

Ruimtelijke onderbouwing 'Clubhuis de Ganzenkoele'

GANZENPOELENDIJK ONG. BREDEVOORT

Opdracht

Ruimtelijke onderbouwing voor
Clubhuis de Ganzenkoele,
Ganzenpoelendijk ong. te Bredevoort

19 oktober 2022

Opdrachtgever

Dhr. W. Heinen
Bredevoortse Motortoeclub (BMC)
Bredevoortsestraatweg 118
7126 AA Bredevoort

Opdrachtnemer

Locis Adviseurs B.V.
Borchgraven 2.5
7051 CW Varsseveld

Projectleider:
Joachim Tuenten
j.tuenten@locisadviseurs.nl
0315 820 100

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze opgave mag worden veeleenvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Locis Adviseurs.

Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Locis Adviseurs, verwerpt elke aansprakelijkheid voor aan ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor hij wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan veranderd worden zonder voorafgaande kennisgeving.



INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	3
	1.1 Aanleiding	3
	1.2 Plangebied	3
	1.3 Geldende planologische regeling	4
	1.4 Leeswijzer	5
2	Het plan.....	6
	2.1 Huidige situatie plangebied	6
	2.2 Toekomstige situatie plangebied	6
3	Haalbaarheid	8
	3.1 Inleiding.....	8
	3.2 Beleid	8
	3.2.1. Rijksbeleid	8
	3.2.2. Provinciaal beleid	12
	3.2.3. Gemeentelijk beleid	14
	3.3 Milieu	15
	3.3.1. Bodem	15
	3.3.2. Geluid.....	15
	3.3.3. Milieuzonering.....	17
	3.3.4. Geur	18
	3.3.5. Luchtkwaliteit	18
	3.3.6. Externe veiligheid.....	19
	3.4 Water.....	19
	3.4.1. Beleid.....	19
	3.4.2. Watertoetstabel.....	20
	3.5 Archeologie en monumenten.....	21
	3.6 Flora en Fauna	21
	3.7 Landschap.....	23
	3.8 Verkeer en parkeren	24
	3.9 Maatschappelijk draagvlak.....	24
	3.10 Economische haalbaarheid.....	24
4	Conclusie.....	25
	Bijlagen.....	26

1. Bodemonderzoek
2. Quickscan natuurwaardenonderzoek
3. Akoestisch onderzoek
4. Landschappelijk inpassingsplan
5. Sloopbonus-overeenkomst Kriegerdijk 4
6. Inventarisatie alternatieven clubhuis BMC
7. Werkwijze en verslag buurtconsultatie
8. Verzoek om wijziging clubhuis
9. Huisregels clubhuis De Ganzenkoele
10. Stikstofonderzoek
11. Exportbestand Aerius



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het perceel kadastraal bekend gemeente Aalten, sectie P, nummer 413 aan de Ganzenpoelendijk te Bredevoort was voorheen in gebruik als opslaggebouw/schuilgelegenheid met daarbij enige erfverharding. Inmiddels is deze schuur getransformeerd tot een clubhuis voor de Bredevoortse Motortoeclub (BMC). Het voor deze ontwikkeling vastgestelde bestemmingsplan en de verleende bouwvergunning voor het clubhuis zijn na het instellen van beroep vernietigd door de Raad van State. Het clubhuis is om die reden nog niet in gebruik genomen. Er is daarom een nieuwe planologisch-juridische procedure nodig om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het beoogde gebruik. Om het plan uit te voeren is een herziening van het geldend bestemmingsplan nodig. Voorliggend plan maakt dit planologisch-juridisch mogelijk op basis van art. 3.1 Wro. Concreet wordt de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' omgezet naar de bestemming 'Sport' met aanduiding 'specifieke vorm van sport – clubhuis motortoeclub'

1.2 Plangebied

De locatie is gelegen in het buitengebied van Bredevoort aan de achterzijde van de Intratuin Bredevoort. Het plangebied ligt circa 170 meter ten zuiden van de bebouwde kom van Bredevoort. Het ten zuiden van de Ganzenpoelendijk gelegen plangebied omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Aalten, sectie P, nummer 413, 414, 1399, 1445 en 1446.

Het plangebied wordt begrensd door de in figuur 1 en 2 weergegeven gele contour. De totale omvang van het plangebied bedraagt 8.630 m².



Figuur 1 globale ligging plangebied



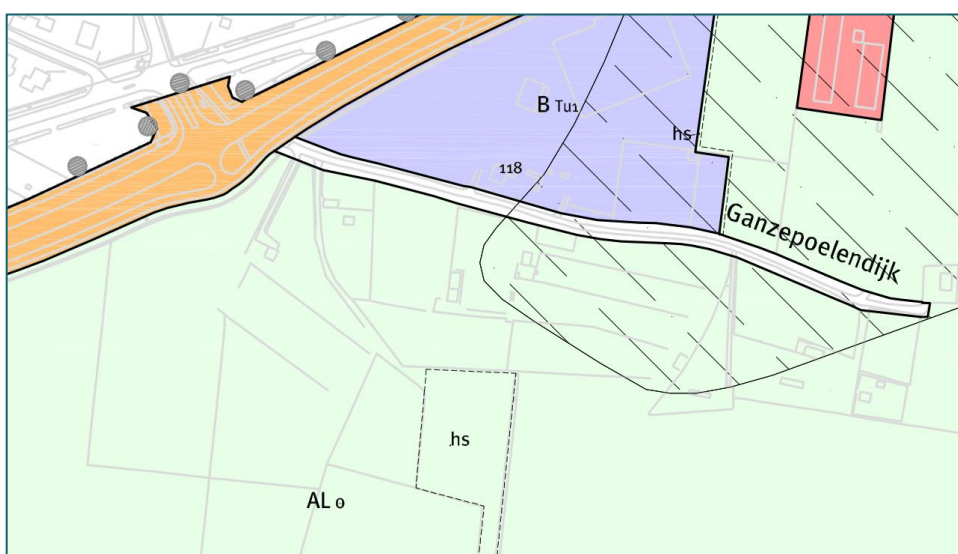


Figuur 2 luchtfoto plangebied

1.3 Geldende planologische regeling

Op 19 april 2016 heeft de gemeente Aalten het Bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2015' vastgesteld. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Sport' met de aanduiding 'specifieke vorm van sport – clubhuis motortoerclub' gekregen. Door derden is destijds hiertegen beroep ingesteld. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State oordeelde dat de gemeente de wijziging van de bestemming van 'Agrarisch met landschapswaarden' naar 'Sport' onvoldoende heeft gemotiveerd. Hierom is de bestemming 'Sport' met aanduiding 'specifieke vorm van sport – clubhuis motortoerclub' vernietigd (uitspraak 10-1-2018) en vigeert voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied Aalten 2007'.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Aalten 2007' is de locatie bestemd als agrarisch gebied met landschapswaarden. Van toepassing is de landschapswaarde 'openheid'. Ondanks dat op het perceel voorheen een schuilstal stond, is er geen bouwblok opgenomen. De schuilstal volledig verbouwen en gebruiken als clubhuis is dus niet zomaar mogelijk op grond van dit bestemmingsplan.



Figuur 3 uitsnede bestemmingsplankaart 'Buitengebied Aalten 2007'



1.4 Leeswijzer

In dit hoofdstuk is een eerste algemene indruk van het plangebied geschetst en is de aanleiding voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing beschreven. In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de haalbaarheid voor wat betreft beleid behandeld. In dit hoofdstuk worden de relevante omgevings- en milieuaspecten nader toegelicht. Het laatste hoofdstuk is gewijd aan de afweging ten aanzien van het initiatief en de uiteindelijke conclusie.



