

Toelichting

“Kom Breedenbroek, locatie hoek Terborgseweg en Bakkerskampstraat”

IMRO: NL.IMRO.1509.BP000193-VA01

Project woningbouw
Breedebroek

Opdrachtnemer

Locis Adviseurs B.V.
Borchgraven 2.5
7051 CW Varsseveld

Info@locisadviseurs.nl
0315 820 100

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze opgave mag worden vervaelvoudigd 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	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	5
1.3 Geldende planologische regeling	6
1.4 Leeswijzer	7
2. Het plan	8
2.1 Ontstaansgeschiedenis	8
2.2 Huidige situatie	9
2.3 Toekomstige situatie plangebied	10
3. Beleid	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	17
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	18
3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking	18
3.2 Provinciaal beleid	19
3.2.1. Algemeen	19
3.2.2 Omgevingsvisie	19
3.2.3 Omgevingsverordening	20
3.2.4. Instructieregel klimaatadaptie (art.2.65b)	20
3.3 Regionaal beleid	21
3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012	21
3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025	21
3.3.3 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek	22
3.4 Gemeentelijk beleid	22
3.4.1. Toekomstvisie Oude IJsselstreek	22
3.4.2 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025	23
3.4.3 Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek	24
3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek	24
3.4.5 Visie op landschap, natuur en groene kernen	25
3.4.6 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022 -2026	26
3.4.7 Welstand	26
4. Omgevingsaspecten	28
4.1 Bodem	28
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	28
4.3 Flora en Fauna	29
4.3.1 Gebiedsbescherming Natura2000	29
4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk	30

4.3.3 Soortenbescherming	30
4.4 Geluid	31
4.5 Luchtkwaliteit.....	33
4.6 Bedrijven- en milieuzonering.....	34
4.7 Externe veiligheid	35
4.8 Water.....	37
4.9 Verkeer en parkeren	40
4.10 Kabels en leidingen.....	41
5. Juridische planbeschrijving.....	43
5.1 Algemeen.....	43
5.2 Inleidende regels.....	43
5.3 Bestemmingsregels.....	43
5.3.1 Opbouw bestemmingen.....	43
5.3.2 Bestemmingen	44
5.4 Algemene regels.....	44
5.5 Overgangs- en slotregels.....	45
6. Economische uitvoerbaarheid.....	46
6.1. Economische uitvoerbaarheid.....	46
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
7. Procedure	47
7.1 Algemeen.....	47
7.2 Overleg.....	47
7.3 Ontwerpbestemmingsplan	47
7.4 Vastgesteld bestemmingsplan.....	47

Bijlagen

1. Situatietekening
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Redengevende beschrijving gemeentelijk monument
4. Quicksan Flora en Fauna
5. Stikstofberekening
6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
7. Akoestisch onderzoek geluidwering gevels
8. Akoestisch onderzoek geluidsbelasting cultuurkerk
9. Waterhuishoudkundig plan
10. Brief aan buurtbewoners
11. Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de bebouwde kom van Breedenbroek, op de hoek van de Terborseweg en de Bakkerskampstraat, worden tien nieuwe woningen ontwikkeld. Het betreft een achttal levensloopbestendige woningen en twee eengezinswoningen. Tevens wordt de voormalige pastorie gerenoveerd en hierin worden naast de bestaande woning 2 starterswoningen gerealiseerd. In de eindsituatie biedt het plangebied ruimte aan 13 woningen.

De voormalige pastorie in neogotische bouwstijl betreft een gemeentelijk monument. Zowel de buitenzijde als het interieur is beschermd en beschreven. Voor de redengevende beschrijving zie bijlage 3 bij deze toelichting. Doordat de pastorie en bijbehorende tuin een belangrijke historische betekenis hebben is er veel zorg en aandacht besteed aan het behouden van omliggend groen.

De bestaande woning aan de Bakkerskampstraat 2 valt buiten dit plangebied. Het bestaande bijgebouw bij deze woning (de voormalige paardenstal met berging) valt wel binnen het plangebied en zal worden gesloopt. De kerk valt tevens buiten het plangebied. Echter wordt in samenspraak met beide partijen omliggende grond ontwikkeld zodat er één geheel ontstaat en het historisch ensemble grotendeels behouden blijft.

Binnen de regels van het geldende bestemmingsplan is het niet toegestaan om de beoogde woningbouw te realiseren. Daarom dient het bestemmingsplan voor deze locatie te worden herzien. Hieronder een weergave van de beoogde situatie (zie ook bijlage 1).



Figuur 1 weergave plangebied en beoogde ontwikkeling

1.2 Plangebied

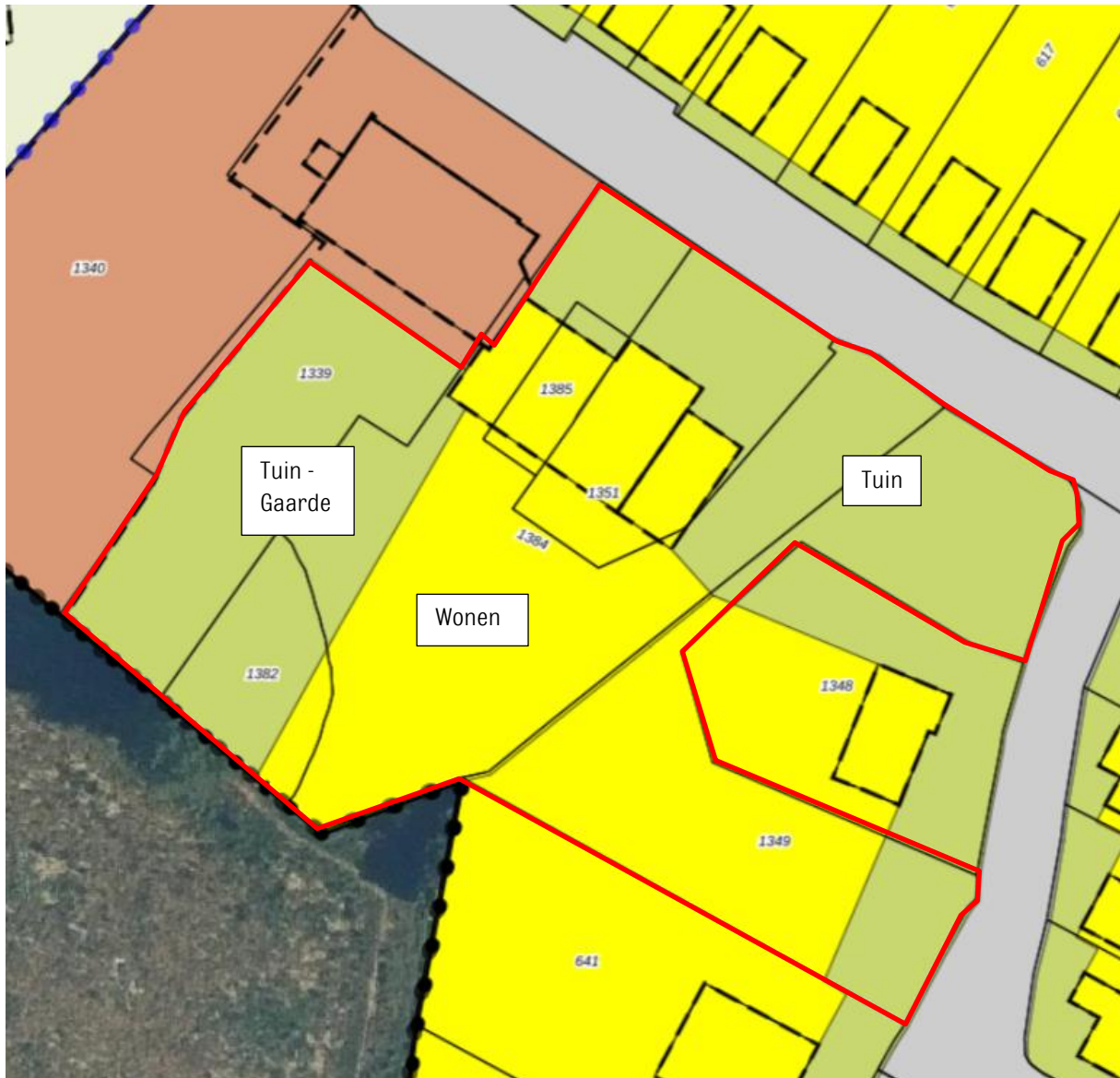
Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Breedenbroek. De betreffende locatie is kadastraal bekend onder gemeente Oude IJsselstreek, sectie R nummers 1349, 1351, 1382 en 1383 en heeft een totale oppervlakte van 6.065m². Op het terrein zijn een viertal rode beuken aanwezig. Deze zijn aangemerkt als waardevolle bomen en worden behouden en opgenomen in het plan. Achterop het terrein is een kleine vijver/poel aanwezig. Ten zuiden van het plangebied staat een voormalige paardenstal welke behoort bij de woning aan de Bakkerskampstraat 2. Deze zal worden gesloopt.



Figuur 2 plangebied, rood omkadert, t.o.v. directe omgeving van Breedenbroek (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldende planologische regeling

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kom Breedenbroek 2016' (vastgesteld op 29 juni 2017). De gronden hebben hierin de bestemming 'Tuin' en de bestemming 'Wonen'. De gronden aan de zuidkant van de kerk hebbende bestemming 'Tuin-Gaarde'. De kerk en haar omliggende gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' vallen buiten het plangebied.



Figuur 3 weergave huidige bestemmingen met plangebied rood omkadert (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Een bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting (voorliggend document) waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de geldende beleidskaders van de verschillende overheden. In hoofdstuk 4 is een overzicht gegeven van de relevante (milieu)aspecten in het plangebied en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd. Hoe het plan is vertaald naar een verbeelding en regels is opgenomen in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarna wordt afgesloten met een beschrijving van de procedure die wordt doorlopen in hoofdstuk 7.

2. HET PLAN

2.1 Ontstaansgeschiedenis

In 1300 stond de streek rond het huidige dorp al bekend als "het Breedenbroek". Zoals de naam al aangeeft (broek = moerasland) ligt Breedenbroek te midden van natte heide en broekontginningen. Oostelijk van het dorp liggen de kampenontginningen. Het dorp is ontstaan als straatdorp langs de Terborgseweg. Het tegenwoordige dorp Breedenbroek is ontstaan uit het buurtschap Klein Breedenbroek en de lintbebouwing langs de weg naar Sinderen. Halverwege de negentiende eeuw is men begonnen met bouwen. De Terborgseweg deelt het dorp in tweeën. De grootste dorpsuitbreidingen vonden plaats in de tweede helft van de twintigste eeuw door de aanleg van de Bakkerskampstraat, de Krommenhorst en als laatste Het Rabelink.

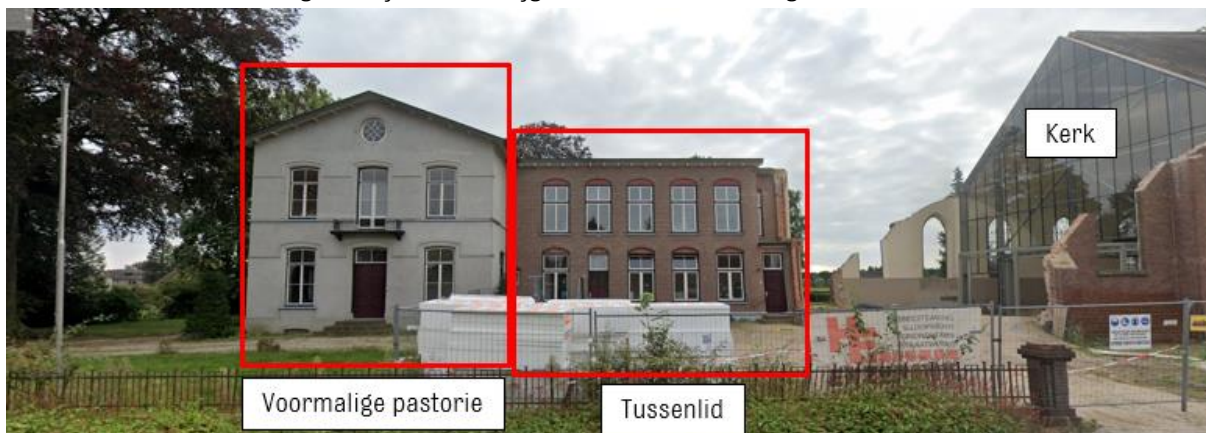
Breedenbroek kent een rooms-katholieke kerk, de Sint-Petrus en Pauluskerk. De Sint-Petrus en Pauluskerk betreft een voormalig rooms-katholiek kerkgebouw. Deze waterstaatskerk is in de jaren 1854-1855 gebouwd. Als gevolg van het teruggelopen kerkbezoek is het kerkgebouw door het bisdom Utrecht afgestoten; het werd in 2015 aan de eredienst onttrokken. In 2021 heeft een ingrijpende verbouwing plaats gevonden, die inhoudt dat een aanzienlijk deel van het kerkgebouw is gesloopt en het resterende gedeelte wordt omgevormd tot Cultuurkerk De Toekomst. Het betreft een kleine gebedsruimte met vergaderzaal, toiletgroep en keuken binnen een halfopen kerk, waarbij het opengewerkte gedeelte wordt overdekt met een glazen overkapping. Ter bekostiging van dit project wordt de pastorie van de kerk verkocht. Op het achterliggende terrein worden woningen ontwikkeld. Het gaat hier om een achttal levensloopbestendige woningen en twee eengezinswoningen. Ook in de bestaande pastorie worden, naast de bestaande woning, een tweetal starterswoningen gerealiseerd. Hieronder een tweetal afbeeldingen van de locatie omstreeks 1900 en 1950. In paragraaf 2.2 en 2.3 wordt verder ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied.



