief de aankoop van het pand Parallelweg 9 en de verbouwing hiervan tot school. Financiering van deze investering vindt plaats door een RPB-subsidie (Regionaal Programma Bedrijventerreinen) van € 2.400.000,-. Achterhoek VO en Assinklyceum dragen samen € 1.000.000,- bij. De gemeente heeft bij raadsbesluit van 17 september 2013 een krediet van € 4.786.000 beschikbaar gesteld. Daarvan blijkt € 4.486.000,- nodig voor de financiering, zodat er financiële ruimte is van € 300.000,-. Dat bedrag blijft beschikbaar voor overige kosten ten aanzien van het onderwijsplein.

Het risico van planschade is afgedekt. De paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing van de begroting houdt rekening met het risico op planschadeclaims. De economische uitvoerbaarheid is verzekerd. Er is geen exploitatieplan nodig.

### **Intern en extern**

#### Informatie en communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd conform de Wet ruimtelijke ordening. Indieners van zienswijzen krijgen schriftelijk bericht. De buurtbewoners worden actief bij dit proces betrokken.

### **Inspraak en participatie**

#### Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan "Neede, Parallelweg 9 2013" lag ter inzage van 24 december 2013 tot en met 3 februari 2014. Er kwamen 38 zienswijzen/inspraakreacties binnen, waarvan 32 gelijklopende. De reacties zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Een eerste informatieavond is gehouden op 27 augustus 2013. De tweede informatievond is gehouden op 6 januari 2014 in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan.

Er is twee keer overleg gevoerd met een afvaardiging uit de buurt namelijk op 18 december 2013 en 14 juli 2014. Daarbij is toegezegd, dat de buurt betrokken wordt bij de bouwplanontwikkeling en de inrichting van de wal en het pad.

#### Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg artikel 3.1.1 Bro (Besluit ruimtelijke ordening) is een aantal instanties gevraagd om reacties te geven op het plan.

1. De provincie Gelderland merkte op, dat ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel gerealiseerd moeten worden binnen bestaand stedelijk gebied, tenzij sprake is van functieverandering of nieuwe landgoederen. Per 1 oktober 2012 geldt daartoe de Ladder van duurzame verstedelijking. Dit beleid stond onvoldoende in de toelichting.  
Aandacht moest worden besteed aan maatregelen in het kader van groepsrisico externe veiligheid vanwege de aanwezige hogedrukaardgasleiding. Het ontwerpplan is op deze punten aangepast.
2. De Veiligheidsregio Noord en Oost Gelderland (VNOG) heeft aandacht gevraagd voor maatregelen in het kader van externe veiligheid. De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld en in de regels zijn enkele voorwaardelijke verplichtingen opgenomen.
3. Het Waterschap Rijn en IJssel heeft twee opmerkingen gemaakt in het kader van de waterhuishouding. Deze zijn voor zover relevant in het plan verwerkt.

4. De Gasunie heeft bij brief van 24 december 2013 verzocht om gewijzigde planregels. Berkelland hanteert als uitgangspunt voor bestemmingsplannen de standaardregels uit het gemeentelijk Handboek Ruimtelijke plannen. Dit Handboek bevat de uniforme bestemmingsregels van geheel Berkelland voor bebouwde kommen. Het plan "Neede, Parallelweg 9 2013" is hierop gebaseerd. Aanvankelijk is op het verzoek van de Gasunie om af te wijken van de standaardregels niet ingegaan.

De verzoeken van Gasunie waren gericht op:

- a. Wijziging van artikel 4 ("Leiding Gas") van het bestemmingsplan. Hierin staat, dat een gasleiding aangelegd moet worden op de hartlijn van de bestemming "Leiding Gas". Die bestemming bestaat uit een zone met een hartlijn en een belemmeringenstrook van 5 meter aan weerskanten daarvan. De Gasunie stelde voor de hele belemmeringenstrook als hartlijn te bestemmen. Dat betekent echter, dat het juridisch mogelijk wordt om de gasleiding 5 meter dichter bij de school te brengen. Dat is ongewenst;
- b. Enkele tekstwijzigingen in artikel 4.3 (afwijking bouwregels):
  1. Schrappen van het woord "onevenredige" in letter a;
  2. Toevoeging nieuwe letter b "geen kwetsbare objecten worden toegelaten". Wij menen, dat door het weglaten van het woord "onevenredige" en de toevoeging, dat bij afwijking van de regels geen kwetsbare objecten worden toegelaten, het veiligheidsrisico wordt beperkt. Na heroverweging bestaat er in dit bijzondere geval geen bezwaar om deze tekstwijzigingen, in afwijking van de standaardregels alsnog door te voeren;
- c. Opneming in artikel 4.4.3 (beoordelingsingscriterium), dat schriftelijk advies van de leidingbeheerder moet worden ingewonnen. Wanneer voor de vergunningverlening een afwijking van de regels nodig is, is het in verband met de veiligheid van de gasleiding zinvol om vooraf schriftelijk advies van de leidinggevende te vragen Bij heroverweging menen wij dan ook, dat deze toevoeging meerwaarde heeft .

#### Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpplan lag ter inzage van 11 juni tot en met 22 juli 2014. Er zijn drie zienswijzen ingekomen. Eén hiervan is ingediend namens 25 bewoners van de Weemerhof. In dit kader is op 23 juni 2014 een informatieavond in de vorm van een inloopavond gehouden. De zienswijzen geven aanleiding tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan. Deze zijn samengevat in de zienswijzennota en van onze conceptreactie voorzien.

#### Planning en evaluatie

De procesplanning vereist dat vaststelling van het bestemmingsplan plaats heeft op 2 december 2014. Publicatie vindt plaats na de vaststelling conform Wet ruimtelijke ordening.

#### Voorstel

Wij stellen voor:

- a. In te stemmen met de conclusies uit de zienswijzennota gedateerd 2 december 2014;
- b. Het bestemmingsplan 'Neede, Parallelweg 9 2013' met inachtneming hiervan gewijzigd vast te stellen;
- c. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,  
 De secretaris, de burgemeester,  
 J.A. Wildeman. Drs. J.H.A. van Oostrum

Raadsvergadering : 2 december 2014

Agendapunt : 16.

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 oktober 2014;

dat het bestemmingsplan "Neede, Parallelweg 9 2013" (Onderwijsplein) voorziet in het geschikt maken van de bebouwing op het adres Parallelweg 9 voor onderwijsdoeleinden. Daardoor wordt de toekomst van het voorbereidend middelbaar beroepsonderwijs (vmbo) in Berkelland veilig gesteld;

dat de gemeenteraad van Berkelland op 1 juli 2008 heeft besloten om ter uitvoering van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toepassing te geven aan de gemeentelijke Inspraakverordening en de uniforme voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

dat op 27 augustus 2013 de eerste informatieavond over deze plannen is gehouden;

dat het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de Inspraakverordening na kennisgeving voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 24 december 2013 tot en met 3 februari 2014. Over dit voorontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg gevoerd met gedeputeerde staten van Gelderland, de Veiligheidsregio Noord en Oost Gelderland (VNOG), het Waterschap Rijn en IJssel en de Nederlandse Gasunie;

dat op 6 januari 2014 de tweede informatiebijeenkomst is gehouden in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan;

dat tegen het voorontwerpbestemmingsplan 38 inspraakreacties/zienswijzen zijn ingediend;

dat deze, voor zover relevant, zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan;

dat de resultaten van de inspraakprocedure en het overleg volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn verwerkt in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan "Neede, Parallelweg 9 2013";

dat overleg is gevoerd met een vertegenwoordiging uit de omgeving op 18 december 2013 en op 14 juli 2014;

dat het ontwerpbestemmingsplan "Neede, Parallelweg 9 2013" met de bijbehorende stukken ter inzage lag van 11 juni tot en met 22 juli 2014;

dat die terinzagelegging bekend is gemaakt langs elektronische weg en via publicaties in de Staatscourant en BerkelBericht van 10 jun 2013 en aanplakking op het gemeentelijk publicatiebord;

dat op 23 juni 2014 de derde informatiebijeenkomst is gehouden in het kader van het ontwerpbestemmingsplan;

dat tijdens de inzagetermijn drie zienswijzen zijn ingediend, waarvan één namens 25 bewoners van de Weemerhof;



dat die zienswijzen aanleiding hebben gegeven het bestemmingsplan aan te passen;

dat één ambtshalve wijziging nodig is;

dat het bestemmingsplan "Neede, Parallelweg 9 2013" is voorbereid overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en voldoet aan de eisen die bij of krachtens de Wet ruimtelijke ordening worden gesteld aan een bestemmingsplan;

dat artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening onder meer bepaalt dat de gemeenteraad kan besluiten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de artikelen 3.1 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

- I. in te stemmen met de conclusies ten aanzien van de zienswijzen en ambtshalve wijziging zoals verwoord in de bijgevoegde zienswijzennota gedateerd 2 december 2014 die integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- II. (gewijzigd) vast te stellen het bestemmingsplan "Neede, Parallelweg 9 2013", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.BPNDE20130009-0100 met de bijbehorende bestanden waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN versie 2013-10-15 en waarbij de wijzigingen in dit besluit betrekking hebben op:
  - a. Toelichting: tekstuele aanpassingen in verband met en naar aanleiding van de zienswijzen;
  - b. Regels: artikel 3 letter b "speelvoorzieningen" schrappen;
  - c. Artikel 4 onder 4.3 letter a: schrappen het woord "onevenredige";
  - d. Artikel 4 onder 4.3 nieuwe letter b tussenvoegen: "geen kwetsbare objecten worden toegelaten"; bestaande letter b wordt c;
  - e. Artikel 4 onder 4.4.3: toevoegen: Voorafgaand aan de verlening van de vergunning moet schriftelijk advies van de leidingbeheerder zijn ingewonnen";
  - f. Verbeelding: aanpassen ten aanzien van het perceel kadastraal bekend gemeente Neede, sectie I, nr. 1530. Dit perceel is voor een klein deel van 72 m<sup>2</sup> abusievelijk bestemd tot "Maatschappelijk – Onderwijs 1". Hiervoor moet de geldende bestemming "bedrijventerrein" worden gehandhaafd;
- III. voor het bestemmingsplan "Neede, Parallelweg 9 2013" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van  
2 december 2014

De griffier,



de voorzitter,