2 HET PLAN

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied betreft een agrarisch perceel in het buitengebied van Bredevoort. Op het perceel stond voorheen een gebouw met verharding ervoor. Het gebouw fungeerde als opslag / schuilstal voor pony's. Inmiddels is dit gebouw gesloopt en is het clubhuis gerealiseerd. Het clubhuis is vanwege strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet als zodanig in gebruik genomen.



Figuur 4 luchtfoto plangebied

2.2 Toekomstige situatie plangebied

De Bredevoortse Motortoeclub (BMC) is een toerclub die inmiddels 30 jaar bestaat. Momenteel telt de club circa 70 leden (van jong tot oud), waarbij 95% van de leden woonachtig is binnen een straal van 10 kilometer van Bredevoort. BMC wil een eigen plek in de vorm van een clubhuis aan de Ganzenpoelendijk. Plan is om de bestaande opslag/schuilstal op het perceel aan de Ganzenpoelendijk te transformeren tot een clubhuis voor de BMC. Die transformatie heeft feitelijk al plaatsgevonden na vaststelling/verlening van een later in beroep vernietigd bestemmingsplan en bouwvergunning. Het gebouw is geheel gerenoveerd en aangepast. Tevens is het gebouw aan één zijde uitgebreid met een veranda.

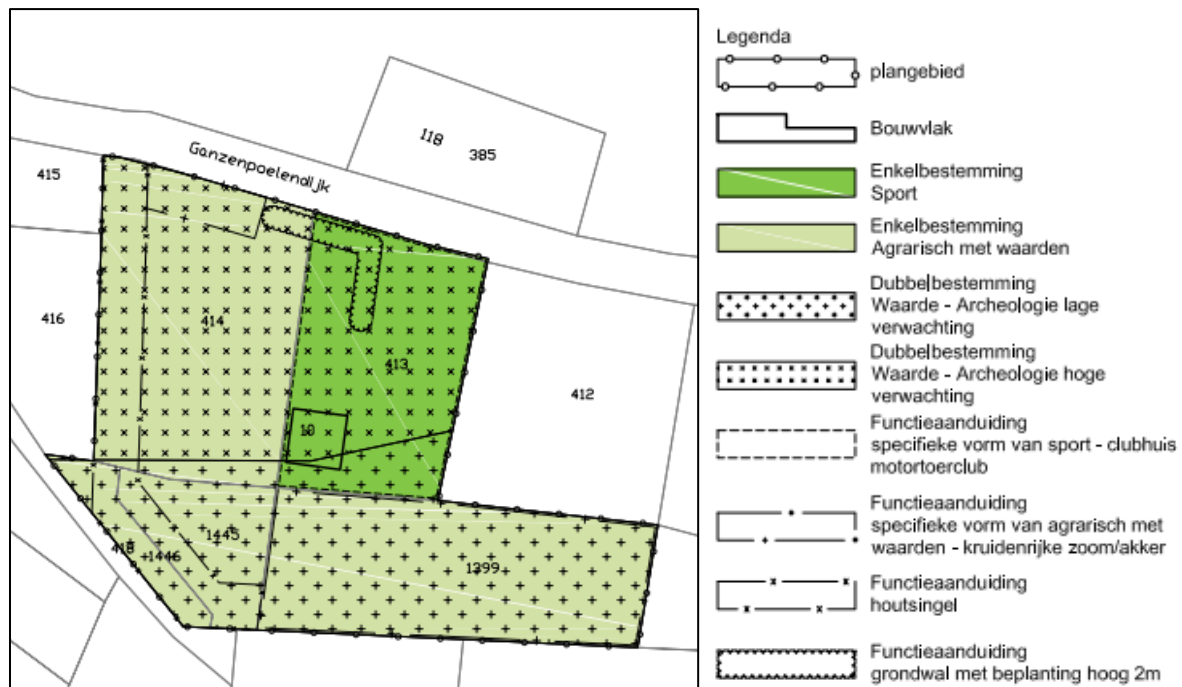
In de praktijk zal het clubhuis gebruikt worden voor ondermeer vergaderingen en clubavonden (zie bijlage 9 waarin de gespecificeerde maximale aantallen zijn opgenomen in de huisregels). Ook de maandelijkse motortoe-rit kan vanaf het clubhuis starten en/of eindigen, waarbij dit maximaal 6 keer per jaar plaatsvindt. Een concrete beschrijving van de oorspronkelijk voorgenomen activiteiten is weergegeven in bijlage 8 Verzoek om wijziging clubhuis, welke mede tot stand gekomen is n.a.v. de uitgevoerde buurtconsultatie. Op grond van het nadien uitgevoerde akoestisch onderzoek zijn de activiteiten nader begrensd en verwerkt in de huisregels (zie bijlage 9). Ten opzichte van het door de rechter vernietigde bestemmingsplan is sprake van de realisatie van een verlegd inrit en een geluidwal. De landschappelijke inpassing is daarop aangepast (zie figuur 5).





Figuur 5 situatietekening beoogde opzet van het plangebied, inclusief landschappelijke inpassing

Om gebruik van het clubhuis mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien. De bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' wordt daarbij gewijzigd naar de bestemming 'Sport' met aanduiding 'specifieke vorm van sport – clubhuis motortoerclub' (zie figuur 6).



Figuur 6 verbeelding met legenda



3 HAALBAARHEID

3.1 Inleiding

In een bestemmingsplan moet de uitvoerbaarheid van een ontwikkeling worden aangetoond. Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten en economische haalbaarheid. De beoogde ontwikkeling is aan deze aspecten getoetst, in dit hoofdstuk worden de resultaten hiervan aangegeven.

3.2 Beleid

3.2.1. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De Rijksoverheid werkt aan een nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie naar de Tweede Kamer gestuurd. De NOVI is tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Ook de bouw van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen en de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra zijn van belang. Denk ook aan het versterken van de natuur en biodiversiteit, het behoud van het landschap en de vitaliteit van de landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk dus een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken met als doel om het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

Het project voorziet in een lokaal initiatief en treft geen rechtstreeks nationaal belang.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, geeft richtlijnen voor de inhoud van een bestemmingsplan voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De gebieden van nationaal belang zijn in het Barro op kaarten aangegeven. Het plangebied is niet in een gebied van nationaal belang gelegen. Verdere toetsing aan het Barro is daarom niet benodigd.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'Ladder voor Duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Op 1 oktober 2012 is de Ladder in werking getreden als motiveringsvereiste onder artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder vormt daarmee een nadere invulling van artikel 3:2 van de Awb. Het Bro bepaalt namelijk dat wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, deze moet worden getoetst aan de Ladder.



De toepassing van de Ladder heeft sinds 2012 tot veel uitspraken geleid bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Op 1 juli 2017 is daarom de Bro gewijzigd en de Ladder vereenvoudigd om de in de praktijk ervaren knelpunten op te lossen en onderzoekslasten te verminderen. Met deze wijziging is beoogd de effectiviteit van het instrument te bevorderen.

De 'nieuwe' Ladder bevat geen treden meer zoals de oude Ladder. De treden 1 en 2 zijn in de nieuwe Ladder samengevoegd en trede 3 is geschrapt. De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn tevens geschrapt. De definities zijn verder niet gewijzigd. De huidige lijn in de jurisprudentie blijft hiermee dus ook in stand. Daarnaast geldt vanaf 1 juli 2017 alleen nog voor 'bepaalde' ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied een uitgebreide motiveringsplicht. Voordat de ladder voor duurzame verstedelijking wordt toegepast, moet namelijk een afweging plaatsvinden of het 'plan' een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' betreft.