Figuur 4 plangebied rond 1900 (link) en 1950 (rechts) (bron:topotijdreis)

2.2 Huidige situatie

Naast de kerk is de pastorie gelegen. Aan de zuidwestzijde is de tuin behorende bij de pastorie gelegen. Op de gronden behorende bij de pastorie staan een viertal waardevolle bomen. Aan de Bakkerskampstraat 2 te Breedenbroek is een woning met bijbehorend bijgebouw en tuin aanwezig.



Figuur 5 situatie gezien vanaf Terborgseweg (bron: google maps)



Figuur 6 bestaande situatie gezien vanuit hoek Bakkerskampstraat/Terborgseweg (bron: google maps)



Figuur 7 huidige situatie plangebied met locatie waardevolle bomen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.3 Toekomstige situatie plangebied

Het betreft een achttal levensloopbestendige woningen en twee eengezinswoningen. Tevens wordt de voormalige pastorie gerenoveerd en hierin worden naast de bestaande woning 2 starterswoningen gerealiseerd. De nieuwe woningen worden duurzaam, gasloos en conform het Bouwbesluit uitgevoerd. Uitgezonderd de 2 vrijstaande woningen zijn alle woningen levensloopbestendig. In de eindsituatie biedt het plangebied ruimte aan 13 woningen. De woningen en openbare ruimte zijn zo gesitueerd en ingericht dat de bestaande waardevolle bomen (4 rode beuken) behouden kunnen blijven. Binnen het plangebied komen voldoende parkeerplaatsen voor alle woningen. 12 parkeerplaatsen worden op eigen terrein ontwikkeld en 8 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. De bestaande uitrit aan de Terborgseweg wordt gebruikt als ontsluiting voor de toekomstige woningen welke gericht zijn op het binnenterrein. De overige woningen krijgen hun eigen ontsluiting aan de Terborgseweg of de Bakkerskampstraat.



Figuur 8 impressie nieuwe voorgevel voormalige pastorie (tekening ERS architecten)

Een complete weergave van het plangebied is te vinden in bijlage 1 bij deze toelichting. Hieronder wordt per type woning een weergave en omschrijving gegeven.

Locatie pastorie (2 starterswoningen en een bestaande woning in de voormalige pastorie)

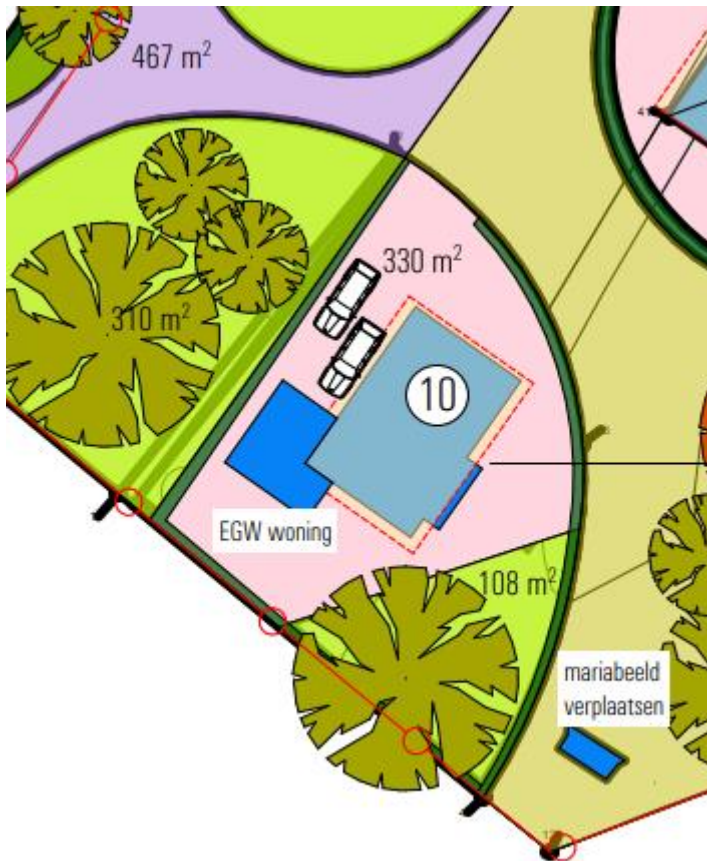
De pastorie (nummer 13) betreft een bestaande woning. De tuin is aan de zuidzijde gelegen. In het bijgebouw bij de pastorie wordt een tweetal starterswoningen (nummer 11 en 12) ontwikkeld. Deze tuinen komen aan de zuidwestzijde en zijn via een achterpad bereikbaar. Deze 3 woningen worden ontsloten via een gedeelde toegangsweg aan de Terborgseweg. De tuinen bij de pastorie (nummers 11, 12 en 13) mag niet zonder vergunning bebouwd worden. Voorheen behoorde de grond bij kavel 9 ook bij de pastorie, daarom is ervoor gekozen om op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan ook deze gronden uit te sluiten van de mogelijkheid tot vergunningvrij bouwen.



Figuur 9 weergave voormalige pastorie met 2 starterswoningen

Locatie 2 vrijstaande eengezinswoningen

De 2 vrijstaande eengezinswoningen (nummer 9 en 10) worden gerealiseerd ten zuidwesten van het plangebied. De woningen zijn bereikbaar via een gezamenlijk toegangsweg welke aansluit op de Terborgseweg. Bij deze woningen is voldoende ruimte beschikbaar om op eigen terrein te parkeren. Een deel van kavel 10 krijgt de bestemming 'groen' om zo het groene karakter te behouden. Naast deze woning wordt tevens het bestaande Mariabeeld herplaats. De grond direct rondom het Mariabeeld behoudt een open karakter zodat er een doorkijkje ontstaat naar achterliggen landschap.

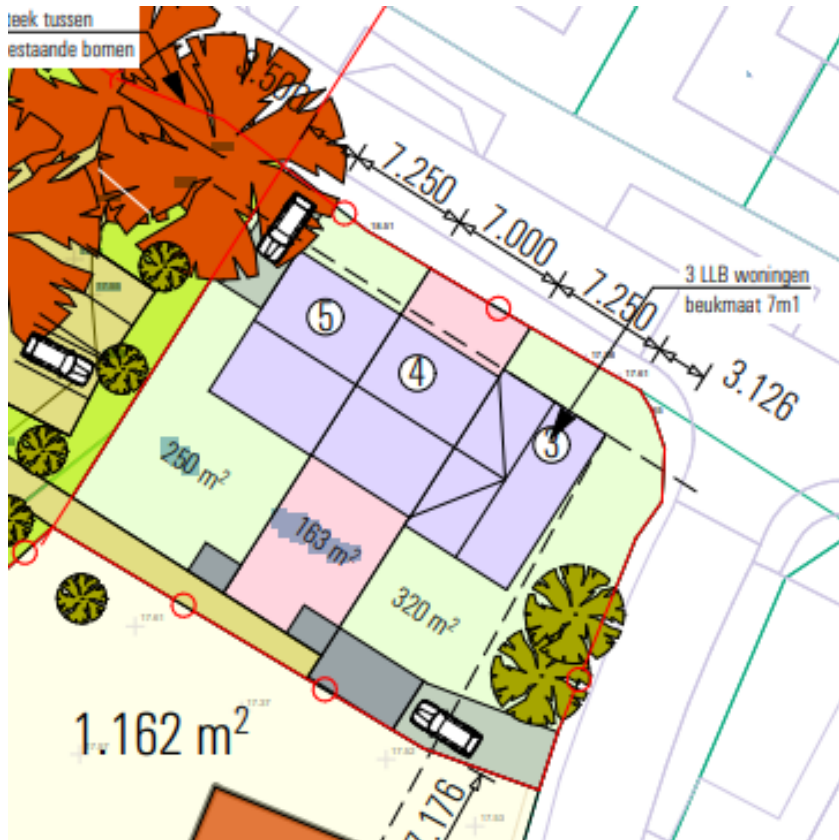


Figuur 10 weergave vrijstaande eengezinswoningen

Locatie 6 levensloopbestendige woningen (twee blokken met 3 woningen onder één kap)

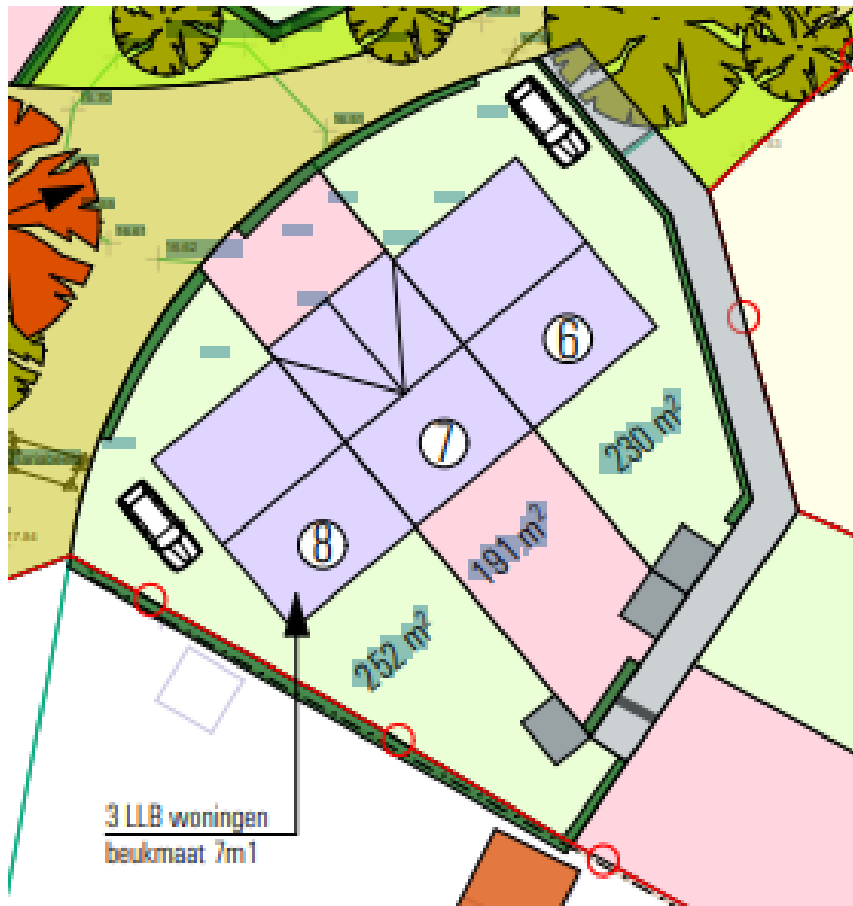
De levensloopbestendige woningen worden in twee blokken van 3 woningen uitgevoerd.

Een blok van 3 woningen (nummer 3, 4 en 5) is direct gelegen aan de Terborgseweg. Woning 5 op de hoek vindt direct de ontsluiting aan de Terborgseweg. Woning 3 wordt met de inrit aan de Bakkerskampstraat ontsloten. Woning 4 en 5 zijn beide middels een achterpad aan de zuidzijde bereikbaar. De buitenste woningen hebben de parkeerplekken op eigen terrein.