Het Bro definieert het begrip 'stedelijke ontwikkeling' als volgt: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Blijkens de Nota van Toelichting (2017) worden onder de term "andere stedelijke voorzieningen" (als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i Bro) ontwikkelingen verstaan zoals: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure. Daartoe kunnen allerlei soorten ontwikkelingen behoren, van een hotel tot aan een long stay parkeerplaats ten behoeve van een goederenwegvoervoerbedrijf. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Het is in de praktijk lastig om te beoordelen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De Afdeling heeft daarom op 28 juni 2017 een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) gedaan waarin ze uitgangspunten heeft genoemd voor de beoordeling of een ontwikkeling kan worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

Op basis van deze overzichtsuitspraak heeft het Rijk een handreiking opgesteld om overheden en initiatiefnemers te helpen bij het beoordelen van plannen in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking. In de handreiking wordt eerst een onderscheid gemaakt in type plan. Gaat het over wonen, winkels, kantoren, bedrijventerrein of een overige stedelijke functie? Wanneer dit duidelijk is, is het belang dat er wordt uitgezocht of een plan een stedelijke ontwikkeling is. De laddertoets hoeft namelijk alleen te worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Om dit te beoordelen zijn de volgende vragen in de handreiking gesteld:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
6. De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?
7. Heeft de provincie een rol, zo ja welke?

Voorliggend plan kan volgens de Nota van Toelichting (2017) worden aangemerkt als een 'andere stedelijke voorziening' omdat het plan de bestemming 'Sport' mogelijk maakt. In dit geval is het dus van belang dat er wordt onderzocht of het plan kan worden aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling' (zie ook stap 1 van bovengenoemde handreiking) voordat er wordt overgegaan naar een toets aan de Ladder van duurzame verstedelijking.



Stap 1: Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Zoals hierboven ook aangegeven, heeft de Afdeling een aantal uitgangspunten benoemd die richting geven aan de beoordeling of een ontwikkeling kan worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan is daarom getoetst aan de uitgangspunten.

Uitgangspunten ter beoordeling	Toetsing van het plan aan de uitgangspunten	Stedelijke ontwikkeling?
1. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.	Het plan voorziet niet in de bouw van woningen. Het plan betreft functieverandering van een bestaande opstal met een uitbreiding van 49,97 m2 overkapping.	Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling
2. Wanneer een bestemmingsplan in het beginsel voorziet in een stedelijke voorziening zoals accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure (genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro) in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m2, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.	<i>Bebouwing terrein</i> Het plan om de agrarische bestemming om te zetten naar de bestemming 'Sport' met aanduiding specifieke vorm van sport – Clubhuis motortourclub' maakt op het terrein meer bebouwing mogelijk dan in het voorheen geldend planologische regime mogelijk was. Te noemen: Oppervlakte schuilstal/opslag in huidige situatie: 94,03 m2. Oppervlakte schuilstal/opslag in de nieuwe situatie: 144 m2, waaronder een gebouw van 84 m2 en een overkapping van 60 m2. Dit betekent dat een beperkte toename van de bebouwing plaats vindt, te noemen 49,97 m2. Er worden verder geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden mogelijk gemaakt. <i>Verharding terrein</i> Het plan maakt minder oppervlakteverharding mogelijk dan in het voorheen geldend planologisch regime mogelijk was. In het bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007 is voor dit perceel geen aanlegvergunningstelsel of maximum oppervlakte opgenomen m.b.t. de aanleg van verharding. Voorliggend plan reduceert de toegestane verharding door de bestaande verharding deels te vervangen met halfverharding en een maximum oppervlakte aan verharding toe te staan. <i>Landschappelijke inpassing</i> Er vindt een versterking van landschap plaats. De groenstructuur wordt versterkt met de aanplant van een hout/struweelsingel over een totale lengte van 100 meter aan de westzijde van het clubgebouw. Jaarlijks wordt een akkerrand ingezaaid over een lengte van 25 m. Daarnaast wordt de geluidwal beplant. Een landschappelijk inpassingsplan dat hier nader op ingaat is te vinden in bijlage 4. Er is in dit geval sprake van een beperkte toename van het planologisch ruimtebeslag van het terrein. Het clubgebouw neemt toe met 49,97 m2. De bestaande verharding neemt af door deze deels te vervangen door halfverharding. De ontwikkeling blijft daarmee ruim onder	Het bestemmingsplan voorziet in het beginsel in een stedelijke voorziening, te noemen een accommodatie voor sport. Gezien de aard en omvang van het plan en het ruimtebeslag van het terrein dat ruim onder de norm van 500 m2 blijft, kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.



	de norm van 500 m2. Daarnaast vindt er toevoeging van landschappelijke structuren en waarden plaats ter versterking van het omliggende landschap.	
3. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m2, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.	Voorliggend plan maakt een clubgebouw mogelijk van 144 m2. De ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de norm van 500 m2. Voor een nadere onderbouwing wordt ook verwezen naar de toetsing onder uitgangspunt 2.	Gezien de aard en omvang van het plan en het ruimtebeslag van het gebouw dat ruim onder de norm van 500 m2 blijft, kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.
4. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m2 of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m2, dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt.	Voor de toetsing aan dit uitgangspunt wordt verwezen naar de beantwoording onder uitgangspunt 2 en 3. Hieruit komt naar voren dat voorliggend plan ruim onder de norm van 500 m2 blijft.	Gezien de aard en omvang van het plan en het ruimtebeslag van het gebouw en terrein dat wordt gebruikt ten behoeve van de motortoeclub dat ruim onder de norm van 500 m2 blijft, kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.
5. Uitbreidingen van stedelijke ontwikkelingen kunnen, mits voldoende substantieel, worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro (uitspraak van 19 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:570 (Waterland)).	Voorliggend plan kan niet worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling gezien de aard en omvang van het plan. Het plan is daarmee ook niet aan te merken als een uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling. De behoefte van het plan is aangetoond middels een behoefteonderzoek. Deze is te vinden in bijlage 6 bij deze onderbouwing.	Voorliggend plan kan niet worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling of een uitbreiding daarvan.
6. In de beantwoording van de vraag of een ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro behelst, dient betrokken te worden of de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling kan worden aangemerkt als onderdeel van een niet in dit plan voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling waarmee deze ontwikkeling, voor de toepassing van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, in samenhang dient te worden gezien (uitspraak van 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653 (Lansingerland)).	In het plan wordt specifiek functieverandering van een oude opstal/schuilstal bestemd voor het gebruik als clubhuis van de motortoeclub. De behoefte voor deze motortoeclub is aangetoond middels een behoefte- en alternatieven-onderzoek (zie bijlage 6). Binnen dit bestemmingsplan worden verder geen wijzigings- of afwijkingsbevoegdheden mogelijk gemaakt die als onderdeel van dit plan mogelijk kunnen worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling en daarmee dus in samenhang met dit plan dienen te worden beoordeeld.	Voorliggend plan maakt geen wijzigings- of afwijkingsbevoegdheden mogelijk die (indirect) wel een stedelijke ontwikkeling mogelijk maken en daarmee dus in samenhang met voorliggend plan beoordeeld dienen te worden.

Stap 2: Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

Aangezien in stap 1 is geconcludeerd dat voorliggend plan niet voorziet in een stedelijke ontwikkeling, is er ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat toetsing aan stap 2 tot en met 7 achterwege kan blijven.

In stap 7 is de vraag of de provincie nog een rol heeft. In dit geval is het provinciaal belang het nationaal landschap. Dit provinciale belang is nader toegelicht onder paragraaf 3.2.2.



Conclusie

Op basis van bovenstaande toetsing kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een nadere toetsing aan de Ladder van duurzame verstedelijking is daarom niet benodigd. Het is echter wel nodig aan te tonen dat kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend document laat daarom in hoofdstuk 4 een toetsing aan de voor dit plan relevante omgevings- en milieuaspecten zien.

In aanvulling hierop heeft initiatiefnemer voorafgaand aan de opstelling van dit bestemmingsplan een locatieonderzoek laten uitvoeren naar de beste locatie voor het clubhuis (zie bijlage 6).

3.2.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland

Het provinciaal beleid ten aanzien van ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer is beschreven in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Op 19 december 2018 heeft de provincie Gelderland deze omgevingsvisie vastgesteld. Deze vervangt daarmee de eerdere Omgevingsvisie Gelderland uit 2014. Met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland kiest de provincie voor een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. De provincie doet dit met behulp van zeven ambities die als thematische visieschets zijn neergezet. Dit zijn de volgende:

12. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
13. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
14. Circulaire economie: sluiten van kringlopen
15. Biodiversiteit: werken met de natuur
16. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
17. Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio!
18. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

In de Omgevingsvisie zijn de gebieden en functies waarop dit beleid van toepassing is al aangewezen. Deze gebieden en functies blijven voortbestaan onder deze omgevingsvisie. De thema's die relevant zijn voor voorliggend plan:

1. Het streven naar een hoge kwaliteit van de leefomgeving: de natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden.
2. Grote zonneparken onder voorwaarden mogelijk: de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht.
3. Windenergie aandachtsgebied: de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht.

Omgevingsverordening Gelderland

Op 19 december 2018 is de Omgevingsverordening Gelderland in werking getreden en op onderdelen inmiddels meerdere keren geactualiseerd. De Omgevingsverordening stelt (dwingende) regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Voor het plangebied is in kaart gebracht welke onderwerpen relevant zijn in het kader van de verordening.

Landschap

Het plangebied is gelegen in het Nationaal Landschap Winterswijk. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal Landschap mag volgens de verordening alleen bestemmingen mogelijk maken die de kernkwaliteiten van dat Nationaal Landschap niet aantasten. De kernkwaliteiten van het gebied Nationaal Landschap Winterswijk zijn als volgt:

1. Kleinschalig, organisch gegroeid halfopen landschap met afwisseling van bosjes, houtwallen, landbouwgrond, lanen, beken, boerderijen
2. Meanderende beken in smalle dalen als doorgaande structuren met natuurlijke begroeiing (elzen en essen) in halfopen landschap; overstromingsvlaktes in laagtes.
3. Fraaie open essen en bijzondere broekgebieden
4. Historisch nederzettingpatroon, vervlochten in het landschap; oude boerderijplaatsen, vele gehuchten en grotere nederzettingen.



Om te onderzoeken of het plan de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap aantast is een toetsing uitgevoerd van het plan aan bovenstaande criteria. De volgende redenering kan gevolgd worden:

1. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand gebouw welke wordt gerenoveerd. Het plan laat een afname zien van maximale toegestane m² verharding en een versterking van de groenstructuur (zie bijlage 4 voor landschappelijk inpassingsplan).
2. Er is geen sprake van vermindering van areaal en kwaliteit van bestaande natuur- bos en landschapselementen. De bestaande natuur op de locatie blijft gehandhaafd en wordt door extra aanplant van bomen en natuurlijke begroeiing zelfs versterkt.
3. De structuur en opbouw van het kleinschalig landschapstype tevens versterkt door de realisatie van een extra houtsingel en patrijzenveld op aangrenzend perceel. Door deze landschappelijke inpassing wordt zelfs aansluiting gezocht bij nabijgelegen GNN- en GO-gebieden.
4. De natuurwaarden worden (dier- en plantensoorten) versterkt door middel van de plaatsing van bijenkasten en de bouw van een ooievaarsnest op het aangrenzend perceel.
5. Het plan resulteert niet in een vermindering van het areaal van de grote natuurlijke eenheden en veroorzaakt geen belemmering voor het verloop van de natuurlijke processen in de grote eenheden. Het gebied ligt namelijk niet nabij een grote eenheid.
6. Het plan veroorzaakt geen verandering in de grond- en oppervlaktewateromstandigheden.

Zouden de kernkwaliteiten wel worden aangetast, dan is de beoogde ontwikkeling nog niet geheel uitgesloten. Worden dan compenserende maatregelen genomen en kan er geconcludeerd worden dat er geen reële alternatieven zijn en dat sprake is van een algemeen belang, dan kan de beoogde ontwikkeling doorgang vinden.

Compenserende maatregelen

1. Compenserende maatregelen zijn getroffen in de vorm van extra erfinpassing. Zo zal er een houtsingel worden aangelegd, een patrijzenveld en jaarlijks een akkerveld worden ingezaaid.
2. Om de natuurwaarden te versterken wordt een ooievaarsnest gebouwd en worden bijenkasten geplaatst.
3. Met de realisatie van de overkapping neemt het bebouwde oppervlak toe met 49,97 m². Ter compensatie wordt elders in hetzelfde Nationaal Landschap Winterswijk een dubbele oppervlakte (101 m²) gesloopt (zie bijlage 5).

Alternatieven vestiging clubhuis (behoefte):

Naast een inpassing op perceelsniveau, is ook op grotere schaal onderzocht welke alternatieven er in de omgeving zouden zijn voor de vestiging van een clubhuis. Er zijn een 13-tal locaties in de gemeente Aalten onderzocht en beoordeeld of deze voldoen aan de wensen van de BMC en de gestelde criteria: in of direct rondom Bredevoort / eigendom of mogelijkheid om het in eigendom te krijgen / omgevingsaspecten staan het toe. Deze inventarisatie heeft geleid tot 2 locaties die voldoen, namelijk onderhavige locatie aan de Ganzenpoelendijk en de locatie van het nabijgelegen tuincentrum (Intratuin).

De voorkeur van de BMC en de eigenaar van Intratuin is de locatie aan de Ganzenpoelendijk. Zo blijven beide functies (clubhuis en tuincentrum) gescheiden. Een uiteenzetting van de inventarisatie is toegevoegd in bijlage 6.

Planspecifiek

Op basis van bovenstaande toetsing kan worden geconcludeerd dat de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Winterswijk niet worden aangetast. Er vindt door voorgestane ontwikkeling zelfs versterking plaats van dier- en plantensoorten. Tevens vindt er een afname plaats van verharding en bebouwing.

Algemeen belang

Ten aanzien van algemeen belang kan worden opgemerkt dat de BMC net als iedere andere Aaltense vereniging recht heeft op een eigen plek. Een clubhuis voorziet in een behoefte van een vereniging met leden en staat derhalve niet voor een individueel belang maar voor een algemeen belang. Met de realisering van het clubhuis wordt het voortbestaan van deze vereniging gewaarborgd.

Plussenbeleid

Het plangebied is gelegen in een gebied waarop het Plussenbeleid van toepassing is. Een bestemmingsplan in dit gebied mag een uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf of niet-grondgebonden veehouderijtak alleen mogelijk maken als de uitbreiding voldoet aan door het gemeentebestuur in overeenstemming met de handreiking Plussenbeleid vastgestelde beleidsregels.



In voorliggend plan wordt er geen veehouderijbedrijf mogelijk gemaakt. Het Plussenbeleid is daarmee niet van toepassing op voorliggend plan. Het plan past daarmee binnen de gestelde kaders van de Omgevingsverordening.

Glastuinbouw

Het plangebied is gelegen in een gebied die regels stelt over glastuinbouw. De verordening geeft verbodsregels over vestiging en hervestiging van glastuinbouwbedrijven op deze locatie. Voorliggend plan maakt geen glastuinbouw mogelijk. De regels die worden gesteld voor glastuinbouw zijn voor dit plan daarom niet van toepassing.