Figuur 11 weergave blok 1 van 3 levensloopbestendige woningen

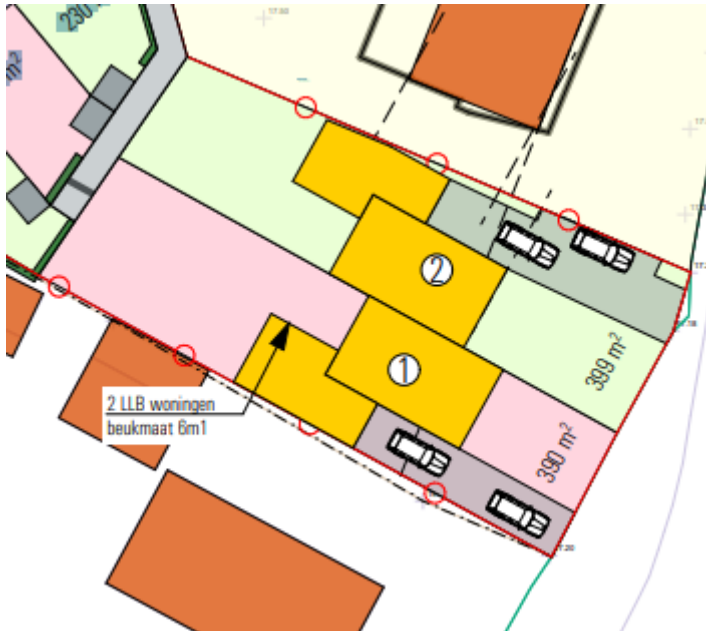
Het andere blok van 3 woningen (nummer 6, 7 en 8) wordt gerealiseerd aan de zuidzijde van het plangebied. Deze zijn bereikbaar via de gezamenlijke inrit aan de Terborgseweg. De voorgevels zijn noordwestelijk gericht. De tuinen zijn via een achterpad, welke naast nummer 6 is gelegen, bereikbaar. Door het unieke plan worden in dit geval de afstanden tot aan de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter, zoals dat in het bestemmingsplan 'Kom Breedenbroek is vastgelegd, niet behaald. Doordat er op dit stukje plangebied een drietal levensloopbestendige woningen worden ontwikkelt, is er meer ruimte op de begane grond (voetprint) benodigd. In dit geval wordt een afstand van 2 meter tot de zijdelingse perceelsgrens wel behaald. Dit is zo opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.



Figuur 12 weergave blok 2 van 3 levensloopbestendige woningen

Locatie 2 levensloopbestendige woningen (twee-aan-een)

Aan de zuidoostzijde van het plangebied worden twee levensloopbestendige woningen (nummer 1 en 2) gerealiseerd. De voorgevels van deze woningen verspringen ten opzichte van elkaar zodat deze beter op naastgelegen woningen aansluiten. Deze levensloopbestendige woningen worden ontsloten via de Bakkerskampstraat. Parkeren geschiedt hier volledig op eigen terrein.



Figuur 13 weergave twee-aan-een

Impressies te realiseren woningen.

Hieronder volgt een impressie voor de te realiseren geschakelde woningen. De vrijstaande woningen sluiten qua stijl hierop aan, echter wordt dit met de toekomstige bewoners verder ontwikkeld.



Figuur 14 impressie



Figuur 15 impressie

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als structuurvisie. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft de landelijke overheid richting aan de grote opgaven, zoals het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050:

Een klimaatbestendige delta, waarbij Nederland beschermd is tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering, waterveiligheid (ook voor de laaggelegen gebieden in het westen) gegarandeerd is en voldoende zoetwater beschikbaar is van goede kwaliteit;

Duurzaam, concurrerend en circulair: een toekomstbestendige en volledig circulaire economie zonder vervuilende manieren van produceren en consumeren, met een uitstekend vestigingsklimaat en een hoge quality of life, met een zo goed mogelijke inpassing van duurzame energie in onze leefomgeving en slimme combinaties van functies zonder de risico's en milieunadelen te vergroten. Een economie die veel maatschappelijke winst oplevert in termen van banen, innovatie en nieuwe bedrijvigheid en exportmogelijkheden;

Kwaliteit van leven in stad en dorp: met een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een goede verbondenheid van stad en land. De ontwikkelingen zijn gericht op kwaliteit, met gecontroleerde en doordachte groei waar dat nodig is, waardoor diversiteit in wonen, een stedelijk netwerk, prettige woonmilieus, met rust en ruimte maar ook vitale en leefbare regio's ontstaan.

Nabijheid en betrouwbare verbindingen: een uitstekende bereikbaarheid wordt met een goede en betrouwbare infrastructuur gegarandeerd, waarbij wordt ingespeeld op locatiekeuzes voor wonen en werken (nabijheid). De infrastructuur is onderdeel van een mobiliteitssysteem dat een meer divers patroon van mobiliteit veilig, robuust en duurzaam afhandelt. Luchthavens blijven belangrijk voor een sterk internationaal netwerk voor de lange afstanden. De uitdaging is om het vliegverkeer net als het goederenvervoer op een zo veilige, efficiënte en duurzame manier vorm te geven.

Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk: een veilig en gezond leven voor iedereen staat voorop. De leefomgeving nodigt uit om te bewegen, elkaar te ontmoeten en te ontspannen. Daarbij horen een goede milieukwaliteit, robuuste natuur, klimaatbestendigheid en voor iedereen goede toegang tot wonen, werken en voorzieningen.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een ruimte voor klimaat adaptatie en energietransitie;
2. Naar een duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Naar sterke en gezonde steden en regio's;
4. Naar een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied;

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Toetsing van de ontwikkeling

De NOVI gaat niet concreet in op kleinschalige lokale ontwikkelingen zoals de beoogde woningbouw in

Breedenbroek. In het NOVI zijn geen belemmeringen benoemd ten aanzien van de planontwikkeling. In algemene zin draagt het project bij aan de kwaliteit van het leven in stad en land, doordat gericht wordt op een kleinschalige uitbreiding aan de rand van bestaande bebouwing, voor doelgroepen met de grootste behoefte aan woningen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is in werking sinds 2011 en bevat onderwerpen die van rijksbelang zijn. Het gaat om onder andere de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, grote rivieren, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen. Het Barro is concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming.

Toetsing van de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de nationale belangen en is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna ook: Ladder) is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur." Volgens de nota van toelichting bij artikel 3.1.6, lid 2, aanhef en onder b, van het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Onderhavige ontwikkeling betreft woningbouw in de kern van Breedenbroek waarbij een dertiental woningen worden gerealiseerd in de vorm van twee vrijstaande, een tweekapper en rijwoningen. In artikel 1.1.1 van het Bro is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader toegelicht, waarbij het gaat om 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 11 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Nu het een woningbouwlocatie betreft met een omvang van maximaal 13 woningen, is hier sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Behoefte

Op 20 februari 2020 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek de notitie 'lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' vastgesteld, welke in april 2021 is geactualiseerd. In deze nota is een duidelijke opgave opgenomen: 'blijf bouwen voor doelgroepen die door de mismatch op de huidige woningvoorraad niet aan hun trekken komen'. Dit om ervoor te zorgen dat de doorstroming op de woningmarkt weer op gang komt en men de gewenste wooncarrière kan maken. Binnen de Kwalitatieve toetsingscriteria zijn drie (hoofd)criteria benoemd waaraan woningbouwplannen in ieder geval moeten voldoen:

- De behoefte is aangetoond
- Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed
- Inbreiding gaat voor uitbreiding

Uit de lijst met 'naam en rugnummers' blijkt dat er in de omgeving van Breedenbroek kandidaten zijn geworven. Dit ligt in lijn met het kleine kernen traject dat in meerdere kleine kernen is opgestart. Tevens voorziet de ontwikkeling in de bouw van het type woningen waaraan aantoonbare behoefte is. Ook krijgt de voormalige pastorie een toekomstbestendige invulling. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Breedenbroek en betreft een inbreidingslocatie. Aanvullende beschrijving van voornoemde is opgenomen in paragraaf 3.4.3.

Toetsing van de ontwikkeling

Uit bovenstaande onderbouwing kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat de behoefte wel degelijk aanwezig is. Er is sprake van een duurzame verstedelijking. De ladder van duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. Algemeen

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren. De Omgevingsvisie en -verordening zijn beide op 1 maart 2019 in werking getreden. Op 1 februari 2022 heeft Provinciale Staten (PS) voor het laatst de Omgevingsverordening geactualiseerd.

De Omgevingsvisie en -verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie twee keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast.

3.2.2 Omgevingsvisie

De komende decennia komt er veel op Gelderland af: het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. De provincie zet in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- ➔ *Gezond en veilig*; dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is ook voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En dat is ook aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- ➔ *Schoon en welvarend*; dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis-

en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen, alsmede het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden.

Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De meeste woningen zijn verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Daarnaast is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de Gelderlanders.

Toetsing van de ontwikkeling

Het initiatief om binnen het plangebied nieuwbouwwoningen te ontwikkelen past binnen het provinciale beleid. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de doelstellingen om voldoende passend en duurzaam woningaanbod in de provincie te garanderen dat aansluit bij de wensen van de inwoners.

3.2.3 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Toetsing van de ontwikkeling

In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Voor meer informatie over deze regionale woonagenda en de gemeentelijke uitwerking zie de volgende paragrafen. Hierin wordt onderbouwd dat de ontwikkeling binnen de betreffende kaders past.

3.2.4. Instructieregel klimaatadaptie (art.2.65b)

De provinciale omgevingsverordening die op 1 februari 2022 van kracht is geworden bevat de instructieregel klimaatadaptie (2.65b). Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Daarnaast moet de beschrijving worden opgesteld waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt. Voor die beschrijving kan gebruik worden gemaakt van de opgestelde klimaatatlas.

Toetsing van de ontwikkeling

Op basis van de klimaatatlas gemeente Oude IJsselstreek is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het plangebied als gevolg van klimaatverandering.

- Wateroverlast. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het bouwvlak geen plasvorming wordt verwacht na een korte of lange bui. Ter plaatse van

de bestaande vijver wordt een donkere vlek aangeduid. Deze vijver verdwijnt in de toekomst. De omliggende gronden tonen ook in de toekomst geen plasvorming aan.

- Hittestress. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het plangebied nu koel zal zijn op warme dagen. Dit is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op de huidige vrij groene situatie. Door de gepland woningbouw zal de temperatuur daar iets toenemen. De geplande nieuwbouw is echter goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee zijn de woningen ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode.
- Droogte. De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 weinig verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden en van beperkte droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf. Het plangebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. In het plangebied is een kleine vijver aanwezig welke zou worden gedempt. Hierdoor is er geen sprake van een risico voor de volksgezondheid. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.
- Overstroming. De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er geen dijken en watergangen in nabijheid van de planlocatie liggen. Daarbij vormt overstroming geen risico vormt voor het plangebied.

Er hoeven geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

De regionale structuurvisie is een actualisatie van de regionale structuurvisie uit 2004. Er is gekozen voor een actualisatie, omdat er zich een aantal relevante en ingrijpende economische en maatschappelijke ontwikkelingen hebben voorgedaan, zoals:

- ➔ energietransitie en het inspelen op de gevolgen van de klimaatveranderingen;
- ➔ bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening en
- ➔ de veranderingen in de landbouw en het landelijk gebied.

De visie gaat ervan uit dat deze ontwikkelingen gevolgen kunnen hebben voor de manier waarop er nu gewoond, geleefd en gewerkt wordt in de regio Achterhoek. Ze hebben invloed op de wijze waarop geld verdiend wordt in de regio. Wijzigingen hierin kunnen ruimtelijke consequenties hebben. De geactualiseerde visie wil richting geven aan het regionaal ruimtelijk beleid om de transitieopgaven op juiste wijze te kunnen faciliteren. Dit door belangrijke ruimtelijke thema's te agenderen en hierop afstemming tussen gemeenten te zoeken. Het doel hiervan is om ook in de toekomst te kunnen spreken van een vitale, regionale economie en een zeer prettige omgeving om in te wonen en te recreëren.

De visie gaat uit van waardeontwikkeling door het toevoegen van kwaliteit als motor achter ruimtelijke ontwikkelingen. Flexibiliteit is nodig om het kwalitatieve aanbod en vraag goed op elkaar af te kunnen stemmen. De ruimtelijke visie richt zich niet op een ruimtelijk eindbeeld, maar streeft juist flexibiliteit na. Het leidende principe is een omslag 'van sturen naar begeleiden'. Dit om kansen te pakken en tegelijkertijd te werken aan behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit. Met de visie wordt regionale afstemming beoogd in de keuzes in de ruimtelijke ontwikkeling op lokaal niveau. Dit door het benoemen van ruimtelijke speerpunten. Als regionale speerpunten worden genoemd: bevolkingsdaling, transitie van het platteland en duurzaamheid/energietransitie.

Feit is dat er in de Achterhoek geen sprake meer is van bevolkingsdaling, maar juist van groei. Vooral hierom is er behoefte aan extra woningen. Door een transformatie van een voormalig agrarisch erf wordt ruimtelijke kwaliteit toegevoegd doordat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en het nieuwe erf landschappelijk wordt ingepast. Dit is nader beschreven in het beleidsdocument Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek (zie hierna).

3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025

De regionale woonagenda 2015-2025 is begin 2015 tot stand is gekomen in samenspraak tussen beleidsmedewerkers, bestuurders, burgers, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Na vaststelling door de zeven gemeenteraden, alsmede door de besturen van de woningcorporaties en GS van de provincie,

vormt dit document het kader voor de uitvoering en dient het tevens als uitgangspunt voor de vraag aan de samenleving om ideeën en plannen. Samen met organisaties, ondernemers en bewonersorganisaties willen gemeenten, woningcorporaties en provincie in partnerschap aan de slag met het realiseren van de ambities, doelen en kansen uit deze agenda.

Ten aanzien van wonen wordt in de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 vooral ingezet op minder nieuwe woningen. Dit in verband met de krimp. Feit is dat er in de achterhoek geen sprake meer is van krimp, maar juist van groei. Er is dus behoefte aan extra woningen. Dit is nader beschreven in het beleidsdocument Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek (zie hierna).

3.3.3 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek

De Thematafel Wonen en Vastgoed van de regio Achterhoek heeft op 20 juni 2019 een regionaal kader afgestemd en omarmd over de toe te voegen woningbouw in de Achterhoek. Het beleidsdocument “Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek” beschrijft dit regionale kader en is vastgesteld op 26 september 2019 door de gemeenteraad. Naast het regionale kader beschrijft het beleidsdocument de te hanteren werkwijze en het monitoren van nieuwe woningbouwinitiatieven. Het vervangt een deel van hoofdstuk 5 van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 die in 2015 is vastgesteld.

Aanleiding van de ‘Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek’ is het Achterhoekse Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek 2017 (AWLO), dat laat zien dat er kwalitatieve tekorten en overschotten zijn tussen vraag en aanbod van woningen (mismatch) in de regio Achterhoek. De groei van het aantal huishoudens in de regio houdt langer aan dan eerder voorzien en dat betekent dat er extra woningen moeten komen boven op het aantal dat in afspraken is vastgelegd in de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025. De ‘Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek’ geeft ruimte aan de bouw van extra woningen, maar met prioriteit voor woningen waar behoefte aan is en waarvan een duidelijk tekort in de markt te zien valt. De behoefte bestaat voornamelijk uit woningen voor starters en senioren.

- ➔ Drie kwaliteitscriteria worden benoemd waar woningbouwinitiatieven aan moeten voldoen:
- ➔ Behoeft is aangetoond: Per cluster/kern wordt bepaald welke woningtypes en prijssegmenten nodig zijn.
- ➔ Voorrang voor transformatie van leegstand vastgoed: Bouwen op locaties met leegstaand vastgoed gaat voor bouwen op andere locaties binnen de bebouwde kom. In het buitengebied kan het gaan om vrijkomende agrarische bebouwing.
- ➔ Inbreiding gaat voor uitbreiding: Op uitleglocaties wordt in principe niet gebouwd. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt hier gevolgd.

Verder is in het beleidsdocument een 4^e (niet kwalitatief) criterium opgenomen, namelijk de realisatietermijn van goedgekeurde plannen om zo actiever te sturen op veranderende marktomstandigheden. Daarnaast wordt het effect van dit beleid in beeld gebracht met een monitor die zowel de kwalitatieve als kwantitatieve effecten laat zien.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1. Toekomstvisie Oude IJsselstreek

De toekomstvisie is tot stand gekomen door vele ontmoetingen en bijeenkomsten met inwoners, ondernemers, organisaties en verenigingen. De termen ‘leven’ en ‘het maken’ lopen als een rode draad door de toekomstvisie. Oude IJsselstreek heeft zichzelf zeven opgaven gesteld waarmee ze een antwoord kan bieden op maatschappelijke uitdagingen en waarmee de gemeente en de gemeenschap verder kunnen groeien.

- ➔ Benut de stroom van de Oude IJssel
De gemeente zet de komende jaren in op het benutten van alle kansen die de Oude IJssel als zone biedt. Het gebied op en rondom de rivier kan een vliegwiel zijn voor toerisme en recreatie, bedrijvigheid, klimaatvraagstukken en wonen.
- ➔ Florerende Smart Industrie
Een bloeiende en concurrerende lokale economie heeft een aanzuigende werking op mensen en kapitaal waarmee demografische ontwikkelingen kunnen worden gekeerd en wonen een boost krijgt. Drie duidelijke clusters dragen bij aan een robuust economisch systeem. Werken op De Rieze, innoveren op het DRU Industriepark en innovatieve en hightech maakindustrie rond Varsseveld.

Gemeente Oude IJsselstreek zet zich daarmee de komende jaren nog beter op de kaart en zet in op het ontwikkelen van het nieuwe Varsseveld Industriepark (het VIP).

➔ **Vitaal platteland**

Het agrarisch buitengebied is een belangrijke en karakteristieke pijler in de gemeente. De landbouwsector is voor de gemeente als plattelandsgemeente een cruciale sector, zowel qua economische omvang als qua ruimtebeslag in het buitengebied. Het platteland zal zich het komende decennium ontwikkelen tot een multifunctioneel buitengebied.

➔ **De allernieuwste energie**

In de gemeente vinden ontwikkeling plaats op vele fronten, van woningbouw tot het ontwikkelen van industrie en bereikbaarheid. Bij al die ontwikkelingen wordt er optimaal gebruik gemaakt van de meest duurzame en nieuwste vormen van energie. De gemeente wil energieneutraal zijn in 2030.

➔ **Groene parels**

Van de Slangenburg tot de Vennebulten en van het Zwarte Veen tot de Anholtse bossen vormen landgoederen, oude bossen en natuurgebieden een groene parelketting door Oude IJsselstreek. De opgave 'Groene Parels' zet in op het verder versterken van dit karakteristieke landschap.

➔ **Gezond oud worden én gezond jong zijn**

Oude IJsselstreek is de plek waar mensen zich kunnen ontplooiën, gezond kunnen leven en regie op hun eigen leven hebben. In de basis benutten de gemeente vooral de kracht van de maatschappij om een plek te maken waar mensen hun leven lang fijn en gezond kunnen wonen. Om de kracht uit de samenleving optimaal te benutten worden er voldoende aanleidingen voor ontmoeting, duurzaam gedrag, leren, spel en bewegen geboden.

➔ **Het witte vel**

Vanaf de eerste gesprekken is duidelijk geweest dat de Toekomstvisie een levend document moet zijn. Er zullen zich tal van zaken voordoen die de gemeente dwingen deze Toekomstvisie bij te stellen. Hobbels en beren op de weg, maar juist ook kansen, versnellingen en innovaties. Om in de Toekomstvisie ook letterlijk de ruimte te geven om in te springen op nieuwe ontwikkelingen heeft de gemeente 'Het Witte Vel' vanaf het begin eraan toegevoegd. Een nog blanco hoofdstuk dat symbool staat voor de prachtige onzekerheid van de toekomst en al het moois dat daaruit voort gaat komen.

Toetsing van de ontwikkeling

De nieuwe woningen duurzaam en zullen worden uitgevoerd met zonnepanelen. Een deel van de woning wordt levensloopbestendig is daarmee geschikt voor senioren. Hiermee worden de nieuwe woningen toekomstbestendig en is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'Toekomstvisie Oude IJsselstreek 'Maak toekomst in Oude IJsselstreek'.

3.4.2 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

De gemeenteraad heeft op 12 mei 2011 de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 vastgesteld. Deze structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente. De gemeente Oude IJsselstreek wil zich graag verder ontwikkelen als een dynamische gemeente. Dit blijft een belangrijk uitgangspunt voor het gemeentelijke woonbeleid. Naast het motto "de juiste woning op de juiste plaats", spelen onder andere kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid hierbij een belangrijke rol.

Toetsing van de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling versterkt het lokale woningaanbod, daarbinnen specifiek voor jongeren en senioren waar de behoefte voor nieuwe woningen het grootst is. Het betreft een kleine toevoeging ten opzichte van de bestaande woningvoorraad van Breedenbroek, waardoor de kleine schaal van het dorp en de kwaliteit van het Achterhoekse landschap bewaard blijven.

3.4.3 Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek

De Woonvisie 2018 is vastgesteld in de gemeenteraad van 14 december 2017. Met de Woonvisie wordt een lokale uitwerking van de Regionale Woonagenda geformuleerd, waar mogelijk gebruik makend van de nieuwste inzichten uit het in 2017 uitgevoerde AWLO (Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheids-Onderzoek). De belangrijkste onderwerpen van deze Woonvisie zijn:

- ➔ De sociale huurvoorraad
- ➔ Woonzorg
- ➔ Verduurzaming
- ➔ Woningvoorraad en waarde behoud

Toetsing van de ontwikkeling

In de woonvisie wordt een tekort geconstateerd aan woningen voor kleine huishoudens, met name voor starters en senioren. Om aan de toekomstige vraag in de gemeente te voldoen wil de gemeente ruimte bieden aan nieuwe initiatieven die aansluiten bij deze doelgroepen.

3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

Op 26 september 2019 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw' vastgesteld. Deze Kwalitatieve toetsingscriteria zijn ook door de overige Achterhoekse gemeenteraden vastgesteld en zijn aanvullend op de eerder in de Regionale Woonagenda 2015-2025 gemaakte afspraken. Binnen de kwalitatieve toetsingscriteria is het voor de individuele gemeenten mogelijk om als verdere uitwerking daarvan lokale kwaliteitscriteria vast te stellen en zo te sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt. Op 20 februari 2020 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek deze vastgesteld in de notitie 'lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek'. Samen vormen de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw en de Lokale kwaliteitscriteria het nieuwe kader voor het toetsen van woningbouwplannen.

Locaties met leegstaand vastgoed bieden onvoldoende potentieel om in de volledige woningbehoefte voor de komende jaren te voorzien. Het is daarom noodzakelijk om ook te kijken naar onbenutte inbreidingslocaties. Hiermee wordt bedoeld op niet bebouwde locaties binnen de bestaande bebouwde omgeving (Kombestemmingsplannen), te weten:

- ➔ verdichting op een bestaande kavel met de bestemming 'wonen', het inpassen van woning(en) naast reeds bestaande woning(en).
- ➔ woningbouw in 'gat' in de bestaande stedenbouwkundige structuur op een locatie met een 'rode' bestemming, d.w.z. een bestemming die bebouwing toestaat.
- ➔ verdichting op geschikte groenstructuren met de bestemming 'agrarisch', 'groen' of 'tuin'.

Toetsing van de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de vraag vanuit starters en senioren. Voor deze ontwikkeling wordt gedeeltelijk gebruik gemaakt van de ruimte in de bestaande bebouwde structuur van Breedenbroek. De ontwikkeling sluit hiermee aan op de regionale kwaliteitscriteria en beoogde doelgroepen.

De locatie valt binnen de grens van een kombestemmingsplan en ligt binnen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' (zie paragraaf 2.3). De lokale kwaliteitscriteria voor realisatie van woningen binnen de bebouwde kom worden per punt hieronder getoetst.