Conclusie

Het plangebied is gelegen in het Nationaal Landschap Winterswijk. In relatie tot voorliggend plan zijn de regels die vanuit de Omgevingsverordening Gelderland worden gegeven van toepassing. De Omgevingsverordening geeft voor bestemmingsplannen de instructieregel dat de kernwaarden van het Nationaal Landschap beschermd en behouden dienen te worden. Voorliggend plan zorgt voor versterking van deze kernwaarden door extra investeringen in het landschap te doen (zie ook bijlage 4 landschappelijk inpassingsplan). De regels voor Glastuinbouw en het Plussenbeleid zijn niet relevant aangezien voorliggend plan geen glastuinbouwbedrijf of een veehouderij mogelijk maakt. Met genoemde kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

3.2.3. Gemeentelijk beleid

Visie Krachten Versterken

De gemeenteraad van Aalten heeft in maart 2018 haar visie 'Krachten Versterken' gepubliceerd. De gemeente Aalten streeft naar optimale samenwerking tussen gemeente, bedrijven en inwoners voor een versterking van het algehele woon-, werk- en leefklimaat. Deze toekomstvisie zet de stip op de horizon van 2025. Het toekomstbeleid van de gemeente Aalten bevat drie hoofdpogingen:

1. Wij kijken naar elkaar om
2. Veerkrachtige economie
3. Uniek landschap.

Wij kijken naar elkaar om

Het plan is om de agrarische bestemming om te zetten naar een sportbestemming, dit ten behoeve van het uitoefenen van het verenigingsleven in de gemeente Aalten. In het kader van de hoofdpoging 'Wij kijken naar elkaar om' spelen verenigingen een actieve rol in het verbinden van groepen in de samenleving. De BMC is een vereniging die jong en oud verenigt en goed aansluit bij deze opgave uit de visie.

Veerkrachtige economie

De BMC vindt bij deze opgave aansluiting als vereniging. De vereniging zorgt voor betrokkenheid en saamhorigheid van de leden bij het dorp Bredevoort. Door deze betrokkenheid zijn leden (en familie/partners) eerder geneigd om bijvoorbeeld hun dagelijkse boodschappen of een bezoekje aan het terras in Bredevoort zelf te doen. Hierbij wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid, ondersteunen zij de lokale ondernemers en versterken zij de lokale economie.

Uniek landschap

Voor de toekomstige plannen is een erfinpassingsplan opgesteld dat zorgt draagt voor een goede ruimtelijke inpassing binnen het bestaande landschap in het buitengebied van Bredevoort. Het unieke landschap wordt hiermee verbeterd en versterkt. Het plan komt tevens ten goede aan de biodiversiteit en verbreding van de flora en fauna.

Het plan is om de agrarische bestemming om te zetten naar een sportbestemming, dit ten behoeve van het uitoefenen van het verenigingsleven in de gemeente Aalten. Dit plan draagt bij aan een vitaal platteland doordat de bestaande vereniging (BMC) al reeds 27 jaar actief is en leden heeft uit Bredevoort en directe omgeving. Het voortzetten van deze vereniging is van lokaal belang en draagt bij aan de leefbaarheid binnen de gemeente Aalten. In de visie Krachten Versterken zijn geen onderwerpen opgenomen die in strijd zijn met het voorliggende initiatief. Het initiatief past daarmee binnen de gemeentelijke visie.



3.3 Milieu

3.3.1. Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het gewenste gebruik. Door Montferland Milieu is onderzoek hiernaar gedaan (zie bijlage 1).

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik;
- De aangetroffen matig verhoogde gehalten in de grond aan zink overschrijden formeel gezien de waarde voor nader onderzoek;
- De verontreiniging is niet geheel afgeperkt;
- Er is geen sprake van een saneringsplicht, echter geeft de kwaliteit van de bodem wel aanleiding om gebruiksbependingen te stellen;
- De hypothese “De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd” wordt verworpen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem zich niet verzet tegen het beoogde gebruik.

3.3.2. Geluid

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet resulteert in een ontoelaatbare situatie ten aanzien van het aspect geluid. Tevens moet worden beoordeeld of de omgeving niet wordt belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden. Tot slot moet worden beoordeeld of ter hoogte van het clubhuis sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geluidsbelasting veroorzaakt door het clubhuis en haar activiteiten

Door Geurts Technisch Adviseurs zijn de akoestische effecten als gevolg van de beoogde activiteiten inzichtelijk gemaakt en is de geluidsbelasting ter plaatse van gevoelige objecten in de omgeving bepaald (zie bijlage 3). De geluidsbelasting is vervolgens getoetst aan het geluidbeleid van de gemeente Aalten. Tevens is de indirecte hinder (verkeersaantrekkende werking over de toegangsweg) getoetst aan de voorkeursgrenswaarde.

Het volgende is geconcludeerd:

1. In de representatieve bedrijfssituatie (clubavonden tussen 20.00 en 02:00 uur):
 - a. kan met uitzondering van de woning Bredevoortsestraatweg 118 op alle omliggende woningen worden voldaan aan de streefwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau;
 - b. wordt op de woning Bredevoortsestraatweg 118 voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de dag- en avondperiode wel voldaan aan de grenswaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid en in de nachtperiode aan de plafondwaarde;
 - c. wordt voldaan aan de grenswaarden voor het maximale geluidniveau;
2. In de incidentele bedrijfssituatie (toertochten, maximaal 6 keer per jaar):
 - a. kan met uitzondering van de woning Bredevoortsestraatweg 118 op alle omliggende woningen worden voldaan aan de streefwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau;
 - b. wordt op de woning Bredevoortsestraatweg 118 voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de dagperiode wel voldaan aan de plafondwaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid (in de avond- en nachtperiode is geen sprake van activiteiten in de incidentele bedrijfssituatie);
 - c. wordt voldaan aan de grenswaarden voor het maximale geluidniveau;
3. In zowel de representatieve als incidentele bedrijfssituatie wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor indirecte hinder door aan- en afrijdend verkeer naar het clubhuis.



Nu niet wordt voldaan aan de streefwaarden van het gemeentelijk geluidbeleid is een nadere (bestuurlijke) afweging nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken. Hierbij spelen de volgende overwegingen een rol:

- Er zijn meerdere alternatieve locaties onderzocht, maar deze zijn niet geschikt geacht voor het clubhuis (zie bijlage 6). Juist op de locatie aan de Ganzenpoelendijk is de minste overlast te verwachten.
- Er wordt een bronmaatregel genomen in de vorm van verlegging van de inrit naar het clubhuis. Dit inrit ligt momenteel bijna tegenover de woning Bredevoortsestraatweg 118 en wordt in de beoogde opzet ruim 40 meter in afwaartse richting van deze woning verplaatst.
- Een andere bronmaatregel is dat leden tijdens clubavonden, bestuursvergaderingen en andere bijeenkomsten in de avond- en nachtperiode niet met de motor naar het clubhuis komen. Dit is vastgelegd in de huisregels van BMC (zie bijlage 9). Het aantal keren dat clubleden wel met de motor naar het clubhuis komen blijft beperkt tot maximaal 6 toertochten per jaar en 12 bijeenkomsten per jaar. Zowel de toertochten als de bijeenkomsten vinden plaats in de dagperiode.
- Verdere bronmaatregelen zijn niet realistisch, omdat het verschillende typen motoren betreft die het clubhuis bezoeken (dit zijn de maatgevende bronnen). Overigens is het totaal aan activiteiten bij het clubhuis (exclusief onderhoud en bevoorrading in de dagperiode) maximaal 48 keer per jaar. Omgerekend zijn dit 4 activiteiten per maand. Dit is qua frequentie voor een clubhuis als laag te beoordelen.
- In het overdrachtsgebied wordt een maatregel getroffen in de vorm van een geluidwal met een hoogte van 2 meter aan de noordzijde van het plangebied. Hiermee wordt met name het geluid van aan- en afrijdende motoren en auto's gereduceerd op de woning Bredevoortsestraatweg 118. Verder verhoging van deze geluidwal is vanuit landschappelijk oogpunt niet wenselijk en bovendien niet kosteneffectief tegenover de daarmee te behalen geringe geluidreductie.
- Er wordt met uitzondering van de toertochten voldaan aan de richtwaarden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (niet alleen op de gevel van de woning, maar ook in de tuin). Hiermee is het woon- en leefklimaat bij de maatgevende woning Bredevoortsestraatweg 118 in beginsel aanvaardbaar te achten. De toertochten vinden maximaal 6 keer per jaar plaats vanuit het clubhuis en dan alleen gedurende de dagperiode (waarbij ondanks de overschrijding wel wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit), zodat de impact daarvan niet zodanig is dat een significante afbreuk aan het woon- en leefklimaat wordt gedaan.
- De voorgevel van de woning Bredevoortsestraatweg 118 ligt op een afstand van circa 80 meter van de Bredevoortsestraatweg/N318. Dit is een drukke doorgaande weg. Ter plaatse van de woning heersen daarom al hogere geluidniveaus dan in verder van de weg gelegen gedeelten van het buitengebied. Het clubhuis tast het akoestische karakter van dit gebied daarom niet of nauwelijks aan, zeker als dit wordt gezien in het licht van de relatief lage frequentie waarmee het clubhuis zal worden gebruikt.
- Het binnenniveau in de woning Bredevoortsestraatweg 118 ligt zowel in de representatieve als incidentele bedrijfssituatie ruimschoots onder de wettelijke grenswaarde van 35 dB(A), zodat het woon- en leefklimaat acceptabel te achten is.
- De bewoner/eigenaar van de woning Bredevoortsestraatweg 118 is eigenaar van de gronden waarop het clubhuis staat en initiatiefnemer voor deze ontwikkeling. Hij heeft daarbij aangegeven beslist geen voorziening in de vorm van een geluidscherm bij zijn woning te willen en volledig akkoord te zijn met de nu gekozen opzet.

De specifieke inpassing van het clubhuis in combinatie met het moeten voldoen aan de huisregels (zoals vastgelegd in de planregels) maakt dat gesproken kan worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarbij bovendien wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Beperking ontwikkelingsmogelijkheden omgeving

In de Wet geluidhinder (Wgh) worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

1. Woningen;
2. Geluidsgevoelige terreinen: terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen;
3. Andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (verzorgingstehuis, psychiatrische inrichting, kinderdagverblijf).



Geconcludeerd kan worden dat het beoogde clubhuis geen gevoelig object is in de zin van de Wgh. Hierom zal de beoogde ontwikkeling niet resulteren in belemmering van ontwikkelingsmogelijkheden voor functies in de omgeving ten aanzien van het aspect geluid.

Goed verblijfsklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat nader wordt gekeken of er een goed verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd. Het clubhuis is net gelegen in de zone Wegverkeerslawaaï 50-55 dB(A) vanwege geluid afkomstig van de N318. Het bestaande gebouw wordt geheel gerenoveerd en de zijgevel die gericht is naar de provinciale weg zal uitgevoerd worden als zogenaamde dove gevel. Bouwkundig zal het clubhuis voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en gelet op de toegepaste bouwmaterialen wordt er een reductie van minimaal 20 dB(A) behaald. Hierdoor is het binnenniveau minder dan 35 dB(A), zodat ten aanzien van het aspect geluid sprake is van een goed verblijfsklimaat. De aard en omvang van omliggende bedrijven alsmede de relatief grote afstand tot die bedrijven maken dat het goede verblijfsklimaat niet in het geding komt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering hoeft te vormen voor de beoogde ontwikkeling. Hiervoor is wel een bestuurlijke afweging nodig, omdat gedurende een beperkt aantal dagen op één woning niet kan worden voldaan aan de streef- en grenswaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid. Het woon- en leefklimaat is in deze specifieke situatie desondanks aanvaardbaar te achten.

3.3.3. Milieuzonering

Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieu hygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen, anderzijds milieugevoelige functies als woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang e.d. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), die voor het eerst in 1986 verscheen en daarna een aantal malen is geactualiseerd, is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt het beoogde clubhuis gecategoriseerd onder de noemer 'Diverse organisaties'. Voor buurt en clubhuizen gelden onderstaande richtafstanden:

Omschrijving	Afstanden in meters			
	Geur	Fijnstof	Geluid	Gevaar
Diverse organisaties: Buurt- en clubhuizen	0	0	30	0

Tabel 1 Afstanden VNG-richtlijn

De grootste minimaal aan te houden richtafstand is 30 meter tot hindergevoelige bebouwing. De meest nabij gelegen woning van derden is de woning aan de Bredevoortsestraatweg 118. Dit is de woning van de initiatiefnemer voor dit plan, maar de woning is niet aan te merken als de bedrijfswoning behorende bij het clubhuis (er is sprake van de bedrijfswoning bij het tuincentrum), zodat deze woning moet worden getoetst aan de richtafstand.

De afstand vanuit de grens van het plangebied tot de woning Bredevoortsestraatweg 118 bedraagt circa 13 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter. Voor het maatgevende aspect geluid is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3).



Zoals blijkt uit paragraaf 3.3.2 komt hieruit naar voren dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aanvaardbaar kan worden geacht en dat kan worden voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Dat geldt ook voor andere woningen, die op veel grotere afstand van het plangebied liggen. Zo ligt de woning Winterswijksestraat 83 zich op een afstand van circa 135 meter. Op andere woningen dan de woning Bredevoortsestraatweg 118 wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Conclusie

Alleen voor de woning Bredevoortsestraatweg 118 wordt niet voldaan aan de voor een clubhuis aan te houden richtafstand (uitsluitend voor het onderdeel geluid). Op basis van de resultaten van hiertoe uitgevoerd akoestisch onderzoek kan echter na bestuurlijke afweging gemotiveerd voorbij worden gegaan aan deze richtafstand, omdat het woon- en leefklimaat aanvaardbaar kan worden geacht en de met het clubhuis voldoen aan het Activiteitenbesluit. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt om die redenen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.3.4. Geur

Beoordeeld dient te worden of de nieuwe functie geuroverlast kan veroorzaken op omliggende woningen. Voor dit aspect kan worden getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009). Zoals in tabel 1 is af te lezen geldt voor geur een richtafstand van 0 meter. Er vinden in de beoogde situatie geen geurrelevante activiteiten plaats binnen het plangebied. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het aspect geur in zoverre geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling.

Daarnaast mag de ontwikkeling niet resulteren in belemmeringen voor agrarische bedrijven in de omgeving. Dit zou aan de orde kunnen zijn als het gebouw als geurgevoelig object moet worden beschouwd en als agrarische bedrijven kortbij zijn gelegen. Rondom de locatie liggen enkele agrarische bedrijven met melkrundvee. Ten opzichte van deze bedrijven moeten geurgevoelige objecten op minimaal 50 meter afstand liggen. De kortste afstand tussen het beoogde clubhuis en een agrarisch bedrijf (Zwanenbroekweg 4) bedraagt circa 370 meter. Hiermee belemmert de ontwikkeling agrarische bedrijven niet in hun mogelijkheden en is het verblijfsklimaat ter plaatse van het clubhuis niet in het geding.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.3.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2017 is de Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Ten aanzien van de kwaliteit van de buitenlucht gelden uitsluitend bepalingen uit deze Titel. In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofdioxiden, fijnstof (PM10), lood, benzeen en koolmonoxide. Bestuursorganen moeten er bij het uitoefenen of toepassen van hun bevoegdheden, waaronder het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, voor zorgen dat deze grenswaarden niet (verder) worden overschreden.