- ➔ *de locatie is onbebouwd en ligt binnen een Kom-bestemmingsplan*
Er is geen bebouwing op de locatie van de nieuwe woningen aanwezig. De aanwezige bebouwing wordt meegenomen in de ontwikkeling. De locatie ligt in het bestemmingsplan 'Kom Breedenbroek 2016'.
- ➔ *het voldoet aan de maatvoering in het bestemmingsplan (rooilijn, bebouwingshoogte, bouwvlak, afstand tot zijdelingse perceelgrens en aan de achterzijde)*
De maatvoering voor de nieuwe woningen sluit zoveel mogelijk aan op hetgeen in het geldende bestemmingsplan voor de kom van Breedenbroek van toepassing is. Echter doordat er levensloopbestendige woningen worden ontwikkeld hoeft er niet volledig gebruik gemaakt van de maximale nokhoogte. Alle voorzieningen dienen bij een levensloopbestendige woning op de begane grond te worden gerealiseerd. Hierdoor wordt de voetprint van de woningen ruimer dan bij een standaard woning het geval zou zijn. Mede hierdoor kan er niet altijd worden voldaan aan de minimale afstandseis die wordt gesteld voor woningen tot aan de zijdelingse perceelsgrens. Hier wordt in het

plan vanaf geweken. In plaats van de standaard 3 meter afstand tot de zijdelings perceelsgrens wordt in dit geval voor de rijwoningen 2 meter aangehouden. De levensloopbestendige twee-onder -een kap woning aan de zijde van de Bakkerskampstraat krijgt een bouwvlak tot aan de erfrens. Hierin wordt specifiek een maximale bouwhoogte opgenomen om te voorkomen dat er tot op de perceelsgrens tot een maximale goothoogte van 6 meter wordt gebouwd.

- ➔ *inpassing in bestaande stedenbouwkundige structuur*
het initiatief wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige- en groenstructuur.
- ➔ *ontsluiting via bestaande weg en bereikbaar voor hulpdiensten*
De woningen worden direct of via de nieuwe openbare ruimte ontsloten op de Terborgseweg. De twee onder 1 kap woningen aan Bakkerskampstraat sluiten direct aan met de ontsluiting op de Bakkerskampstraat.
- ➔ *er is geen onevenredige aantasting privacy en bezonning omliggende woningen*
De nieuwe woningen liggen op voldoende afstand van de bestaande woningen om aantasting van de privacy of beperking van bezonning te voorkomen.
- ➔ *het woningbouwplan moet voldoen aan de parkeernormen conform het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)*
Binnen het plangebied komen voldoende parkeerplaatsen voor alle woningen. in dit geval gaat het om 19 benodigde parkeerplaatsen. Dit totaal is berekend op basis van de geldende parkeernormen. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen wordt deels via parkeren op eigen terrein (12) en deels via een algemeen parkeerterrein (8) binnen het plangebied opgelost. Er worden totaal 20 parkeerplaatsen gerealiseerd.
- ➔ *zorgvuldig omgaan met verdichting aan de randen van een kern (overgang naar buitengebied)*
De locatie ligt tussen de bestaande woningen en aan de ontsluitingswegen van het dorp. Ruimtelijk gezien maakt het al onderdeel uit van de bebouwde kom van Breedenbroek.
- ➔ *zorgvuldig omgaan met verdichting op locaties met openbaar groen / open ruimte (plein-, speel- en parkeerterrein.*
De woningbouw leidt niet tot afname van het oppervlak aan plein, speel of parkeerterrein omdat de locatie in de bestaande situatie dienst deed als tuin en niet openbaar toegankelijk was.
- ➔ *niet bouwen op locaties met milieutechnische belemmeringen (geur, geluid, bodem), tenzij deze worden weggenomen*
Zie voor een nadere toelichting per thema hoofdstuk 4.

3.4.5 Visie op landschap, natuur en groene kernen

De Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen (VLNGK) biedt een gewenste toekomstbeeld. De visie is in een interactief proces met bewoners, maar ook organisaties en verenigingen tot stand gekomen. De visie geeft richting aan de gewenste ontwikkeling van het landschap voor zowel het buitengebied als de kernen. De visie gaat in op de wijze waarop de kenmerkende landschappen voor de toekomst verder versterkt worden, in samenhang met de ontwikkelingen die de komende jaren spelen. Ook gaat de visie in op de gewenste groenstructuur in de kernen. De gemeente realiseert de visie niet alleen, een groot aantal zaken pakt zij zelf op, maar de visie moet vooral ook anderen stimuleren om mee te werken aan een groene en gezonde leefomgeving.

Toetsing van de ontwikkeling:

Met de ontwikkeling worden er een aantal bomen en groenvakken in het plangebied gerealiseerd. Tevens blijft bestaand groen, waaronder de 4 rode beuken welke als particuliere bijzondere boom zijn aangemerkt, zoveel mogelijk behouden. Na onderzoek blijkt dat één boom in een slechte staat verkeerd. Deze zal op termijn worden gekapt. Een kapvergunning is hiervoor aangevraagd (2 maart 2023). Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen'.

3.4.6 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022 -2026

Op 18 januari 2022 is de klimaatagenda 2022-2026 vastgesteld. Met deze Klimaatagenda wordt de visie en ambitie voor een klimaatbestendige toekomst vastgelegd. Daarnaast is een uitvoeringsagenda voor 2022 tot en met 2026 beschreven. Steeds duidelijker wordt welke maatregelen nodig zijn om de gevolgen van klimaatverandering, waaronder droogte, wateroverlast, overstromingen en hittestress aan te pakken

De effecten van klimaatverandering worden opgedeeld in vier hoofdthema's:

- Meer regen: wateroverlast. Neerslagpatronen veranderen door klimaat-verandering. We krijgen te maken met grotere piekbuien en langere natte winterperiodes. Dit kan leiden tot meer hemelwateroverlast en grondwateroverlast.
- Hoger water: overstromingen. Door het veranderende weer krijgen we in Oude IJsselstreek vaker te maken met stormen en een sterker fluctuerende rivierafvoer. Deze factoren betekenen een extra belasting op de dijken.
- Meer hitte: hitte. Klimaatverandering wordt ook wel 'global warming' genoemd. We moeten er rekening mee houden dat we in de zomer vaker met extreme hitte te maken krijgen.
- Drogere zomers: droogte. Het wordt warmer en neerslagpatronen worden grilliger. Vooral in de zomers zullen we steeds meer te maken krijgen met langdurige periodes van droogte en de effecten van (zoet) watertekorten.

Toetsing van de ontwikkeling:

- Wateroverlast. Uit de kaartbeelden van de klimaatatlas die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het plangebied geen plasvorming wordt verwacht na een korte of lange bui. Ter plaatse van de bestaande vijver wordt een donkere vlek aangeduid. Deze vijver verdwijnt in de toekomst. De omliggende gronden tonen ook in de toekomst geen plasvorming aan. De Terborgseweg en de Bakkerskampstraat blijven begaanbaar bij een korte bui. Bij een lange bui is de Bakkerskampstraat begaanbaar voor calamiteitenverkeer, echter is te zien dat het water ook snel weer (< 1 uur) wegtrekt.
Inzake het aspect water is er tevens een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Deze is toegevoegd als bijlage 9 bij deze toelichting. Dit plan geeft o.a. de voorzieningen weer die worden aangebracht om wateroverlast te voorkomen.
- Overstroming. De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er geen dijken en watergangen in nabijheid van de planlocatie liggen. Daarbij vormt overstroming geen risico vormt voor het plangebied.
- Hittestress. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het plangebied nu koel zal zijn op warme dagen. Dit is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op de huidige vrij groene situatie. Door de gepland woningbouw zal de temperatuur daar iets toenemen. De geplande nieuwbouw is echter goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee zijn de woningen ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode.
- Droogte. De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 weinig verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden en van beperkte droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf. Het plangebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. In het plangebied is een kleine vijver aanwezig welke zou worden gedempt. Hierdoor is er geen sprake van een risico voor de volksgezondheid. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.

3.4.7 Welstand

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota, waarin is opgenomen waar bij de toetsing voor een betreffend gebied of bouwwerk rekening mee moet worden gehouden. Toekomstige bouwplannen moeten wat betreft het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk getoetst worden aan het welstandsbeleid. In

de nota worden algemene criteria gegeven waar bouwwerken aan moeten voldoen. Per gebied is specifiek welstandsbeleid opgesteld.

Met de beoogde ontwikkeling wordt zo veel mogelijk ingespeeld op de karakteristiek van het omliggende gebied. Het plangebied (functieverandering en nieuwbouw) valt binnen welstandsniveau. De welstandsbeoordeling richt zich voor dit niveau op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Voorliggend initiatief zorgt ervoor dat de rooilijn van de nieuwe woningen ongeveer gelijkgetrokken wordt met de naast gelegen woningen. Daarnaast sluiten de bouw-massa en de vorm aan bij die van de omgeving.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is er een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder de conclusie van het rapport. Het complete rapport is als bijlage 2 (verkennend bodemonderzoek door Montferland Milieu B.V. projectnummer MM21178 met datum 5 november 2021) bij deze toelichting gevoegd.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- ➔ Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden.
- ➔ De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.
- ➔ Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locatie geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de achtergrond- en/ of streefwaarde, wat duidt op enkel lichte (natuurlijke) verontreinigingen.
- ➔ De tevoren gestelde hypothese 'De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd' dient formeel gezien te worden verworpen. De verhogingen in de grond en in het grondwater zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden.
- ➔ Uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik. Ook bij het aanvragen van een bouwvergunning in de nabije toekomst zullen, met het huidige beleid en de huidige normen, de aangetoonde verontreinigingen geen bezwaar vormen.

Vanwege het licht verhoogde gehalte aan lood (Pb) is door de Omgevingsdienst Achterhoek een toetsing uitgevoerd met de module "diffuus lood" van de Risicotoolbox. Het loodgehalte blijkt te voldoen aan de gezondheidkundige advieswaarde van de GGD voor een woonfunctie.

Wanneer tijdens graafwerkzaamheden waarnemingen worden gedaan die op een verontreiniging wijzen, anders dan vastgesteld in de beoordeelde rapportage, dan moet het werk direct gestopt worden en moet met de ODA worden overlegd.

Concluderend:

Ten aanzien van het aspect bodem is er, met in achtneming van de inhoud van het onderzoeksrapport, sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

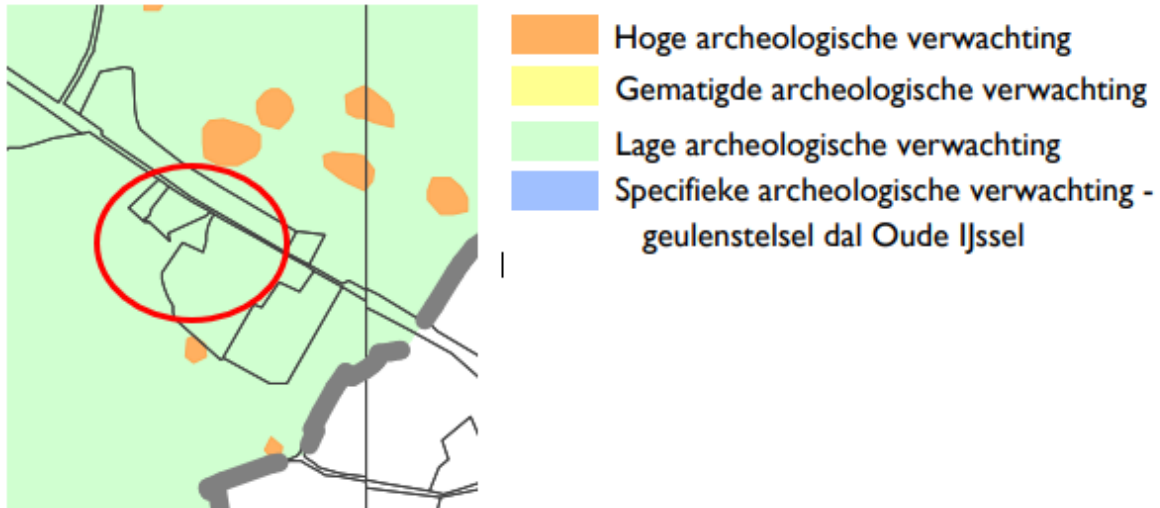
4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Bescherming van archeologische- en cultuurhistorische waarden is een wettelijke verplichting. De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 5 maart 2015 de archeologische- en cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld, alsmede de erfgoedverordening. De regels zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Breedenbroek 2016'.

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst op het voorkomen van archeologische waarden en/ of monumenten binnen het plangebied. Tevens moet worden bepaald of deze eventueel aanwezige waarden worden geschaad door de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.

Uit de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) volgt dat binnen het plangebied geen archeologische belemmeringen zijn.

De locatie ligt in een gebied met een lage archeologische verwachting. Op grond hiervan is geen onderzoek noodzakelijk. Ook in het bestemmingsplan is geen archeologische waarde voor dit plangebied opgenomen. Indien tijdens werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht.



Figuur 16 weergave plangebied t.o.v. archeologische waardenkaart

De voormalige pastorie en de kerk zijn beiden een gemeentelijk monument. In 2021 is de kerk rigoureus verbouwd. De parochie en het tussenlid bezitten een aantal waardevolle interieurelementen. In de parochie zijn bijvoorbeeld de binnenluiken, schouwen, trap en de tegelvloer in de gang nog aanwezig. Het tussenlid bezit onder meer enkele oorspronkelijke paneeldeuren. De volledige redengevende beschrijving is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

In het tussenlid van de voormalige pastorie en de kerk wordt een tweetal starterswoningen gerealiseerd. De omgevingsvergunning hiervoor is inmiddels verleend.

Concluderend:

In de verbeelding en regels behorende bij deze toelichting is opgenomen dat voor een deel van het plangebied het niet mogelijk is om zonder een omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken te plaatsen. Cultuurhistorie en archeologie vormen hiermee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3 Flora en Fauna

Met de beoogde ontwikkeling mogen beschermde soorten flora en fauna niet worden verstoord. Tevens moet beoordeeld worden in hoeverre beschermde gebieden (negatief) worden beïnvloed. Het wettelijk kader hieromtrent is de Wet natuurbescherming.

4.3.1 Gebiedsbescherming Natura2000

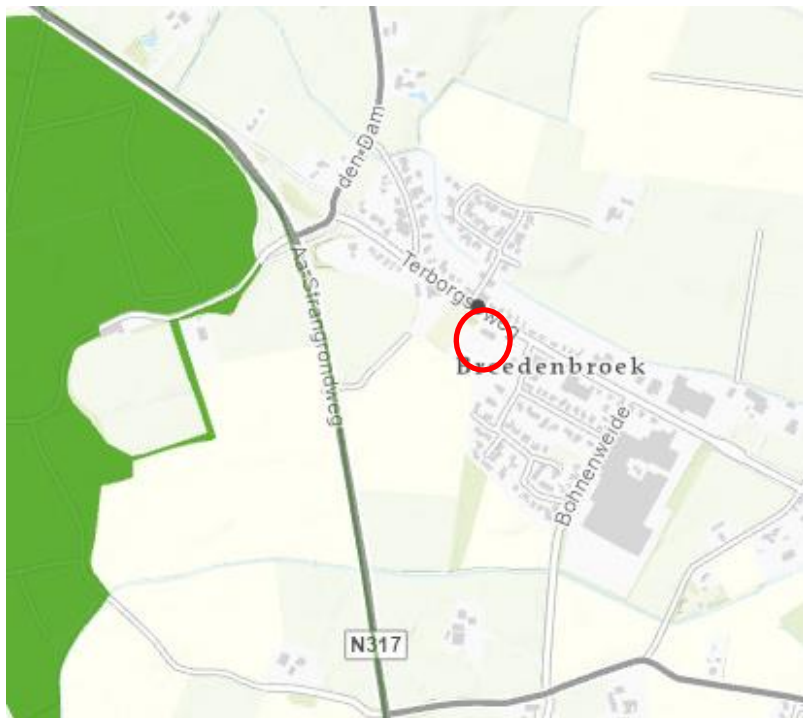
In het kader van de toets aan de Wet Natuurbescherming wordt bepaald of een project of plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Natura2000 gebieden bevinden zich niet op korte afstand van het plangebied.

Voor plannen dient middels een pretoets, eventueel gevolgd door een passende beoordeling, getoetst te worden of het plan mogelijk significant negatieve effecten kan hebben op gevoelige habitattypen die gelegen zijn binnen omliggende Natura 2000-gebieden. De beoordeling van plannen, projecten en andere handelingen is uitgewerkt in paragraaf 2.3 van de Wet natuurbescherming.

Omdat overtreding van de wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden op voorhand niet uitgesloten kan worden, is Natuurbank Overijssel gevraagd om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming, Natura 2000 en Gelders Natuurnetwerk in beeld te brengen. In het rapport (bijgevoegd als bijlage 4, Natuurbank Overijssel, nummer 3789, met datum 19-01-2022) worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven.

4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk

Het plangebied is niet gelegen binnen of nabij de begrenzingen van het Gelders Natuurnetwerk waardoor negatieve effecten hierop zijn uit te sluiten.



Figuur 17 plangebied t.o.v. het Gelders natuurnetwerk

Wettelijke consequenties:

Het plangebied behoort niet tot het Gelders natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone of Natura 2000- gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan de provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone (geen externe werking). Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en toename verkeer in gebruiksfase, kan een toename van stikstofdepositie in Natura 2000- gebied niet volledig worden uitgesloten. Om vast te kunnen stellen of sprake is van toename van stikstofdepositie, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden. Overige negatieve effecten op Natura 2000- gebied kunnen vanwege de afstand tot het plangebied uitgesloten worden. Het meest nabijgelegen Natura 2000- gebied bevindt zich op een afstand van ruim 7 km van het plangebied.

Stikstofparagraaf

Uit de berekeningen met Aeries-calculator (toegevoegd als bijlage 5 Stikstofparagraaf door Locis Adviseurs met datum 13 maart 2023) blijkt dat er ter hoogte van kwetsbare habitattypen in Natura 2000-gebieden, ten gevolge van de stikstofuitstoot binnen dit planproject, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn. Daarmee staat op voorhand vast dat de activiteiten, nodig voor de gebruiks- en aanlegfase van het gewenste plan, geen nadelige effecten hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura 2000 gebieden.

4.3.3 Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in standhouden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project,

dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Wettelijke consequenties:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats, bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats en bezetten vleermuizen er een verblijfplaats. In sommige van de aanwezige beuken zitten holen, welke als potentiële invliegopeningen kunnen dienen voor vleermuizen om in de beuken een verblijfplaats te bezetten. De beuken blijven echter behouden waardoor er geen vleermuis verstoord of gedood wordt en geen verblijfplaats verstoord, beschadigd of vernield wordt. Het plangebied vormt geen functioneel leefgebied van beschermde vissen.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de carport gesloopt en de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende beschermde diersoorten af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

Concluderend:

Het aspect natuurwaarden vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen. Er dient rekening te worden gehouden met het volgende:

- Geen grondgebonden zoogdieren en amfibieën doden (verjagen, wegvangen of ontheffing aanvragen);
- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels.

4.4 Geluid

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen voor geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) is de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent drie geluidbronnen waar geluidzones voor gelden: railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en industrielawaai. Wanneer een ontwikkeling in een zone valt zoals aangegeven in de Wet geluidhinder, moet akoestisch worden aangetoond dat aan de voorkeursgrenswaarden in deze wet wordt voldaan. Wordt niet voldaan aan deze voorkeursgrenswaarden, dan hebben Burgemeester en Wethouders onder voorwaarden de mogelijkheid hogere grenswaarden vast te stellen. Hierbij wordt een procedure doorlopen die aan de eisen van de Wet geluidhinder moet voldoen.

Railverkeerslawaai

In de omgeving van het plan bevindt zich geen spoorweg. Het onderdeel railverkeerslawaai van de Wet geluidhinder is niet van toepassing.

Industrielawaai

In de omgeving van het plan bevindt zich geen gezoneerd industrieterrein. Het onderdeel Industrielawaai van de Wet geluidhinder is niet van toepassing.

Verkeerslawaaï

In de omgeving van het plan bevinden zich wegen met een wettelijk geluidzone. Voor een ontwikkeling binnen de zone van wegen moet akoestisch onderzoek aantonen dat het verkeerslawaaï op de gevel van (bijvoorbeeld) de woning voldoet aan de grenswaarde uit de Wet geluidhinder. Voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone geldt een voorkeursgrenswaarde van ten hoogste 48 dB. Op 30 juni 2022 is er door SAIN milieuvanadvies een akoestisch onderzoek (rapport nummer 2022-3017) naar verkeerslawaaï uitgevoerd. Het volledige rapport is als bijlage 6 toegevoegd.

Uit het onderzoek volgt:

- De geluidsbelasting vanwege de Terborgseweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde op meerdere woningen. Het is niet mogelijk om de geluidsbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde. Omdat de Terborgseweg een 30 km/u-weg is, is geen hogere waarden-aanvraag nodig.
- De geluidsbelastingen vanwege de Bakkerskampstraat en de N317 voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.
- De geluidsbelasting wordt aanvaardbaar geacht. Er wordt gezorgd voor een voldoende laag binnenniveau in de woningen. In dit geval kan dan gesteld worden dat er vanuit het oogpunt van geluid sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Akoestisch onderzoek geluidwering gevels

Als gevolg van het optredende geluid afkomstig van het wegverkeer vanuit de directe omgeving is er door Ancoor akoestisch onderzoek (zie bijlage 7, met datum 26 augustus 2022 en nummer 25185) uitgevoerd naar de benodigde geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de te verbouwen pastorie tot in totaal 3 woningen. Het doel van dit onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de benodigde geluidwering ter plaatse van de diverse verblijfsruimten. Er dient te worden nagegaan in hoeverre er wordt voldaan aan de geldende grenswaarden voor het binnenniveau conform het Bouwbesluit. Uit de berekeningen blijkt dat de benodigde geluidwering van de gevels voldoet aan de minimaal hieraan te stellen vereisten conform het Bouwbesluit. Dat betekent dat geen verdergaande geluidwerende maatregelen aan de gevels nodig zijn.

Geluidsbelasting op woning 9 vanwege activiteiten cultuurkerk

Doordat direct aansluitend aan het plangebied een cultuurkerk is gelegen is er akoestisch onderzoek (zie bijlage 8, akoestisch onderzoek door Geurts Technisch Adviseurs BV met datum 17 oktober 2022 en nummer 8.5565) uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van de woning, omdat er in de kerk o.a. repetities van muziekgezelschappen (harmonie, koor e.d.) plaatsvinden.

Doel van het onderzoek is inzichtelijk te maken in hoeverre c.q. onder welke randvoorwaarden het woningbouwplan planologisch inpasbaar is. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' en daarmee samenhangend derealisatie van een goed c.q. acceptabel woon- en leefklimaat zijn de geluidniveaus vanwege woningbouwplan (in eerste instantie) getoetst aan de richt- en grenswaarden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).

Uit het onderzoek volgt:

- De akoestisch relevante activiteiten zijn muziekgeluid in de cultuurkerk en stemgeluid van bezoekers op het buitenterrein.
- Uit toetsing van de resultaten blijkt dat ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau L_A,L_T ter plaatse van de woning niet voldaan kan worden aan de richtwaarde voor een rustige woonwijk uit de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze komt overeen met 45 dB(A) etmaalwaarde. Het bevoegd gezag kan echter gemotiveerd afwijken van deze richtwaarde. Hiervoor kan de volgende motivering worden gebruikt.
De overschrijdingen op de gevels van de woning ontstaan door het muziekgeluid in de

cultuurkerk gedurende enkele uren per week (uitstraling door de gevels) en in mindere mate door stemgeluid van bezoekers. Het treffen van bron- of overdrachtsmaatregelen is onhaalbaar of te kostbaar in verhouding tot de mate en frequentie van overschrijdingen die plaatsvinden.

Indien toetsing plaatsvindt aan binnengeluidniveaus voor een acceptabel woon- en leefklimaat, wordt ruim voldaan aan de grenswaarde van 35 dB(A) etmaalwaarde. Indien cumulatie met wegverkeerslawaaï plaatsvindt, ontstaat een geluidbelasting op de gevel van ten hoogste 50 dB(A) Lden en een binnengeluidniveau Lden van 30 dB(A). Die waarde voldoet aan stap 3 uit het in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' opgenomen stappenschema en is daarom acceptabel te achten door het bevoegd gezag. Bij deze waarden op de gevel kan ook het woon- en leefklimaat in de tuin aanvaardbaar worden geacht, zeker in combinatie met de relatief korte periode en geringe frequentie waarop deze geluidniveaus optreden. Het is bovendien zo dat de gemeente op grond van eigen beleid (zoals vastgelegd in de APV) het ten gehore brengen van onversterkte muziek onder bepaalde voorwaarden (maximaal 8 uur per week en uiterlijk tussen 7:00 en 22:00 uur) aanvaardbaar vindt en dat de cultuurkerk aan deze voorwaarden voldoet. Hierbij kan de cultuurkerk ook in de beoogde situatie voldoen aan de geluidregels uit het Activiteitenbesluit. Er is dus geen sprake van een belemmering van de bedrijfsvoering en andersom is het woon- en leefklimaat aanvaardbaar te achten.