Tegelijkertijd met het in werking treden van de luchtkwaliteitseisen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (hierna: NIBM) in werking getreden. In dit besluit is geregeld dat ontwikkelingen zijn toegestaan wanneer aannemelijk is gemaakt dat de concentratie in de buitenlucht ten gevolge van een ontwikkeling niet de 3% grens overschrijdt. De 3% grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie.

Door het ministerie van Infrastructuur en milieu is in 2008 een NIBM-tool ontwikkeld waarmee de bijdrage van kleine ruimtelijke plannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. Met de tool kan eenvoudig worden bepaald of een plan wel of niet in betekende mate bijdraagt.

NIBM-tool

Effect van de beoogde ontwikkeling is dat er extra verkeersbewegingen naar de locatie plaats vinden. De meeste bewegingen vinden plaats op dagen dat er een toertocht is gepland (maximaal 6 keer per jaar). Dan komen en gaan maximaal 65 motoren (130 bewegingen). Dit aantal is ingevoerd in de NIBM-tool. Geconcludeerd kan worden dat dit niet in betekende mate bijdraagt.



Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	130
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,07
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 7: invoer en resultaten NIBM-tool

Verder is in deze omgeving geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van voor luchtkwaliteit relevante grenswaarden, zodat het woon- en leefklimaat niet in het geding komt door deze ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.3.6. Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations) en vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit de Risicokaart is gebleken dat binnen een straal van circa 1,5 kilometer van het plangebied geen wegen en leidingen aanwezig zijn die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook bevinden zich binnen die straal van 1,5 kilometer van het plangebied geen risicovolle bedrijven of activiteiten die van invloed kunnen zijn op de veiligheid in het plangebied. Het plangebied ligt daarmee buiten de met de grenswaarde overeenkomende plaatsgebonden risicocontouren van 10⁻⁶/jaar en buiten de invloedsgebieden van het groepsrisico.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.4 Water

3.4.1. Beleid

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De planlocatie ligt in het beheersgebied van het waterschap Rijn en IJssel. In het waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Rijn en IJssel laat het waterschap zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten zij in de samenwerking met haar partners willen leggen. Vanuit die omgevingsverkenning is vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor primaire taakgebieden van het waterschap:

1. Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water
2. Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water
3. Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water
4. Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater
5. Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer



3.4.2. Watertoetstabel

Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt.

De intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op de vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord, is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord, dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord, dan is het R0-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Navolgend is de watertoetstabel opgenomen. De relevante waterthema's voor de ontwikkeling worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven (wanneer de toetsvraag met 'ja' is beantwoord). Zoals blijkt uit de tabel zijn er in dit geval geen relevante waterthema's.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Licht in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kader)	Nee	2
	2. Licht het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Nee	2
	2. Licht in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Licht in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewater-kwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
	Grondwateroverlast		
	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Licht het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of bij het plangebied die milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen? (zwemmen, spelen, tuinen aan water)	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Licht in of nabij het plangebied een HEH of SED water?	Nee	2



Verdroging Recreatie	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Tabel 2 watertoetstabel

Riolering en afvalwaterketen

Het clubhuis moet worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. De bestaande capaciteit van de gemeentelijke riolering is voldoende om dit op te kunnen vangen.

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Hemelwater afkomstig van verhard oppervlak (daken of verharding) zal op de bodem worden opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem conform het beleid van het Waterschap Rijn en IJssel. Hiertoe is in het plangebied voldoende onverhard oppervlak beschikbaar. Voorheen stond er in het plangebied al een schuur en lag er een stuk verharding.

Inrichting en beheer

Op het perceel zijn geen watergangen aanwezig in het beheer van het waterschap. De totale oppervlakteverharding neemt toe vanwege de verlegde inrit. Er is voldoende infiltratiecapaciteit aanwezig binnen het plangebied.

Conclusie

Het initiatief heeft geen significant negatief effect op de waterhuishouding ter plaatse.

3.5 Archeologie en monumenten

Uit het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015 volgt dat de planlocatie een dubbelbestemming 'waarde – archeologie hoge verwachting' heeft. Bij deze bestemming is archeologisch onderzoek nodig als er bouwwerken worden opgericht welke groter zijn dan 500 m². In onderhavige situatie is een schuilstal/opslag verbouwd en de oppervlakte afgenomen tot 144 m². De grens van minimaal 500 m² wordt dus niet overschreden, waardoor geen archeologisch onderzoek nodig is. Daarnaast kan opgemerkt worden dat voor de realisering van de inmiddels gerealiseerde overkapping nauwelijks gegraven hoefde te worden. Het ging enkel om het plaatsen van acht funderingspoeren waarop de houten palen worden geplaatst.

Conclusie

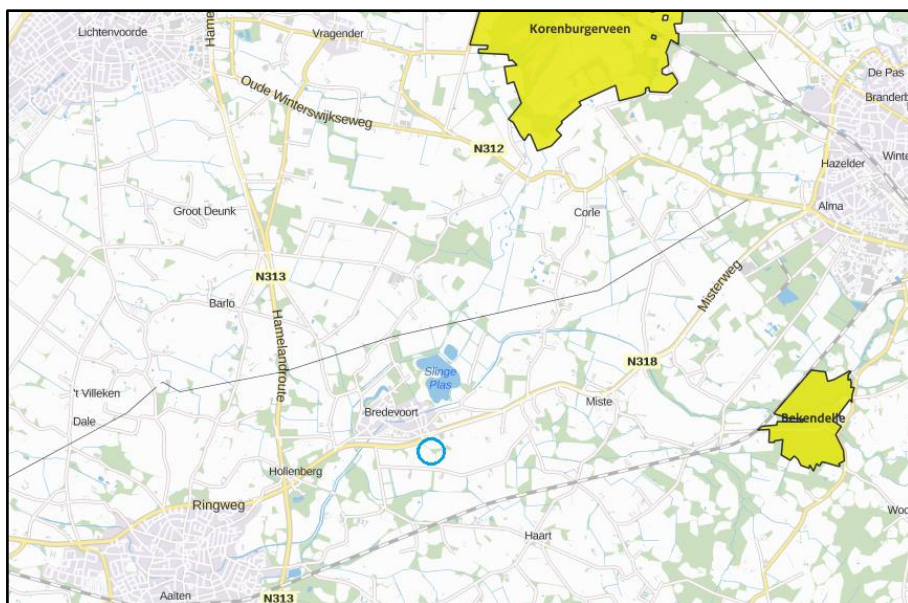
Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderliggend plan.

3.6 Flora en Fauna

Gebiedsbescherming

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied (Korenburgerveen) bevindt zich op een afstand van circa 4 km van het plangebied. Gezien de afstand, tussengelegen verstorende elementen (zoals wegen en woningen), de reeds bestaande achtergrondverstoring van de kernen Bredevoort en Lichtenvoorde en de beperkte omvang van het voorgenomen plan, is het met uitzondering van stikstof uitgesloten dat de beoogde ontwikkeling een negatief effect zal hebben op de natuurwaarden van Natura 2000-gebieden.



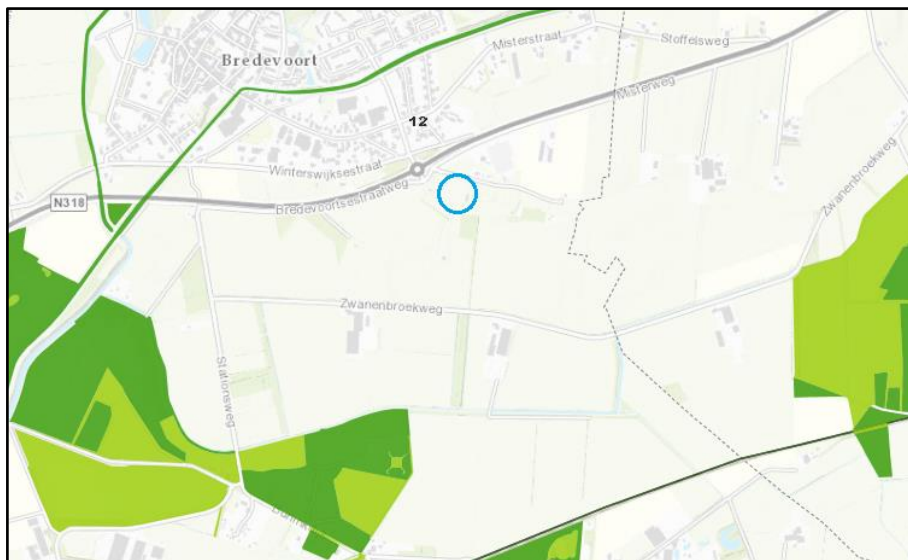


Figuur 7 Ligging t.o.v. Natura2000 gebieden

Voor stikstof is een berekening uitgevoerd met AERIUS Calculator (zie bijlage 10). Daaruit komt naar voren dat de stikstofdepositie ten gevolge van de ontwikkeling niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Hierbij is rekening gehouden met stikstofeffecten tijdens de bouwphase. Nadelige gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn daarmee uit te sluiten. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

GNN en GO

Het plangebied is niet gelegen in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO). De verdere concretisering van het natuurnetwerk wordt dus niet beïnvloed door de beoogde ontwikkeling.



Figuur 8 Ligging t.o.v. Gelders Natuurnetwerk

Soortenbescherming

Door Natuurbank Overijssel is de locatie onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, hollen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functie zoals foerageergebied of vliegroute. Het complete rapport is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting (zie bijlage 2).



Uit het rapport volgen onderstaande bevindingen/conclusies:

1. Het plangebied bestaat uit percelen agrarische cultuurgrond met erfverharding en een beperkte bebouwing.
2. De inrichting, het gevoerde beheer en de ligging in agrarisch cultuurlandschap maken het plangebied tot geschikt leefgebied voor verschillende algemene diersoorten, maar ongeschikt als leefgebied voor zeldzame diersoorten.
3. Ook is het gebied ongeschikt als groeiplaats voor beschermde plantensoorten.
4. Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten.
5. Voorgenomde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats, bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en voortplantingsplaats en nestelen er vogels langs de randen van het perceel.
6. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied, maar benutten het plangebied vermoedelijk wel als foerageergebied.
7. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten worden geen vogels verwond of gedood en worden geen nesten negatief beïnvloed.
8. Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties' (of de soort is niet beschermd).
9. De functie van het plangebied als foerageergebied voor vogels, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en vleesmuizen wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet aangetast.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot consequenties in het kader van soortenbescherming en gebiedsbescherming. Een ontheffing of vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming is niet nodig.

3.7 Landschap

Het plangebied ligt in het kampenlandschap, op de overgang van het broek- en goorontginningslandschap van het Zwanenbroek. Dit is een oud agrarisch cultuurlandschap dat is ontstaan vanaf de middeleeuwen. Het gebruik van het landschap werd oorspronkelijk bepaald door natuurlijke hoogtes en laagtes. Het landschap is 'organisch' ontwikkeld, met kronkelige wegen en verspreid liggende boerderijen, meestal op enige afstand tot de doorgaande wegen.

Kenmerkende beplantingsvormen in het kampenlandschap zijn loofhoutsingels die als kavelgrensbeplanting rond essen staan en struweel rond de hooilanden. Op de erven stonden traditionele hoogstamfruitboomgaarden, solitaire bomen en geriefhout, al dan niet in de vorm van een geriefhoutbosje. Passende boomsoorten in het Achterhoekse kampenlandschap zijn zomereik, linde, iep, Spaanse aak en walnoot. Passende beplanting voor struweel bestaat uit meidoorn, veldesdoorn, Gelderse roos, hondsroos, vuilboom, gewone vogelkers, lijsterbes en wilde liguster.

Het plangebied zelf is een jonge bouwplaats, ontstaan halverwege de vorige eeuw. Het plangebied bestaat uit agrarische cultuurgrond met daarin de bebouwing en verharding. Langs de randen van het perceel staan enkele bomen zoals een berk, een zomereik en een es, natuurlijke opslag van hazelaar en wilg en enkele meters (doorgeschoten) beuken scheerhaag.

Om te komen tot een goede inpassing van de locatie wordt aansluiting gezocht bij de kenmerken voor een kampenlandschap. De volgende maatregelen worden genomen:

1. Aan de westzijde van het westelijke perceel wordt een struweel-/houtsingel aangelegd van circa 100 meter lengte, bestaande uit 3 plantrijen met een onderlinge plantafstand van 1,50 meter (in totaal 200 stuks plantgoed die passend zijn voor dit gebied).
2. De grondwal langs de toegangsweg (2 meter hoog, breedte 5 meter en totale lengte van 40 meter) wordt voorzien van aanplant (100 stuks bosplantsoen), waarbij de bestaande (dode) boom wordt opgenomen in de grondwal.
3. Over een lengte van circa 25 meter en minimaal 6 meter breed wordt jaarlijks een akkerrandmengsel ingezaaid (bijenmengsel/patrijzenmengsel).



4. Bestaande elementen blijven gehandhaafd. Het gaat hierbij om bestaande grote bomen, bestaand struweel, de bloeiende akker, een uilenkast en een ooievaarsnest.



Figuur 8 tekening landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing voor het plangebied is nader uitgewerkt in een landschappelijk inpassingplan (zie bijlage 4).

3.8 Verkeer en parkeren

Voorliggend initiatief heeft betrekking op het renoveren van een bestaand gebouw tot clubhuis. Deze ontwikkeling zal op clubavonden en tijdens toertochten een toename van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen. Het clubhuis wordt ontsloten op Ganzenpoelendijk via de bestaande inrit/verharding. De aansluitende wegen (N318/Bredevoortsestraatweg, Winterswijksestraat en Misterweg) hebben voldoende capaciteit om de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen te verwerken. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de ontwikkeling.

3.9 Maatschappelijk draagvlak

Door initiatiefnemer is met omliggende burens en grondeigenaren gesproken. Het plan is nader toegelicht en er is geluisterd naar suggesties. Deze zijn daar waar mogelijk meegenomen in de planvorming. Een verslag van de buurtconsultatie is toegevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 7).

3.10 Economische haalbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Voor de gemeente zijn er geen andere kosten verbonden aan dit plan waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.



4 CONCLUSIE

In deze ruimtelijke onderbouwing is het voornemen beschreven om een bestaand gebouw te renoveren en om te vormen als clubhuis voor de bestaande vereniging BMC. Beoordeeld is in hoeverre het plan zich verhoudt met de geldende wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling passend is binnen geldende ruimtelijke beleid en er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn. Wel is voor het aspect geluid een bestuurlijke afweging nodig. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Hiermee is het wijzigen van de bestemming toelaatbaar.



BIJLAGEN

5. Bodemonderzoek
6. Quicksan natuurwaardenonderzoek
7. Akoestisch onderzoek
8. Landschappelijk inpassingsplan
9. Sloopbonus-overeenkomst Kriegerdijk 4
10. Inventarisatie alternatieven clubhuis BMC
11. Werkwijze en verslag buurtconsultatie
12. Verzoek om wijziging clubhuis
13. Huisregels clubhuis De Ganzenkoele
14. Stikstofonderzoek
15. Exportbestand Aerius