- Ten aanzien van de maximale geluidniveaus L_{Amax} kan voldaan worden aan de richtwaarden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.
- Indirecte hinder ten gevolge van aan- en afrijdend verkeer is niet te verwachten.

Het woon- en leefklimaat wordt beïnvloed door muziek in het kerkgebouw. Dat kan op basis van een bestuurlijke afweging aanvaardbaar worden bevonden waarbij de gemeente dient te motiveren waarom het deze geluidbelasting in deze concrete situatie acceptabel acht. De geluidargumenten daarvoor staan in het akoestisch onderzoek en deze zijn onderbouwd en akkoord.

Concluderend:

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.5 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 5 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 (nu er een plan is bekendgemaakt, zoals wordt bedoeld in artikel 5.12 van de Wet milieubeheer, namelijk het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van 10 juli 2009) uitbreidingen zijn toegestaan wanneer aannemelijk is gemaakt dat de concentratie in de buitenlucht van fijnstof ten gevolge van de uitbreiding niet de 3% grens overschrijdt. De 3% grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀). 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie is 1,2 µg fijnstof (PM₁₀ per m³).

Met de komst van de extra woningen nemen de verkeersbewegingen licht toe. In het kader van de "worst-case"-benadering wordt per woning uitgegaan van maximaal 8 (auto)verkeersbewegingen per etmaal (norm crow.nl). Er wordt voor de "worst-case" benadering derhalve uitgegaan van 13 x 8 (auto)verkeersbewegingen = 104 per etmaal.

Door middel van de NIBM-tool is berekend of het extra verkeer invloed heeft op de luchtkwaliteit. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit

kan worden vastgesteld. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier bepaald worden of een plan niet-in-betekende-mate bijdraagt (NIBM).

In de figuur hieronder is de berekening van de NIBM-tool weergegeven. Geconcludeerd is dat de toename van het verkeer niet-in-betekende-mate bijdraagt.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	104
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 Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Verder is binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan geen sprake van feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

Concluderend:

De beoogde ontwikkeling draagt vanwege de zeer geringe omvang niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens voor 'niet in betekende mate' ligt bij woningbouwprojecten op 1.500 woningen. Daarnaast is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Luchtkwaliteit is daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Bedrijven- en milieuzonering

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een hulpmiddel voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen bij en rondom bedrijven. De in deze uitgave voor bedrijven opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van een rustig woongebied of een rustig buitengebied. De richtafstanden zijn voor drukker gebieden (gemengd gebied) naar beneden bij te stellen. Bij het voldoen aan de richtafstanden is in beginsel sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en worden omliggende bedrijven niet onevenredig benadeeld in hun mogelijkheden. Aanvullend milieuonderzoek kan uitwijzen dat kleinere afstanden dan de richtafstanden mogelijk zijn. Verder hebben wettelijke afstanden voorrang op de richtafstanden.

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300

Figuur 18 richtafstanden tabel Bedrijven en milieuzonering (bron: infomil.nl)

In de directe omgeving is een bedrijf en een maatschappelijke bestemming (kerkgebouw) gelegen. In onderstaande tabel zijn deze vermeld. De afstanden in de tabel zijn gemeten vanuit de rand van de bouwvlakken tot op de (geprojecteerde) gevels van de woningen. In deze situatie is sprake van een rustige woonwijk.

Adres	Bedrijf	Richtafstand	Feitelijke afstand
Terborgseweg 42	Dichterbij d'Eliefste (webshop voor boeken en tijdschriften)	30 meter	70 meter
Terborgseweg 44	Autobedrijf Koenders (handelen in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's)	30 meter	70 meter
Terborgseweg 30	Stichting Cultuurkerk De Toekomst (beheren en exploiteren kerkgebouw)	30 meter	0 meter

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de richtafstand van een nabijgelegen kerkgebouw. Direct naast de kerk is de pastorie gelegen welke direct aansluitend aan het kerkgebouw is gesitueerd. In deze bestaande situatie is er al een woonbestemming op de pastorie gelegen. Hier mogen dus op grond van het bestemmingsplan nu al mensen wonen die geen binding hebben met het kerkgebouw. Dat betekent dat sprake is van bestaande beperkingen in gebruikruimte voor de kerk. Andersom mag worden verondersteld dat hier sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dat gaat ook op voor de andere woningen in het plangebied, die op grotere afstand dan de voormalige pastorie van het kerkgebouw zijn gelegen. Bovendien zijn de activiteiten in het kerkgebouw dermate weinig milieuhinderlijk dat deze prima direct naast de functie wonen kunnen bestaan.

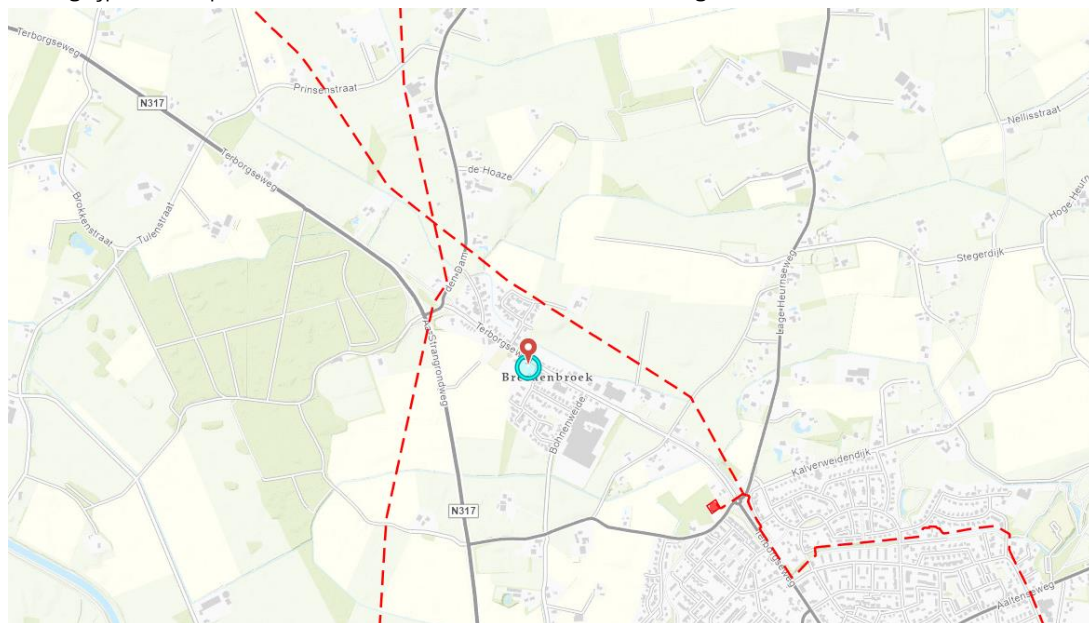
Concluderend:

Gezien de omliggende functies en de aard en omvang daarvan mag ter plaatse van de woningen worden uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat. Omliggende bedrijven en functies worden bovendien niet belemmerd door de ontwikkeling. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 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.



Figuur 23: kaartuitsnede risicokaart.nl (plangebied bij blauwe rondje)

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen. Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen

blijven worden. Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld.

In de wetgeving wordt onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour. Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht.

Concluderend:

Een woning is een kwetsbare object. In de omgeving zijn volgens de Risicokaart Nederland echter geen risicobronnen aanwezig, waarvan de risicocontour over de nieuwe woningen ligt. Ten noorden van het plangebied ligt op een afstand van 210 meter een buisleiding (N-569-72). Als onderdeel van de plantoelichting van het bestemmingsplan voor het buitengebied is voor alle relevante leidingen een berekening gemaakt van het plaatsgebonden- en groepsrisico (Omgevingsdienst Achterhoek, advies externe veiligheid Buitengebied Oude IJsselstreek, 18 januari 2017). Uit deze kwantitatieve risicoanalyse volgt dat voor alle aanwezige buisleidingen geldt dat de plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ op de leiding ligt. De nieuwe woningen liggen ook ruimschoots buiten de 1% letaliteitsgrens voor buisleiding N-569-72 (binnen deze grens wordt gekeken naar de hoogte van het groepsrisico).

4.8 Water

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Rijn en IJssel. In het waterbeheerplan 2022-2027 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. Het waterbeheerprogramma in het kort:

- Beheren en onderhouden het grondwater en het water in beken, sloten en riviertjes. De zorg voor schoon water en zuiveren rioolwater. Controleren of iedereen zich aan de regels houdt. Gebiedsinrichting zo uitvoeren dat het beter tegen de klimaatverandering kan.
- Kijken naar omgeving en hoe deze het beste kan worden ingericht. Uitgaande van dat het gebied beter kan tegen te nat maar ook tegen te droog weer. Hulp aanbieden zodat inwoners, bedrijven en andere overheden beter kunnen omgaan met de gevolgen van extreem weer.
- Zorgen voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Dijken worden zo onderhouden dat er ruimte is voor meer verschillende soorten planten en dieren.
- In 2025 wekt het Waterschap alle energie die ze gebruiken zelf op. Ze gebruiken en verspillen zo min mogelijk grondstoffen en stoten veel minder broeikasgassen uit. Hiervoor worden sommige werkwijzen aangepast en wordt gebruik gemaakt van steeds meer nieuwe technieken.

- Zorgen voor schoon water in beken en sloten, voor mensen en voor dieren en planten. Het rioolwater wordt steeds schoner gemaakt. Sommige plekken worden geschikt gemaakt voor bijzondere planten en dieren. De andere wateren mogen in ieder geval niet viezer worden.

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

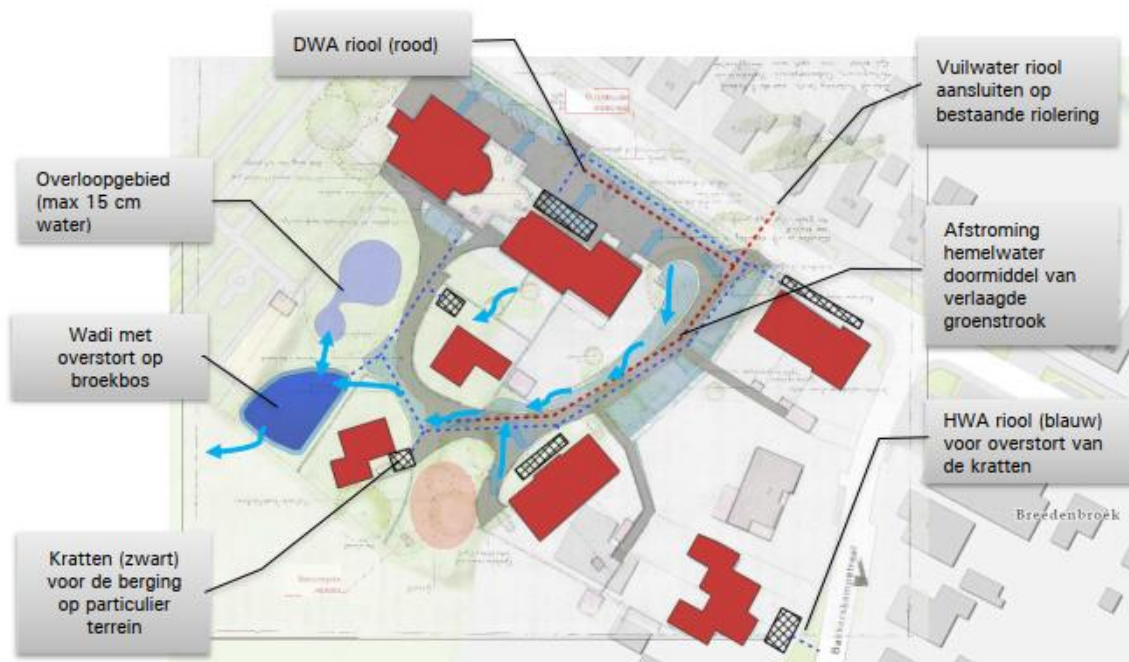
Navolgend is de watertoetstabel opgenomen. De relevante waterthema's voor de ontwikkeling worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven (wanneer de toets vraag met 'ja' is beantwoord).

Watertoetstabel

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Licht in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	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 1m 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 (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Ja	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
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	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
Grondwater-kwaliteit	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 nabij het plangebied die milieuhygiënische 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 HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	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

Het verhard oppervlakte zal met deze ontwikkeling toenemen. Het gaat om: 1.185m². Op basis van de bergingseis (gesteld door het Waterschap Rijn en IJssel) van 80mm betekent dit dat er 95m³ water geborgd moet worden binnen het plangebied. Voor het bebouwde oppervlakte geldt een toename van 1.450m². Ook hierbij geldt een bergingseis van 80mm. Hierdoor betreft de berging 116m³. In totaliteit gaat het om een berging van 211m³.

In het ontwerp is er vanuit gegaan dat het hemelwater van particuliere terreinen op eigen terrein middels infiltratie kratten wordt geborgen. Deze kratten zijn aangesloten op een HWA-riool zodat wanneer de kratten vol zijn afgewaterd kan worden op de wadi's. De groenstrook centraal in het plangebied wordt gebruikt als greppel om het hemelwater naar de zuidwestzijde van het plangebied te leiden. Vanuit hier kan overstort plaatsvinden op het lager gelegen broekbos indien het watersysteem (incl. overloopgebied) volledig gevuld is (laagste punt). Hieronder een weergave van het water systeem. Een volledige weergave van het waterhuishoudkundigplan is bijgevoegd als bijlage 9 (Geofoxx, projectnummer 20220790/MZEN met datum april 2023) bij deze toelichting.



Concluderend:

Het aspect water vormt, mede gezien de uitkomsten van de klimaatatlas waarin geen bijzonderheden omtrent het aspectwater worden verwacht, zoals beschreven in paragraaf 3.2.4 en paragraaf 3.4.6, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

Door de komst van de nieuw te bouwen woningen zal het aantal vervoersbewegingen met lichte voertuigen toenemen. Per woning wordt uitgegaan van 6 (auto)verkeersbewegingen per etmaal (norm crow.nl). Gemiddeld komt dit neer op 13×6 (auto)verkeersbewegingen = 78 verkeersbewegingen van lichte voertuigen per etmaal. De Terborgseweg heeft voldoende capaciteit om de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen te verwerken.

Parkeren

De CROW-stedelijkheids categorie van Oude IJsselstreek is 'weinig stedelijk' (kernen Ulft, Gendringen, Terborg, Silvolde en Varsseveld) en 'niet stedelijk' voor de overige kernen in de gemeente. In nieuwe situaties (die bij het gereedkomen van dit plan nog niet in procedure zijn) worden parkeernormen gebruikt als uitgangspunt bij de raming van de parkeerbehoefte. De parkeernormen kennen een bandbreedte (een minimum- en een maximumnorm). In principe geldt de maximale parkeernorm. Alleen wanneer aannemelijk kan worden gemaakt dat er minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn kan de gemeente toestaan dat van dit maximum wordt afgeweken.

Volgens het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan geldt onderstaande: de locatie ligt in de 'rest bebouwde kom' en maximale norm is aangehouden.

Hoofdfunctie	Functie	Eenheid	Centrum en schil		Rest bebouwde kom	
			Min.	Max.	Min.	Max.
Wonen	Woning duur (bijv. halfvrijstaand en vrijstaand)	Woning	1,7	2,0	2,0	2,2
	Woning middensegment (bijv. rijwoning)	Woning	1,6	1,8	1,8	1,9
	Woning goedkoop (bijv. sociale huurwoning)	Woning	1,3	1,5	1,4	1,7

- ➔ 2 vrijstaande woningen: 2,2 parkeerplaatsen per woning ($2 \times 2,2 =$) 4,4
- ➔ 4 twee-onder-een kap: 2,2 parkeerplaatsen per woning ($4 \times 2,2 =$) 8,8
- ➔ 7x tussen/hoek: 1,9 parkeerplaatsen per woning ($7 \times 1,9 =$) 13,3

Het aantal parkeerplaatsen moet om die reden 27 stuks zijn stuks. Op de planlocatie worden ten behoeve van parkeren in totaal 28 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan worden er 20 op eigen terrein en 8 in het openbaar gebied gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm. Voor een overzicht van de locatie van de parkeerplekken zie bijlage 1.

Concluderend:

Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Met een zogenaamde klic-melding krijgen initiatiefnemers alle kabel- en leidinginformatie, zodat graafschade en gevaarlijke situaties worden voorkomen.

Concluderend:

Eventuele kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Milieueffectrapportage

Het bestemmingsplan, waarin ruimtelijke belangen worden geborgd, is het resultaat van een integrale ruimtelijke afweging. In deze integrale afweging worden ook alle milieuonderwerpen meegewogen, los van de wettelijke verplichtingen van de milieueffectrapportage. Welke milieuonderwerpen vanuit een duurzame ruimtelijke ordening voor een plangebied van belang zijn, moet per plan in beeld worden gebracht. De essentie en het gewicht van milieuonderwerpen is afhankelijk van het gebied en de opgave en eventuele wettelijke eisen.

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- a. *Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);*
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- b. *Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);*
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- c. *Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);*
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Ad.a: Wanneer uit een toets blijkt dat de activiteit (mogelijk) significante negatieve effecten tot gevolg heeft, dan kan een vergunning alleen worden verleend als uit een passende beoordeling blijkt dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zullen worden aangetast. Onderdeel van de passende beoordeling vormt de ADC-toets. De ADC-toets houdt een onderzoek in naar Alternatieven, het aantonen van Dwingende redenen van openbaar belang en het vooraf en tijdig treffen van Compenserende maatregelen.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op ruime afstand van het plangebied. De woonactiviteiten op dit perceel hebben geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor dit Natura 2000-gebied ook mede gezien de grote afstand. Een passende beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

Ad.b en c.: Woonactiviteiten worden alleen genoemd in relatie tot een stedelijk ontwikkelingsproject, waarbij meer dan 2000 woningen worden gebouwd (onderdeel D. 11.2 van de bijlage van het besluit milieueffectrapportage). Het is de vraag of in deze situatie sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. In ieder geval staat vast dat de drempelwaarde niet wordt overschreden.

Op aangeven van de gemeente Oude IJsselstreek is zekerheidshalve een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (zie bijlage 11). Hieruit komt naar voren dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van kenmerken en locatie van het plangebied, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Hieruit kan worden afgeleid dat er geen reden is tot het uitvoeren van een m.e.r.-procedure.

Concluderend

Zoals blijkt uit de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling en het beoordelingsbesluit leidt de ontwikkeling niet tot m.e.r.-plicht.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de landelijke standaard (SVBP2012). Hieronder wordt de opbouw en dergelijke van de regels kort toegelicht.

5.2 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten (artikel 2)

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals agrarisch met waarden en wonen.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

5.3.2 Bestemmingen

Hieronder volgt in het kort een beschrijving van de gebruikte bestemmingen.

Groen (artikel 3)

In dit bestemmingplan is de bestemming “groen” overgenomen uit het geldende bestemmingsplan als basisbestemming voor de omliggende openbare gronden buiten de woonbestemming. Binnen de bestemming ‘groen’ zijn gebouwen niet toegestaan. Wel bestaat er de mogelijkheid om binnen deze bestemming onder voorwaarden bouwwerken, geen gebouw zijnde, te realiseren. Ook is er de mogelijkheid opgenomen om parkeervoorzieningen aan te leggen.

Tuin (artikel 4)

De met tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, wegen, paden, erkers en erfafscheidingen.

Tuin – Gaarde (artikel 5)

De met tuin - gaarde aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, weide en daarmee gelijk te stellen doeleinden. Ten aanzien van de waterhuishoudkundige voorzieningen is er een functieaanduiding ‘wadi’ aan de planregels toegevoegd.

Verkeer – verblijfsgebied (artikel 6)

Alle wegen en verblijfsgebieden hebben de bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ gekregen. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder meer bestemd voor voorzieningen ten behoeve van verkeer, vervoer en verblijf. De bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemming zijn zeer beperkt.

Wonen (artikel 7)

De nieuwe woningen hebben een bestemming ‘Wonen’ gekregen. Voor de bebouwingsmogelijkheden wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Binnen de bestemming is door middel van aanduidingen onderscheid gemaakt in het type woning. Het hoofdgebouw van de woning mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd worden. De toegestane goot- en bouwhoogten van de woningen is op de verbeelding weergegeven.

Voor de vrijstaande woningen is een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens opgenomen van 3 meter aan twee zijden. Voor de twee-aan-een woning is, vanwege de relatief smalle kavel, geen afstand tot de zijdelings perceelsgrens opgenomen. Hier is voor een bepaald gebied gekozen voor een maximale bouwhoogte. Voor de aaneengebouwde woningen geldt een afstand van 2 meter tot de zijdelingse perceelsgrens.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen zijn regels opgenomen over de ligging ten opzichte van de voorgevelrooilijn, met maximum oppervlak en de goot- en bouwhoogte. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, is een maximale maatvoering opgenomen. Hierbij is bepaald dat erfafscheidingen in het achtererfgebied tot een hoogte van 2 meter mogen worden opgericht. Voor de voorgevel mogen erfafscheidingen tot maximaal 1 meter hoogte worden opgericht.

Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken vergunningsvrij uitgesloten’ is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken te bouwen.

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 8)

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (artikel 9)

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent de bestaande situatie.

Algemene gebruiksregels (artikel 10)

Deze bepaling bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan. In dit artikel is tevens een regeling voor parkeren opgenomen. Indien op grond van dit bestemmingsplan wordt gebouwd dan wel het gebruik wordt gewijzigd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Ook is er een voorwaardelijke verplichting inzake het landschappelijk inrichtingsplan opgenomen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 11)

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels (artikel 12)

Deze bepaling omvat de wijzigingsregels voor het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 13)

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel (artikel 14)

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, op grond van artikel 3.1 Wro en artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dient onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om het verhaal van plankosten zeker te stellen.

Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- ➔ het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- ➔ het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- ➔ het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft voor de gemeente Oude IJsselstreek geen financiële consequenties. De plannen komen voor rekening en risico van de initiatiefnemers. Tevens zal er met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden afgesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is contact geweest met de direct omwonenden inzake de beoogde ontwikkeling. Informatie ten aanzien van de ontwikkeling is middels een brief gedeeld. Deze brief is als bijlage 10 bij deze toelichting gevoegd. Er zijn geen reacties gekomen waaruit blijkt dat het initiatief onwenselijk is. Er is positief op het plan gereageerd. Daarnaast heeft er een afspraak op locatie plaatsgevonden tussen initiatiefnemer, de Bomenstichting Achterhoek en de gemeente om te praten over de waardevolle bomen op het perceel.

7. PROCEDURE

7.1 Algemeen

Voor het opstellen van een planherziening, op grond van artikel 3.1 Wro en artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), geldt de uniforme voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Net als in een reguliere bestemmingsplanprocedure geldt bij de voorbereiding van een herziening dat overleg moet worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het gaat dan tenminste om de waterschappen en diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen wordt soms, in overleg, afgezien van dit overleg.

Het ontwerpbestemmingsplan zal, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening en artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, voor een ieder ter inzage worden gelegd. Het ontwerp is in te zien op het gemeentehuis en kan ook digitaal worden ingezien via de gemeentelijke website en via de landelijke voorziening voor ruimtelijke plannen.

7.2 Overleg

Het ontwerpbestemmingsplan wordt toegezonden aan de provincie Gelderland en het Waterschap Rijn en IJssel.

7.3 Ontwerpbestemmingsplan

Conform afdeling 3.4 Awb heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken, van 3 augustus 2023 tot en met 13 september 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

7.4 Vastgesteld bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Breedenbroek, locatie hoek Terborgseweg en Bakkerskampstraat' is vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Oude IJsselstreek van 23 november 2023 (zie ook bijbehorend vaststellingsbesluit). Tegen een raadsbesluit over de vaststelling van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld. De beroepstermijn bedraagt zes weken. Een beroep dienen belanghebbenden in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Indien er geen beroep is ingesteld, treedt het plan in werking daags na afloop van de tervisielegging. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Situatietekening
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Redengevende beschrijving gemeentelijk monument
4. Quicksan Flora en Fauna
5. Stikstofberekening
6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
7. Akoestisch onderzoek geluidwerking gevels
8. Akoestisch onderzoek geluidbelasting cultuurkerk
9. Waterhuishoudkundig plan
10. Brief aan buurtbewoners
11. Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling