

Wijzigingsplan **Wonion Koningin Emmastraat, Terborg**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Februari 2024

Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

WIJZIGINGSPLAN WONION KONINGIN EMMASTRAAT, TERBORG

Plan: Wonion Koningin Emmastraat, Terborg
Plantype: Wijzigingsplan
IMRO-nummer: NL.IMRO.1509.BP000237-VA01
Status: Vastgesteld



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR VAN TERBORG	8
2.2	BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.2	VERKEER & PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	REGIONAAL BELEID	19
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	22
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
5.1	GELUID	27
5.2	BODEMKWALITEIT	28
5.3	LUCHTKWALITEIT	29
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	30
5.5	MILIEUZONERING	32
5.6	ECOLOGIE	35
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	37
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	38
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	40
6.1	VIGEREND BELEID	40
6.2	WATERPARAGRAAF	41
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	43
7.1	INLEIDING	43
7.2	OPZET VAN DE REGELS	43
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	44
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	47
9.1	VOOROVERLEG	47
9.2	INSPRAAK	47
9.3	ZIENSWIJZEN	47
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		48
BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	48
BIJLAGE 2	PARKEERONDERZOEK	49

BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	50
BIJLAGE 4	BODEMONDERZOEK	51
BIJLAGE 5	STIKSTOFONDERZOEK.....	52
BIJLAGE 6	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK.....	53
BIJLAGE 7	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	54
BIJLAGE 8	WATERTOETS.....	55

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op het perceel aan de Koningin Emmastraat ong. te Terborg (hierna: plangebied, in de gemeente Oude IJsselstreek. Het perceel is in gebruik als grasperceel. Ter plaatse is de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 4’ opgenomen, waarmee het mogelijk is om de locatie onder voorwaarde te herontwikkelen naar woningen. Dit betekent dat de gronden pas ontwikkeld kunnen worden nadat door het college van burgemeester en wethouders een wijzigingsplan is vastgesteld.

Concreet voorziet de voorliggende ontwikkeling van woningcorporatie ‘Wonion’ in de realisatie van 21 sociale huurwoningen voor de doelgroep kleine huishoudens. Het voorliggende wijzigingsplan maakt deze ontwikkeling planologisch mogelijk en toont aan dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich in de kern van Terborg, in de gemeente Oude IJsselstreek. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kern van Terborg en de directe omgeving is weergegeven in afbeelding 1.1. Het plangebied is indicatief aangegeven met de rode ster en rode contour.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern van Terborg en de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “Wonion Koningin Emmastraat, Terborg” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.1509.BP000237-VA01) en een renvooi;
- regels (en bijhorende bijlagen);
- deze toelichting (en bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting en bijhorende bijlagen. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het wijzigingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.4 Huidig planologische regime

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Kom Terborg 2011”, die op 17 augustus 2012 is vastgesteld door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan opgenomen. Het plangebied is daarbij aangegeven met de rode omlijnning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Kom Terborg 2011” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse van het plangebied geldt grotendeels de enkelbestemming ‘Groen’. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor groen en plantsoenen, parken, geluidswerende voorzieningen, voet- en fietspaden, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, speelvoorzieningen, kunstwerken en ontmoetingsplekken, water en voorzieningen, straatmeubilair en nutsvoorzieningen. Ter plaatse geldt ook de bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor verblijfsgebieden, wegen en paden, ondergrondse containers, gebouwen geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen, ontmoetingsplekken en straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

Tevens geldt de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 4’. Het bevoegd gezag kan ter plaatse van deze aanduiding (locatie Koningin Emmastraat) de gronden wijzigen in de bestemmingen ‘Groen’, ‘Verkeer-verblijfsgebied’ en ‘Wonen’ als bedoeld in de artikelen 9, 16 en 18 van het bestemmingsplan “Kom Terborg 2011”. De wijziging wordt toegestaan onder de voorwaarden dat:

- de goothoogte en bouwhoogte maximaal 7 m respectievelijk 10 m bedragen;
- het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden benadeeld;
- er in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden benadeeld;
- het bouwplan niet in strijd is met het regionaal en/of gemeentelijk beleid (waaronder het beleid ten aanzien van woningbouw);
- uit onderzoek blijkt dat er verder geen (milieutechnische of ruimtelijke) belemmeringen zijn.

Tevens geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische Verwachting 1’. Naast de andere voorkomende bestemming(en) zijn deze gronden mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in de uitwerking van de bestemming om zodoende de realisatie van 21 sociale huurwoningen mogelijk te maken. Hierbij wordt voldaan aan de geldende voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. In de voorliggende plantoelichting is aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt uitvoerbaar is en sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de gewenste situatie. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Oude IJsselstreek beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur van Terborg

Terborg ligt in het zuiden van de regio Achterhoek in de provincie Gelderland. Ten noordwesten van Terborg ligt de grootste plaats in de omtrek, Doetinchem. Ten zuidwesten liggen Zeddam en 's Heerenberg. Ten zuiden van Terborg liggen Ulft en Gendringen en ten oosten Varsseveld. Terborg is min of meer vastgegroeid aan drie andere kernen, namelijk Etten ten zuidwesten, Silvolde ten zuidoosten en Gaanderen (de grootste kern) ten noorden van Terborg.

Terborg ligt in de gemeente Oude IJsselstreek. Kenmerkend voor deze regio is dat er zowel rivierengebieden als zandgrondgebieden voorkomen. De verschillen tussen deze gebieden zijn aanzienlijk met betrekking tot reliëf, bodem, ruimtegebruik, verkaveling en flora en fauna. De rivier Oude IJssel vormt de overgang tussen deze gebieden. Aan de noordzijde liggen het drogere dekzandgebied en kampenlandschap met heide-ontginningen. Aan de noord-oostzijde van de Oude IJssel bevinden zich ook heidebroek ontginningen op de lage delen waar vroeger natte heide en moeras voorkwam (straatnamen eindigen daar vaak op 'dijk'). Vermeldenswaardig zijn ook de rivierduinen tussen de rivier en het zandgrondgebied waarop Terborg (en Silvolde) gebouwd zijn. Aan de zuidwestzijde komen oeverwallen en stroomruggen voor. Terborg ligt ten noorden van de Oude IJssel.

Tot aan de 19e eeuw bestond het stadje alleen uit de bebouwing langs de hoofdstraat. In de 19e eeuw werden de grachten gedempt, de poorten gesloopt en vond de eerste uitbreiding plaats. Langs de Oude IJssel ontwikkelde zich bouwnijverheid en perifere detailhandel. Door deze ontwikkelingen ontstond de lintvormige groei van de bebouwing langs de rivier. Na de oorlog vonden de uitbreidingen van Terborg met name ten noorden van de historische stad plaats.

De ontstaansgeschiedenis van Terborg is in haar structuur nog goed afleesbaar. Huize Wisch met bijbehorende tuinen vormt een karakteristiek groenelement aan de Oude IJssel. De dichtbebouwde Hoofdstraat vormt de bebouwde tegenhanger van het landgoed en vormt het centrum van het dorp. Winkels, cafés en andere openbare voorzieningen bepalen het beeld. De N.H. Kerk en R.K. St. Georgius vormen in deze straat beeldbepalende elementen. De historische uitvalswegen van Terborg naar Etten, Silvolde, Doetinchem en Varsseveld vormen opvallende elementen binnen de huidige structuur.

Wonen vormt de belangrijkste en meest omvangrijke functie binnen de kern Terborg. In de kern Terborg komt in met name bedrijvigheid voor langs de Oude IJssel. De kern Terborg heeft een landelijk karakter dat mede tot uitdrukking komt in het vele groen dat in en om de bebouwde kom aanwezig is. De kern Terborg kent een gemiddeld aantal voorzieningen.

2.2 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied betreft een onbebouwd perceel in de kern van Terborg. Het plangebied ligt aan de Koningin Emmastraat. De directe omgeving kenmerkt zich door woningen en het bedrijventerrein ten zuiden en westen van het plangebied. Het ruimtelijk beeld wordt verder voornamelijk bepaald door de openbare ruimte (groene strook) ten oosten van het plangebied.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie van het plangebied. De rode contour betreft een indicatieve weergave van het plangebied. In afbeelding 2.2 is een straatbeeldfoto genomen vanaf de Koningin Emmastraat opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2

Straatbeeldfoto huidige situatie plangebied (Bron: Google Streetview, augustus 2022)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van 21 sociale huurwoningen voor de doelgroep kleine huishoudens of starters. Er komen zeven rijwoningen, geschikt voor 2- tot 3-persoonshuishoudens en veertien rug- aan rugwoningen voor 1- tot 2-persoonshuishoudens. De woningen zijn allemaal betaalbaar voor huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag. De rijwoningen krijgen ongeveer een afmeting van 75 m² GBO, de rug- aan rugwoningen 56 m² GBO. Aan de kopse kanten van de rugwoningen worden de bergingen van de woningen gerealiseerd.

De woningen worden met twee bouwlagen met zadeldak gebouwd waarbij de goot- en bouwhoogte respectievelijk circa 7 en 10 meter bedragen.

Tussen de woningen in wordt het parkeren opgelost. Middels de landschappelijke inpassing wordt vervolgens getracht de parkeerplaatsen zoveel als kan uit het straatbeeld te krijgen.

Het stedenbouwkundig plan is opgesteld door Architecten Groep Gelderland en toegevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting. In afbeelding 3.1 is het schetsontwerp van de gewenste situatie opgenomen. In afbeelding 3.2 en 3.3 zijn sfeerimpressies van de toekomstige situatie weergegeven.

3.1.1 Duurzaamheid stedenbouwkundig plan

Wonion gaat voor een klimaatadaptief, biodivers, sociaal en gezond plan. Met het stedenbouwkundig plan is gekeken naar het behouden van de huidige bestaande bomen en het zoveel mogelijk inpassen van groen. Met de toekomstige invulling van het plangebied is rekening gehouden met een plantkeuze die ook droogte bestendig is. Om biodiversiteit te bereiken zorgen we zoveel mogelijk inheems en diverse planten, voorzienend voor de drie doelsoorten uit het biodiversiteitsplan (huismus, egel, boomhommel). Om een gezonde groene en sociale omgeving te creëren zorgen we voor voldoende zicht op groen en plekken voor schaduw zoveel mogelijk volgens de 3-30-300 regel (De 3-30-300-regel: bomen zijn de oplossing - OZHZ). Er is gekeken naar de behoeftes van de directe bewoners en mensen in de wijk (plekken voor ontmoeten, plekken voor bewegen, plekken voor groente en fruit).

Er worden met het plan energie neutrale woningen gerealiseerd, zogenaamde ‘Nul-op-de-meterwoningen’. Energie wordt opgewekt voor het verwarmen van de woning zelf en het gebruik van de huurder. De woningen hebben daarmee een hogere energetische kwaliteit dan het Bouwbesluit voorschrijft.



Afbeelding 3.1 Schetsontwerp gewenste situatie (Bron: Architecten Groep Gelderland)



Afbeelding 3.2 Sfeerimpressie gewenste situatie rijwoningen (Bron: Architecten Groep Gelderland)



Afbeelding 3.3 Sfeerimpressie gewenste situatie rug-aan-rugwoningen (Bron: Architecten Groep Gelderland)

3.2 Verkeer & parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. In dit geval wordt voor wat betreft de parkeerbehoefte aangesloten bij de parkeernormen uit het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) 2010-2020 van de gemeente Oude IJsselstreek. Per hoofdfunctie, bijvoorbeeld wonen, wordt in het GVVP de te hanteren normen gegeven. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt als uitgangspunten gehanteerd dat in principe de maximale parkeernorm geldt. Hier wordt in dit wijzigingsplan bij aangesloten.

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren (december 2018)’ van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. In voorliggend geval wordt van het gemiddelde uitgegaan.

In voorliggend geval worden 21 sociale huurwoningen gerealiseerd in de kern van Terborg, in de gemeente IJsselstreek. Ten aanzien van voorliggend plan worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Stedelijkheidsgraad: weinig stedelijk (Bron: CBS Statline, gemeente Oude IJsselstreek);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;
- Functie:
 - Huur, huis, sociale huur (21x);

3.2.2 Parkeren

Zoals in paragraaf 3.2.1 aangegeven, wordt bij het berekenen van de parkeerbehoefte aangesloten bij de gemiddelde parkeernorm uit het GVVP 2010-2020 van de Gemeente Oude IJsselstreek. Op basis van het GVVP wordt de parkeerbehoefte als volgt berekend:

Functie	Parkeernorm per woning	Aantal woningen	Parkeerbehoefte
Woning goedkoop (bijv. sociale huurwoning)	1,55	21	32,55
Totaal (afgerond)			33

De parkeerbehoefte bedraagt in voorliggend geval afgerond 33 parkeerplaatsen. Binnen het schetsontwerp in paragraaf 3.1 zijn de parkeerplaatsen opgenomen. Met het voornemen worden 23 parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plangebied, waarmee een deel van de behoefte zal moeten worden opgevangen in de bestaande parkeercapaciteit in het openbaar gebied.

Hier is bewust voor gekozen omdat hiermee de openbare ruimte groen en autoluw in kan worden gericht. De gemeente Oude IJsselstreek staat ervoor open dat een deel van de parkeervraag wordt opgevangen in het bestaande parkeeraanbod, mits wordt aangetoond dat er overcapaciteit beschikbaar is. Hiervoor is door Roelofs een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd, waarvan de complete rapportage is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Restcapaciteit parkeerdrukonderzoek

Uit het parkeerdrukonderzoek komt op het maatgevende (drukste) moment, op basis van een acceptabele loopafstand van 100 meter, een restcapaciteit van 18 parkeerplaatsen. In de toekomstige situatie worden 8 bestaande parkeerplaatsen binnen deze zone (plangebied) opgeheven. De restcapaciteit die overblijft is dan in totaal 10 parkeerplaatsen.

Te realiseren aantal parkeervakken

Van de totale parkeervraag voor de nieuwbouw van 33 parkeerplaatsen kunnen er 10 in de omgeving worden opgelost. Het totaal nieuw te realiseren parkeerplaatsen bedraagt dan $(33 - 10) = 23$ parkeerplaatsen. Met voorliggend plan worden dan ook 23 parkeerplaatsen gerealiseerd waarmee voldaan wordt aan de parkeerbehoefte.

3.2.3 Verkeer

Uitgaande van de eerder genoemde uitgangspunten wordt de verkeersgeneratie als volgt berekend:

Functie	Verkeersbewegingen per woning	Aantal woningen	Verkeersgeneratie
Huur, huis, sociale huur	5,6	21	117,6
Totaal (afgerond)			118

De verkeersgeneratie bedraagt in voorliggend geval 118 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De verkeersbewegingen worden in voorliggend geval afgewikkeld via de Koningin Emmastraat. Gezien de ligging van het plangebied kan worden aangenomen dat het grootste gedeelte van de verkeersbewegingen zich via de Koningin Emmastraat in noordelijke dan wel oostelijke richting beweegt. De genoemde wegen zijn van ruim voldoende omvang om de verkeersbewegingen veilig en eenvoudig af te wikkelen.

3.2.3 Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmering zijn voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.1.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘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’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.1.2 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de ladder van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

In voorliggend geval worden er 21 nieuwe woningen gerealiseerd. Daarmee is er in beginsel sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro geeft aan dat de toelichting op een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Behoefte

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van 7 rijtjeswoningen en 14 ‘rug aan rug’ woningen in de kern Terborg. De gemeente Oude IJsselstreek heeft in de structuurvisie en de woonvisie de visie op wonen uiteengezet, waarin wordt beschreven voor welke doelgroepen een concrete woonbehoefte bestaat. Hierin wordt onder andere beschreven dat de toekomstige woningbouw moet inspelen op de gezinsverdunning en moet voorzien in aantrekkelijke woningen voor starters die graag in de gemeente willen blijven wonen. Daarnaast dient gebouwd te worden voor senioren vanwege het toenemend aantal seniorenhuishoudens. Voorliggende ontwikkeling levert een bijdrage aan de behoefte aan zowel starters- als seniorenwoningen, waarmee deze stedelijke ontwikkeling in een concrete kwalitatieve behoefte voorziet.

Naast een kwalitatieve woningbehoefte voorziet de ontwikkeling verder in een kwantitatieve woningbehoefte. Zoals ook blijkt uit paragraaf 4.4.2, is uit een 2019 uitgevoerd onderzoek gebleken dat er in de gemeente Oude IJsselstreek een behoefte bestaat aan 1.000 tot 2.250 woningen. Met de toevoeging van 21 woningen wordt bijgedragen aan deze behoefte.

Met het bouwen van 21 sociale huurwoningen wordt een bijdrage geleverd aan het tegengaan van de kwalitatieve mismatch in de vraag en aanbod op de woningmarkt, zoals wordt gesignaleerd in paragraaf 4.4.2.

Al met al sluit de voorliggende ontwikkeling aan bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van de gemeente Oude IJsselstreek.

Binnen of buiten stedelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 21 woningen in de kern van Terborg. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, indachtig het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte in stedelijk gebied.

Conclusie

Gezien het voorgenoemde wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Gelderland, welke is verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

4.2.1.1 Algemeen

De provincie wil Gelderland in de toekomst ‘Gaaf’ houden, en vindt dat ze daar nu wat voor moeten doen. Zodoende is de Omgevingsvisie ‘Gaaf Gelderland’ vastgesteld. De provincie staat voor stevige uitdagingen. Er zijn grote, verscheidene ontwikkelingen die ook Gelderland raken.

Hierbij staan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. De focus ligt op duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie als werkende bestanddelen voor een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland.

Om de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland uit te werken, streeft de provincie zeven samenhangende ambities na. Met behulp van deze zeven ambities geeft de provincie hier uitvoering aan:

1. Energietransitie, van fossiel naar duurzaam;
2. Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer;
3. Circulaire economie: het sluiten van kringlopen;
4. Biodiversiteit: werken met de natuur;
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
6. Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

4.2.1.2 Continuering ruimtelijk beleid

Een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving gaat sinds 2014 op in de Omgevingsvisie. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Vanuit de Omgevingsvisie 2014 vinden wij de volgende zaken van belang. Deze worden door de provincie Gelderland gecontinueerd. Het gaat om de thema's:

- Ruimtelijk beleid;
- Waterbeleid;
- Milieubeleid;
- Natuur- en landschapsbeleid;
- Verkeers- en vervoerbeleid.

4.2.1.3 Wonen

De provincie en haar partners streven er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. In de Regionale Woonagenda agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Zij maken afspraken over wat zij hieraan gaan doen. De provincie is een van de partijen. Als belangrijke doelgroepen van beleid zijn genoemd:

- ouderen;
- mensen met een zorgindicatie;
- jongeren;
- arbeidsmigranten;
- middeninkomens.

Een belangrijke opgave voor deze Regionale Woonagenda's is de programmering van veranderingen in de regionale woningvoorraad. Het betrekken van meerdere partijen helpt om vanuit verschillende achtergronden actuele informatie over de regionale woningmarkt te krijgen. Kansen en risico's van nieuwe projecten of van bestaande (harde) plancapaciteit kunnen zo beter worden onderbouwd.

De provincie Gelderland streeft op de woningmarkt naar een vraaggerichte in plaats van aanbodgerichte benadering. Aangetoonde woningbehoefte (de vraag) zou moeten kunnen worden gefaciliteerd, in de vorm, op de plaats en op het moment dat die zich voordoet.

4.2.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

Op basis van de toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan het regionale (paragraaf 4.3) en gemeentelijke (paragraaf 4.4) woonbeleid, wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling toeziet op een woningbouwontwikkeling waar kwalitatief gezien nadrukkelijk behoefte naar is in de gemeente Oude IJsselstreek. Er wordt dan ook voldaan aan de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

4.2.2.1 Algemeen

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

4.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

In voorliggend geval betreft het voornemen een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor is met name artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda) van toepassing.

Hierna wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de genoemde artikelen.

Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda)

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Omgevingsverordening Gelderland’

In paragraaf 4.1 is reeds aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 4.3 (regionaal beleid) en paragraaf 4.4 (gemeentelijk beleid) wordt beleid inzake woningbouw beschreven en getoetst. Hieruit blijkt dat de beoogde woningbouwontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief passend is binnen de beleidskaders. Korte tijdshalve wordt hier verwezen naar de genoemde paragrafen.

Met de ontwikkeling wordt voorzien in een concrete woningbehoefte in de kern van Terborg. Resumerend wordt gesteld dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.2 uit de Omgevingsverordening Gelderland.

4.2.4 Toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Achterhoek 2012

4.3.1.1 Algemeen

De Achterhoekse gemeenten werken op het vlak van de ruimtelijke ordening samen in een intergemeentelijk overleg ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. In een ambtelijke werkgroep en een bestuurlijk overleg zijn alle acht de gemeenten vertegenwoordigd. In maart 2010 is in het bestuurlijk overleg afgesproken om een gezamenlijke visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio Achterhoek op te stellen.

De regionale structuurvisie Achterhoek 2012 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 voordoen, 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 verwachting is dat deze ontwikkelingen gevolgen kunnen hebben voor de manier waarop er nu gewoon, 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.

4.3.1.2 Bevolkingsverandering als dominante ontwikkeling

De bevolkingsdaling is voor het ruimtelijk beleid de dominante ontwikkeling. De afname van de bevolking is in een aantal gemeenten zichtbaar en zal ook op regionale schaal zichtbaar worden. De verwachting is dat de totale bevolking van de Achterhoek in dertig jaar zal dalen van 300.000 inwoners in 2010 naar 275.000 inwoners in 2040. Het aantrekken van arbeidskrachten van elders, vanwege terugloop in de beroepsbevolking, zou er toe kunnen leiden dat de effecten van de voorspelde krimp wat afgezwakt worden. De Achterhoek reageert op deze krimpvoorspelling door maatregelen te nemen op volkshuisvestelijk en ruimtelijk gebied. In regionaal verband is de planvoorraad teruggebracht van ruim 15.000 woningen naar 5.900 woningen. De focus moet komen te liggen bij de bestaande (particuliere) woningvoorraad. Het is een belangrijke opgave om de woningvoorraad aan te passen aan de toekomstige kwalitatieve woningbouwbehoefte. Zeven gemeenten in de Achterhoek, de provincie Gelderland en alle corporaties in de Achterhoek hebben de samenwerking op het woonbeleid gestalte gegeven middels de 'Regionale woonvisie 2010-2020'.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de regionale structuurvisie Achterhoek 2012

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de realisatie van type woningen waar de komende jaren juist wel behoefte aan is. Het gaat om sociale huurwoningen die mede geschikt zijn voor senioren en starters. Hoewel er in de regionale structuurvisie nadrukkelijk wordt ingezet op de bevolkingskrimp, dienen ten alle tijden wel voldoende woningen in het juiste segment beschikbaar te zijn. De voorgenomen ontwikkeling draagt hieraan bij. In de navolgende paragrafen wordt het voornemen nader getoetst aan specifiek woonbeleid op regionaal en gemeentelijk niveau. Hierbij blijkt eveneens dat er wordt gebouwd naar behoefte.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Regionale structuurvisie Achterhoek 2012'.

4.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025

4.3.2.1 Algemeen

Op 24 september 2015 heeft de gemeenteraad de Regionale Woonagenda 2015-2025 vastgesteld. Hiermee is er een opvolger van de regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020, waarin afspraken zijn gemaakt over woningvoorraad in de Achterhoek. Met de Regionale Woonagenda willen de samenwerkende gemeenten, corporaties en provincie de volgende doelstellingen en ambities bereiken:

1. Er zijn in 2025 voldoende woningen van een door bewoners en woningzoekenden gewenste prijs en kwaliteit voorhanden in de bestaande woningvoorraad.
2. Het eerder afgesproken aantal netto toe te voegen woningen op regioniveau (5.900) wordt met 10% verlaagd in verband met de voorziene krimp van de regio. Dit betekent dat er tussen 2015 en 2025 netto nog 3.145 woningen worden toegevoegd. Meer bouwen vergroot de kans op leegstand en leidt tot een grotere sloopopgave (met name in de particuliere markt) vanaf het moment dat er sprake is van huishouden daling.
3. Op termijn zal sloop van woningen meer dan ooit noodzakelijk worden. Sloop/nieuwbouw is een gezamenlijke regionale opgave en levert een belangrijke bijdrage aan het instandhouden van de woonkwaliteit van de regio. Het draagt tevens bij aan het realiseren van de energiedoelstellingen en aan het vergroten van de woningvoorraad die levensloopbestendig is.
4. Bij de monitoring van de leegstand van woningen hanteren we de grens van maximaal 2%. Hierbij maken we onderscheid tussen huur en koop: huur maximaal 1% en koop maximaal 3%. Als de werkelijke leegstand hoger is dan genoemde percentages wordt aan de hand van een nadere analyse bepaald of maatregelen nodig zijn.
5. Binnen de bestaande woningvoorraad is enerzijds sprake van waardevermindering en anderzijds van waardetoevoeging. Per saldo streven we zowel op regionaal als op lokaal niveau op waardebehoud.
6. De leefbaarheidsaspecten worden door bewoners gewaardeerd met eenzelfde oordeel als uit het Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek 2013 (AWLO) naar voren kwam.
7. Er zijn voldoende kwalitatief hoogwaardige en bereikbare voorzieningen (ontmoeting, onderwijs, sport, zorg) om in de behoefte van de inwoners te voorzien.
8. In het Akkoord van Groenlo is afgesproken toe te werken naar een energieneutrale Achterhoek in 2030. Een van de onderdelen hierbij vormt het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

De afgelopen jaren hebben gemeenten, corporaties en provincie samen de schouders gezet onder de aanpak van de activiteiten, voortkomende uit de Regionale Woonvisie 2010-2020. Ditzelfde wordt nu opnieuw gevraagd bij de aanpak van de activiteiten uit de Regionale Woonagenda 2015-2025.

4.3.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025

In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op de vertaling van de Regionale woonagenda in het gemeentelijke woonbeleid. Op dit punt wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in kwalitatieve en kwantitatieve zin aansluit op de woonbehoefte in de regio en specifiek in de gemeente Oude IJsselstreek. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee passend binnen de regionale woonagenda.

4.3.3 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek

4.3.3.1 Algemeen

In september 2019 zijn de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek vastgesteld door de gemeenteraad van Oude IJsselstreek. Op basis van het AWLO 2017 is in dit beleidsstuk beschreven hoe de bouwopgave eruit ziet in de regio. Uit het onderzoek blijkt dat er voornamelijk behoefte is aan woningen voor starters en geschikt aanbod voor senioren zodat zij kunnen doorstromen in de woningmarkt. Tevens is er grote behoefte aan sociale huurwoningen. Er zijn regionaal drie kwaliteitscriteria opgesteld waaraan nieuwe initiatieven moeten voldoen:

- De behoefte is aangetoond;
- Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed (verbouw of nieuwbouw na sloop);
- Inbreiding gaat voor uitbreiding;

4.3.3.2 Toetsing van de ontwikkeling aan de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek

Het belangrijkste advies in het AWLO over nieuwbouw geeft aan dat in de bestaande woningvoorraad onvoldoende aanbod is voor starters en senioren en dan met name in de sociale huursector.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek.

4.3.4 Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek

4.3.4.1 Algemeen

De colleges van burgemeester en wethouders (hierna: colleges van B&W), het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland (hierna: college van GS) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: minister voor VRO) hebben samengewerkt aan de 'Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek'. Hieronder wordt ingegaan op de gemaakte afspraken omtrent de bouw van nieuwe woningen in de regio Achterhoek.

4.3.4.2 Lokale opgave

Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste tweederde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk maken we afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.

In deze woondeal worden afspraken gemaakt over de bouw van 8.390 woningen tot en met 2030. De regio Achterhoek heeft voor de lange termijn een achterliggend geambieerd doel van 11.500 woningen. De 3.110 woningen die leiden tot het geambieerde doel zullen worden ontwikkeld middels adaptieve programmering en met vergelijkbare aandelen betaalbare woningen.

In deze regionale woondeal wordt een doorvertaling naar gemeenten gemaakt van deze afspraken tussen Rijk en provincie. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de opgave in onderstaande tabel. Het gaat in de Achterhoek om de realisatie van in totaal 8.390 huizen in de periode tot en met 2030 als bijdrage aan de provinciale en nationale opgave, waarvan minimaal 60% betaalbaar en inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen.

	Te realiseren woningen bruto	Bruto plancapaciteit	Betaalbaarheid				Woningen door corporaties
			Sociale huur	Midden- huur	Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	
Aalten	750	934	219	50	251	520	140
Berkelland	875	1.220	291	39	400	730	256
Bronckhorst	1.000	1.150	305	45	310	660	306
Doetinchem	2.470	2.470	674	183	865	1.722	674
Oost Gelre	895	1.265	299	14	301	614	209
Oude IJsselstreek	1.500	2.250	452	75	484	1.011	452
Winterswijk	900	1.180	318	66	226	610	294
	8.390	10.469 125%	2.558 30%	472 6%	2.837 34%	5.867 70%	2.331 28%

Tabel regionaal aandeel woonopgave (Bron: Regionale woondeal Achterhoek)

Te zien is dat in gemeente Oude IJsselstreek een behoefte is van 1.500 woningen in de gemeente waarvan 452 woningen in het sociale huursegment.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek’

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de realisatie van 21 sociale huurwoningen in de gemeente IJsselstreek. In de woondeal is aangetoond dat er ruimte is voor 1.500 nieuwe woningen in de gemeente Oude IJsselstreek waarvan 452 sociale huurwoningen. Deze sociale huurwoningen dienen door woningcorporaties gerealiseerd te worden. Met voorliggend plan wordt zodoende 21 woningen toegevoegd door woningcorporatie Wonion in de kern van Terborg. In de navolgende paragrafen wordt het voornemen nader getoetst aan specifiek woonbeleid op regionaal en gemeentelijk niveau. Hierbij blijkt eveneens dat er wordt gebouwd naar behoefte.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de ‘Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek’

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

4.4.1.1 Algemeen

De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 12 mei 2011 de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 vastgesteld. De Structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente en laat in grote lijnen zien hoe Oude IJsselstreek zich tot het jaar 2025 zal gaan ontwikkelen. De gemeente Oude IJsselstreek wil zich graag verder ontwikkelen als een dynamische gemeente. Deze boodschap blijft voor de komende jaren 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. Achteruitgang en verloedering van de woon- en leefomgeving moet worden tegengegaan. De bijstelling van de bouwopgave voor de gemeente vraagt om aanpassing van beleid en bestaande bouwplannen. De juiste woning op de juiste plek is hierbij leidend.

4.4.1.2 Visie op wonen

De gemeente wil de Oude IJsselstreek graag verder ontwikkelen als een dynamische gemeente. Deze boodschap blijft voor de komende jaren een belangrijk uitgangspunt voor het gemeentelijke woonbeleid. Hierbij zijn het Kwalitatief Woon Programma (KWP3) de regionale woonvisie en de woonvisie Oude IJsselstreek kaders voor wonen in de gemeente. Naast het motto “de juiste woning op de juiste plaats”, spelen onder andere kwaliteit van de leefomgeving en openbare orde en veiligheid hierbij een belangrijke rol.

De gemeente wil voornamelijk voor eigen inwoners een aantrekkelijke gemeente zijn om in te wonen, maar ook nieuwe inwoners moeten hun plek kunnen vinden binnen de gemeente. In de nieuwbouwprojecten wil de gemeente het ook voor starters op de woningmarkt mogelijk maken om in de gemeente te (blijven) wonen, of na hun studie terug te kunnen keren naar hun oude woonplaats. Voor senioren worden levensloopbestendige woningen gerealiseerd, in zowel bestaande- als nieuwbouw, met een hoog serviceniveau, nabij voorzieningen. Er moet voldoende woonruimte zijn voor mensen met een lager inkomen.

De gemeente Oude IJsselstreek kiest waar mogelijk voor inbreiding, maar met behoud van waardevol groen in de kernen. Inbreiden betekent niet dat alle vrije en groene ruimte in een kern volgebouwd wordt. Functieverandering van bijvoorbeeld bedrijven, scholen etc. bieden vaak mooie mogelijkheden voor de realisatie van woningbouw. Inbreiding moet plaatsvinden passend bij de aard, maat en schaal van de betreffende kern. Waardevolle panden worden zoveel mogelijk behouden en gebruikt voor nieuwe ontwikkelingen.

De kleine kernen ontwikkelen zich naar eigen behoefte. Rustig en ruim wonen staat hier voorop. Sterke inbreiding of grootschalige uitbreiding is hier niet aan de orde. Ulft, Terborg, Terborg en Etten zijn aangewezen als wooncluster. Hier zal de meeste nieuwbouw plaatsvinden. Varsseveld is bestempeld als economisch cluster. Daar zal de woningbouw dan ook op afgestemd gaan worden. Uitbreiding vindt slechts beperkt plaats, daar waar het mogelijk is en afhankelijk van de behoefte. Uitbreiding is slechts aanvullend op inbreiding. Waar in de grotere kernen op inbreidingslocaties niet de mogelijkheden bestaan om te bouwen voor de behoefte dan kunnen uitbreidingslocaties uitkomst bieden.

4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025’

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van 21 sociale huurwoningen in de kern van Terborg. Uit de Structuurvisie van de gemeente Oude IJsselstreek blijkt dat Terborg is aangewezen als wooncluster, waardoor hier de meeste nieuwbouw zal plaatsvinden. Nieuwbouw in de vorm van inbreiding is op deze locatie daarom een wenselijke ontwikkeling. Het plangebied betreft in voorliggend geval een inbreidingslocatie, waardoor de voorliggende ontwikkeling aansluit bij de gemeentelijke visie op nieuwbouwprojecten.

Daarnaast wordt aangesloten bij een concrete woningbehoefte, aangezien de gemeente de ambitie heeft geformuleerd om bij nieuwbouwprojecten starters de mogelijkheid te bieden om in de gemeente te (blijven) wonen. Voor senioren worden levensloopbestendige woningen gerealiseerd nabij voorzieningen. Er wordt een bijdrage geleverd, met het realiseren van 21 sociale huurwoningen, aan een concrete woonbehoefte in de gemeente Oude IJsselstreek.

Geconcludeerd wordt dat de voorliggende ontwikkeling naadloos aansluit bij de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025.

4.4.2 Woonvisie gemeente Oude IJsselstreek

4.4.2.1 Algemeen

In de woonvisie van de gemeente Oude IJsselstreek wordt de basis gelegd hoe de gemeente, samen met corporaties en huurders, de woningvoorraad bestendig wilt maken voor een duurzame toekomst. De grootste opgave hiervoor ligt in de particuliere sector (slecht een kwart van de woningen in de gemeente wordt beheerd door woningbouwcorporaties).

4.4.2.2 Sociale huurvoorraad

In de sociale huurvoorraad ligt de focus op betaalbaarheid, maximale wachttijd voor woningzoekenden en een monitor op de omvang en samenstelling van de doelgroep.

Bij het oppakken van nieuwe gebiedsontwikkeling zijn de corporaties een belangrijke partner voor het realiseren van nieuwe huurwoningen; zij kunnen immers zelf contingent kweken door verdunning elders. Hier geldt dus ‘sociaal blijft sociaal’, en op deze wijze kan ook worden voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen voor kleine huishoudens. De woningcorporaties kunnen straks een belangrijke rol spelen bij de aanpak van leegstand aan de onderkant van de woningmarkt. Ideeën die elders worden toegepast willen we al vast op uitvoerbaarheid onderzoeken.

4.4.2.3 Verduurzaming

De gemeente is voornemens om een bijdrage te leveren aan het realiseren van klimaat-, energie- en duurzaamheidsdoelstellingen. In 2030 moet de gemeente energieneutraal zijn. Daarnaast laat de Woonmonitor na jarenlange stagnatie ook in de regio Achterhoek herstel van de woningmarkt zien. Verkooptijden dalen, prijzen stijgen en het aanbod van koopwoningen loopt terug. Er is echter sprake van een verschuiving in de woningvraag. Er is een tekort aan woningen voor kleine huishoudens, met name voor starters en senioren.

4.4.2.4 Woningvoorraad en waardebehoud

Het gaat om het gereed maken voor de toekomst van de bestaande voorraad en het voorkomen van waardeverlies door het stimuleren van verduurzaming en levensloopbestendigheid. Het uitnemen van woningen aan onderkant van de woningmarkt moet worden voorbereid waarbij (beperkt) terugbouwen door toevoeging van ontbrekende kwaliteiten mogelijk wordt gemaakt.

Bevolkingsdaling

De bevolkingsprognoses voor de Achterhoek geven een bevolkingsdaling van ca. 10% in de komende 30 jaar aan. Voor de gemeente Oude IJsselstreek betekent dat een daling van 3.000 tot 4.000 inwoners, de omvang van een redelijk grote kern. In Oude IJsselstreek is er vanaf 2009 een sterfteoverschot dat jaarlijks toeneemt: in 2016 overleden 1,5 maal zoveel personen als er werden geboren, jaarlijks verlaten veel jongeren de gemeente om een universitaire- of HBO-studie te volgen. De groei van het aantal huishoudens houdt echter voorlopig nog aan door de huishoudenverdunding (meer 1-persoons- en minder meerpersoonshuishoudens).

Verschuiving in de woningbehoefte

De Woonmonitor laat na jarenlange stagnatie ook in de regio Achterhoek herstel van de woningmarkt zien. Verkooptijden dalen, prijzen stijgen en het aanbod van koopwoningen loopt terug. Tijdens de voorbereiding van deze Woonvisie georganiseerde bewonersavonden is “er is niks meer te krijgen” geroepen. De gemeente kan dit leggen naast de zojuist beschreven toename van het aantal kleine huishoudens. Dit leidt tot een belangrijke verschuiving in de woningvraag, de gemeente lijkt verzeild te raken in een ander soort stagnatie: tekort 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 passen bij de toekomstige vraag. Om dit mogelijk te maken wil de gemeente flexibel om gaan met de nieuwbouwcapaciteit door nieuwbouw voor kleine huishoudens te realiseren.

4.4.2.5 Versnelling woningbouw Oude IJsselstreek: de volgende stap

Door recente ontwikkelingen als de versnelde toename van de krapte op de woningmarkt, de toestroom van woningzoekenden uit het westen, de toenemende vraag van ondernemers voor geschikte woonruimte voor de werknemers heeft de gemeente Oude IJsselstreek gezien dat het noodzakelijk en ook zeer gewenst is om het beleid m.b.t. tot de versnelling van de woningbouw aan te passen. Om deze reden is op 21 april 2021 ingestemd met het raadsvoorstel ‘Versnelling woningbouw Oude IJsselstreek: de volgende stap’.

Uit onderzoek is gebleken dat tot 2030 behoefte is aan minimaal 1.000 en aan maximaal 2.250 woningen. Het getal van 1.000 woningen duidt op een bestendiging van de huidige doelstelling van de gemeente om jaarlijks tussen de 100 tot 150 woningen toe te voegen. Met het oppakken van woningbouw op transformatie- en/of inbreidingslocaties gaat de gemeente Oude IJsselstreek onverminderd verder, echter wordt het potentieel van deze locaties ingeschat op circa 800 woningen. De aangetoonde behoefte tot 2.250 woningen kan daarmee niet worden opgevangen op deze locaties, waarmee uitleglocaties aan de randen van de kernen benodigd zijn. Met het instemmen van het raadsbesluit ‘Versnelling woningbouw Oude IJsselstreek: de volgende stap’ is een eerste stap gezet met het versnellen van de woningbouw in de gemeente. Starters en/of senioren zijn hierin als prioritaire doelgroep aangewezen.

4.4.2.6 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie gemeente Oude IJsselstreek

De gemeente Oude IJsselstreek signaleert een duidelijke behoefte aan woningen voor starters en senioren. Hiervoor is op 22 april 2021 onder andere een raadsbesluit genomen waarmee wordt ingezet op versnelling van de woningbouw in de gemeente Oude IJsselstreek. Uit onderzoek is namelijk gebleken dat er tot 2030 behoefte is aan minimaal 1.000 en maximaal 2.250 woningen. Met de voorliggende ontwikkeling wordt bijgedragen aan deze kwantitatieve behoefte. Daarnaast wordt gebouwd voor senioren en starters, waarmee de ontwikkeling tevens aansluit bij de kwalitatieve behoefte. De ontwikkeling vindt ten slotte plaats op een inbreidingslocatie die reeds is gereserveerd voor woningbouw. De woningen worden energieneutraal gebouwd wat ten goede komt aan de klimaat-, energie- en duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het woonbeleid van de gemeente Oude IJsselstreek.

4.4.3 Bestemmingsplan “Kom Terborg 2011”

4.4.3.1 Algemeen

Op 17 augustus 2011 is het bestemmingsplan “Kom Terborg 2011” vastgesteld door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek. Dit plan voorzag destijds dat de bebouwing ter plaatse (sociale huurwoningen) werd gesloopt en de invulling ter plaatse nog niet vast lag. Zodoende is ter plaatse de ‘wro-zone – wijzigingsgebied 4’ opgenomen.

Omdat de exacte invulling van dit gebied bij vaststelling van het bestemmingsplan nog onzeker is, is op deze locatie een zogenaamde ‘wro-zone – wijzigingsgebied 4’ opgenomen. Dit betekent dat de gronden pas ontwikkeld kunnen worden nadat door het college van burgemeester en wethouders een wijzigingsplan is vastgesteld. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin. Hieronder wordt ingegaan op de geldende voorwaarden die binnen deze uit te werken bestemming gelden en wordt aan deze voorwaarden getoetst.

4.4.3.2 Artikel 28: Algemene wijzigingsregels

28.5 wro-zone – wijzigingsgebied 4

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 4' (locatie Koningin Emmastraat) de gronden wijzigen in de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer-verblijfsgebied' en 'Wonen' als bedoeld in de artikelen 9, 16 en 18. De wijziging wordt toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a) de goothoogte en bouwhoogte maximaal 7 m respectievelijk 10 m bedragen;
- b) het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden benadeeld;
- c) er in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- d) de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden benadeeld;
- e) het bouwplan niet in strijd is met het regionaal en/of gemeentelijk beleid (waaronder het beleid ten aanzien van woningbouw);
- f) uit onderzoek blijkt dat er verder geen (milieutechnische of ruimtelijke) belemmeringen zijn.

4.4.3.3 Toetsing van de ontwikkeling aan de wijzigingsbevoegdheid

Het wijzigingsplan moet voldoen aan de wijzigingsregels zoals bepaald in artikel 28. Hieronder wordt het plan getoetst aan deze regels:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 7 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter;
- b. Met het voornemen worden 21 sociale huurwoningen gerealiseerd op dezelfde locatie waar jaren geleden ook woningen stonden. Tevens is met het plan gekeken naar de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied en is het plangebied volledig landschappelijk ingepast. De bebouwing past qua architectuur, vorm en stijl in het bestaande bebouwingsbeeld. Ook is met het ontwerp gelet op de verkeersveiligheid ter plaatse en wordt gebruikt gemaakt van de bestaande route Koningin Emmastraat. Geconcludeerd wordt dat het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid niet evenredig wordt benadeeld.
- c. in paragraaf 3.2 ‘Verkeer en parkeren’ is aangetoond dat aan de parkeerbehoefte wordt voldaan;
- d. in paragraaf 5.5 ‘Milieuzonering’ is aangetoond dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden niet wordt benadeeld;
- e. het wijzigingsplan past binnen het regionale en gemeentelijke beleid. Er is in paragraaf 4.3 en 4.4 getoetst aan het regionale en gemeentelijke beleid. In paragraaf 4.4.2 wordt tevens ingegaan op de woonvisie van de gemeente. Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen het beleid;
- f. in hoofdstuk 5 worden de milieutechnische thema’s behandeld en is aangetoond dat er geen sprake is van belemmeringen gelet op de woningbouwontwikkeling. In paragraaf 3.1 en bijlage 1 wordt de

ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten verder uitgewerkt. Geconcludeerd wordt dat het plan geen belemmeringen oplevert.

4.4.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorgenomen ontwikkeling past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

Met de voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in een nieuwe geluidgevoelige functie, namelijk woningbouw.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het feit dat er voor de hiervoor genoemde gevallen geen wettelijke geluidszone geldt, betekent niet dat een akoestisch onderzoek automatisch niet benodigd is. Indien vooraf aangenomen kan worden dat niet aan de voorkeurswaarde van 48 dB kan worden voldaan, dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. De geluidsbelasting van de weg kan hierdoor meegenomen worden in de belangenafweging in het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’. Door BJZ.nu is dan ook een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd welke is toegevoegd als bijlage 3 bij deze toelichting. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies.

Conclusie akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van de IJsselweg bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 51 dB. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig en met een gevelwering van minstens 23 dB wordt het binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Er kan dan ook een hogere waarde verleend worden van 51 dB voor de zuidelijkste rijwoning en de zuidelijkste gelegen rug-aan-rugwoningen als gevolg van het verkeerslawaai van de IJsselweg.

5.1.2.2 Railverkeers- en industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen spoorweg of een gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. De aspecten railverkeers- en industrielawaai vormen geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de realisatie van 21 sociale huurwoningen. Om te bepalen of de bodem geschikt kan worden geacht voor reguliere bewoning, dient de bodemkwaliteit inzichtelijk te worden gemaakt. Hiervoor is door Sigma Geo- & Milieutechniek B.V. een bodemonderzoek uitgevoerd welke is toegevoegd als bijlage 4 bij deze toelichting. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies.

Resultaten en conclusies bodemonderzoek

zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen is in het opgeboorde bodemmateriaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming). Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde monstermateriaal geen bijzonderheden waargenomen.

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 bevat een verhoogd gehalte arseen (zware metalen) t.o.v. de tussenwaarde (indicatiewaarde voor nader onderzoek) en bodemindex-waarde (>0.5) en een verhoogd gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's, som 10) t.o.v. de (PAK's, som 10) t.o.v. de achtergrondwaarde.

Bovengrondmengmonster MM2 bevat een verhoogd gehalte arseen (zware metalen) t.o.v. de tussenwaarde (indicatiewaarde voor nader onderzoek) en bodemindex-waarde (>0.5) en een verhoogd gehalte molybdeen (zware metalen) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's, som 10) t.o.v. de achtergrondwaarde.

De verhoogd gemeten gehalten arseen (zware metalen) in de bovengrondmengmonsters MM1 en MM2 overschrijden de tussenwaarde / bodemindex-waarde (>0.5) en geven daardoor formeel gezien aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Uit de verschillende bodemonderzoeken genoemd in het rapport van Rouwmaat uit 2008 blijkt, dat er op verschillende plaatsen in de omgeving van het onderzoeksgebied verhoogde gehalten arseen voorkomen in zowel de grond als het grondwater. De gehalten verschillen van licht verhoogd tot sterk verhoogd. Waarschijnlijk hebben de arseengehalten een natuurlijke oorsprong en zijn deze gebonden aan ijzeroer in de bodem. Aangezien er t.a.v. de onderzoekslocatie geen bekende bronnen voor verontreiniging met arseen bekend zijn, is er t.a.v. de in dit onderzoek verhoogd gemeten gehalten arseen vermoedelijk eveneens sprake van een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. De verhoogd gemeten gehalten molybdeen (zware metalen) en/of polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's, som 10) in de bovengrondmengmonsters MM1 en MM2 overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex waarde (>0.5) niet zodat er voor deze stoffen uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

De ondergrondmengmonsters MM3 en MM4 bevatten een verhoogd gehalte arseen (zware metalen) t.o.v. de interventiewaarde. De verhoogd gemeten gehalten arseen (zware metalen) in de ondergrondmengmonsters MM3 en MM4 overschrijden de interventiewaarde en geven daardoor formeel gezien aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek. Aangezien er t.a.v. de onderzoekslocatie geen bekende bronnen voor verontreiniging met arseen bekend zijn, is er t.a.v. de in dit onderzoek verhoogd gemeten gehalten arseen vermoedelijk eveneens sprake van een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. Er wordt met het bevoegd gezag afgestemd omtrent het verdere vervolg en of nader onderzoek noodzakelijk is.

grondwater

peilbuis 1 (1.6-2.6 m-mv)

Het grondwater t.p.v. peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in dit geval niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Tussenconclusie

In de grond en het grondwater zijn met uitzondering van de sterk verhoogde arseengehalten hooguit licht verhoogde gehalten gemeten. De gehalten voldoen m.u.v. arseen aan de functienorm voor wonen. Ten aanzien van de vastgestelde arseenwaarden is aannemelijk dat deze van natuurlijke oorsprong zijn. De gemeten waarden zijn niet belemmerend ten aanzien van de voorgenomen woonbestemming. Er is geen nader bodemonderzoek nodig.

De bodemkwaliteit is geschikt voor het beoogde gebruik. Aan de bestemmingsplanprocedure hoeven geen bodemspecifieke voorwaarden te worden verbonden.

5.2.3 Conclusie

De boringen waarin de sterk verhoogde gehalten zijn gemeten staan in de bodem van de aanwezige wadi. Voor het overige deel van het plangebied worden op basis van de uitgevoerde onderzoeken geen milieuhygiënische belemmering verwacht voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 **Situatie plangebied**

In subparagraaf 5.3.1.1 worden voorbeelden aangegeven die aangemerkt worden als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. In vergelijking hiermee is onderhavig plan zeker aan te merken als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 **Conclusie**

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit wijzigingsplan.

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **Algemeen**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe

ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

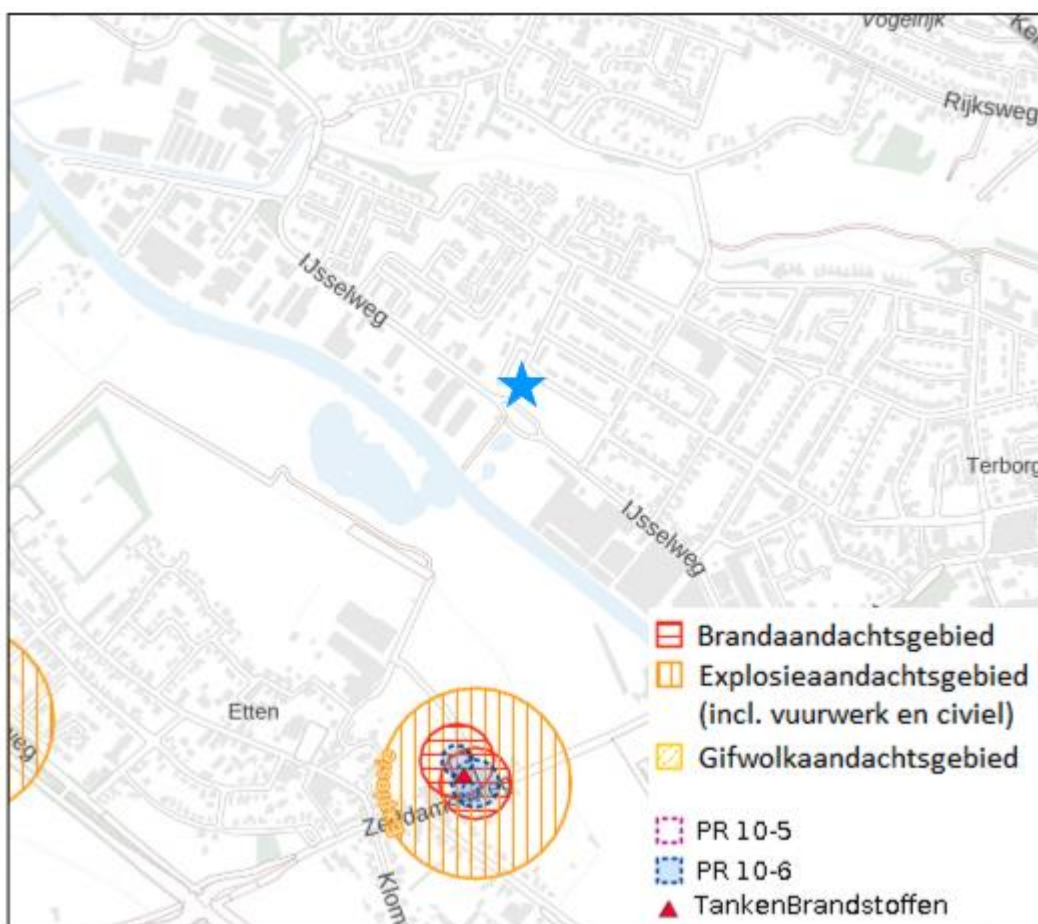
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Daarnaast gelden ook de volgende wet- en regelgeving :

- Activiteitenbesluit milieubeheer; In dit besluit zijn veiligheidsafstanden en risiconormen ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten opgenomen. Veiligheidsafstanden zijn vastgesteld voor onder andere opslagtanks met propaan/propeen, aardgastankstations, en gasdrukmeet- en regelstations. Voor windturbines geldt het plaatsgebonden risico als risiconorm.
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations; De circulaire is van toepassing bij een besluit ten aanzien van een LPG-tankstation onder werking van het Bevi, dat het mogelijk maakt dat er (meer) personen in de omgeving van een LPG-tankstation aanwezig kunnen zijn. De effecten van bepaalde ongevalsscenario's staan centraal.
- Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik; In deze circulaire zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld voor de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/ of objecten uitgesloten.
- Beleidsvisie externe veiligheid Oude IJsselstreek; Deze visie beschrijft hoe de gemeente Berkelland omgaat met externe veiligheid.

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief aangegeven met de blauwe ster.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Ten zuiden en zuidwesten zijn de contouren zichtbaar van twee tankstations (LPG). Deze stations liggen op circa 630 en 1.040 meter afstand. Het plangebied ligt ruim buiten het plaatsgebonden- en groepsrisico waardoor het geen belemmering vormt voor het voornemen.

Bovenstaande brengt met zich mee dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de geldende wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

5.4.3 Conclusie

Het aspect ‘externe veiligheid’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of

inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als ‘gemengd gebied’. Bij ‘gemengde gebieden’ moet gedacht worden aan:

“Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

De omgeving rond het plangebied geldt als een druk gebied. De IJsselweg is een drukke weg met een hoge verkeersintensiteit. Tevens zijn meerdere functies zoals wonen, en bedrijvigheid in de omgeving aanwezig. Het gebied kan daarom worden aangemerkt met het omgevingstype ‘Gemengd gebied’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m

5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De ontwikkeling behelst het bouwen van woningen. Woonfuncties zijn geen milieubelastende functie en zijn daarom niet van negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van omliggende milieugevoelige functies.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. De functie wonen is aan te merken als milieugevoelige functie.

Ten westen van het plangebied, liggen de gronden met de bestemming ‘Bedrijf’. Ter plaatse is bedrijvigheid tot categorie b mogelijk. Dit komt grotendeels overeen met bedrijven in categorie 1 en 2 en enkele bedrijven in categorie 3.1 en 3.2. In algemene zin zijn milieucategorie 1 en 2 bedrijven goed inpasbaar in zulk gelijke gebieden in combinatie met wonen, zoals in de huidige situatie is ingepast. Op deze locatie staat in de huidige situatie een autowerkplaats/carcleaning bedrijf. De vorenstaande functies betreffen milieucategorie 2 functies, waarvoor een grootste richtafstand van 10 meter geldt. De afstand van het bedrijf tot de grens van het bouwvlak is meer dan 10 meter waardoor de richtafstand van 10 meter gehaald wordt. Voor categorie 3.1 en 3.2 bedrijven wordt gesteld dat in de huidige planologische situatie deze bedrijvigheid al niet past vanwege andere nabijgelegen woningen.

Daardoor kan worden aangenomen dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom worden omliggende bedrijven/functies niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

Ten zuidwesten van het plangebied, liggen de gronden met de bestemming ‘Bedrijventerrein’. Ter plaatse is bedrijvigheid tot en met categorie 3.1 mogelijk. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. De afstand tot de grens is 30 meter waardoor de richtafstand behaald wordt. Daarbij geldt dat het bouwvlak van de dichtstbijzijnde beoogde woningen op grotere afstand van deze richtafstand wordt gesitueerd (circa 36 meter) waarmee kan worden aangenomen dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom worden omliggende bedrijven/functies niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

In afbeelding 5.2 is in de linker afbeelding de ligging van het plangebied (rode ster) ten opzichte van de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden opgenomen. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als Natura 2000-gebied betreft het Natura 2000-gebied ‘Rijntakken’, dat op een afstand van circa 14,7 kilometer afstand ligt.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder in de vorm van geluid, verstrooiing van licht etc. niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is door BJZ.nu een zogenaamde AERIUS berekening uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000 en het NNN (inkader) (Bronnen: Atlas Leefomgeving)

AERIUS berekening

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op

Natura 2000-gebieden. Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.6.2.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), in Gelderland het GNN genoemd, is de kern van het Nederlands natuurbeschermd gebied. In of in de directe nabijheid van het GNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als GNN is gelegen op circa 136 meter afstand ten zuiden van het plangebied. In de inkadering in afbeelding 5.2 is dit aangegeven. Gelet op de afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat de voorliggende ontwikkeling niet gepaard zal gaan met aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het GNN.

5.6.3 Soortenbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

In voorliggende geval worden nieuwe woningen gebouwd. Natuurbank Overijssel heeft een QuickScan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd welke is toegevoegd als bijlage 6 bij deze toelichting. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Quickscan natuurtoets

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. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar vermoedelijk nestelen er ieder voorjaar vogels in de bomen in het plangebied.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor beschermde dieren niet aangetast.

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. Geadviseerd wordt te starten met bouwwerkzaamheden buiten de voortplantingsperiode, of anders voldoende rekening houden met de in het plangebied nestelende vogels.

5.6.4 Conclusie

Ten aanzien van gebiedsbescherming wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en dat er geen sprake zal zijn van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Door Laagland Archeologie is een bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek uitgevoerd welke is toegevoegd als bijlage 7 bij deze toelichting. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Resultaten

Het plangebied binnen de bebouwing van Terborg ligt vermoedelijk binnen meanderruggen en -geulen. Het oorspronkelijke bodemtype bestaat waarschijnlijk uit poldervaaggronden bestaande uit zware zavel en lichte klei.

Het bodemprofiel is vermoedelijk deels verstoord. Vanaf de topografische kaart van 1988 stond er bebouwing aangegeven in het noordwestelijke en zuidoostelijke plangebied. De bebouwing bestond uit huizen in een rij of flatgebouwen. Vanaf de topografische kaart van 2011 staan deze gebouwen niet meer aangegeven.

In de omgeving van het plangebied zijn geen archeologische resten. Landschappelijk gezien kunnen er echter archeologische resten vanaf het Laat-Paleolithicum worden aangetroffen. Wel kan het pleistocene landoppervlak zijn geërodeerd. Omdat de oeverafzettingen waarschijnlijk na 600 na Chr. dateren, zijn archeologische resten vanaf de Vroege Middeleeuwen te verwachten. In historische tijden (vanaf circa 1832) werd het terrein omschreven als weiland. De huidige woonwijk is ontstaan ergens in de jaren '50/'60 van de vorige eeuw. Het plangebied bleef onbebouwd tot rond 1988.

Advies en conclusie

Onder subrecent, opgebrachte grondlagen zijn Holocene oeverafzettingen-op-Pleistocene rivierafzettingen of alleen Pleistocene rivierafzettingen aangetroffen. De oeverafzettingen waren sterk roestig en vertegenwoordigen vrij natte omstandigheden. In boring 4 was de ondergrond bovendien afgetopt en waren de Holocene afzettingen en/of horizonten met bodemvorming verdwenen. Voor de ontwikkeling van de woonwijk in het gebied waartoe het plangebied behoort, behoorde het tot een groot gebied in het dal van de Oude IJssel dat lange tijd in gebruik was als weiland. Het plangebied was waarschijnlijk te nat voor bewoning.

Het terrein is flink opgehoogd ten behoeve van de aanleg van de woonwijk. Om die redenen is de archeologische verwachting laag. Advies is om het terrein vrij te stellen van vervolgonderzoek.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Op basis van de Atlas Leefomgeving blijkt dat zich binnen het plangebied en directe omgeving geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden bevinden. De voorliggende ontwikkeling leidt dan ook niet tot een aantasting van cultuurhistorische waarden.

5.7.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van het voorliggende plan niet noodzakelijk. Daarnaast is in voldoende mate rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage 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:

- 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.
- 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).
- 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).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van ‘kaderstellend voor’ en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Rijntakken’ is op ten minste 14,7 kilometer van het plangebied gelegen. Zoals in paragraaf 5.7.2.2 en bijlage 5 (stikstofonderzoek) van deze toelichting is beschreven is er geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het voornemen is in het kader van de Wet

natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het realiseren van woningen is niet als activiteit opgenomen in de C-lijst van het Besluit MER. In de D-lijst de volgende activiteit opgenomen: *‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.’* (D 11.2). Binnen deze activiteit is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2.000 woningen of meer) wordt vergeleken met de omvang van voorliggende ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk aan bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.8.3 Conclusie

Dit wijzigingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit wijzigingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Voornamelijk de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Rijn en IJssel

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het waterbeheerplan 2022 – 2027 haar visie op het waterbeheer en het watersysteem beschreven. Dit waterbeheerplan is opgesteld in samenwerking met de waterschappen Vechtstromen, Reest en Wierden, Rijn en IJssel en Groot Salland.

In het waterbeheerplan laat het waterschap zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten het waterschap in de samenwerking met partners wil leggen. Vanuit die omgevingsverkenning wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2022-2027 beschreven. Ondanks dat er veel verandert in en rond het water blijven de kerntaken voor het waterschap:

- Het peilbeheer van grond- en oppervlaktewater.
- Het onderhouden en beheren van de waterkeringen en watergangen
- Het transporteren en zuiveren van afvalwater.
- Het verbeteren van de waterkwaliteit.
- De vergunningverlening, toezicht en handhaving.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Rijn en IJssel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets wordt toegepast. De uitkomst van de watertoets is opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting. Het plan raakt hiermee waterschapsbelangen. Hieronder wordt ingegaan op de voor dit plan relevante waterhuishoudkundige aspecten, te weten:

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten

Toename verharding

Een ruimtelijk plan is in principe waterneutraal. Een toename in het verhard oppervlak resulteert in een versnelde afvoer van hemelwater, wat leidt tot een zwaardere belasting van het watersysteem. Om versnelde afvoer tegen te gaan, hanteert het waterschap bij ruimtelijke plannen de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat hemelwater zoveel mogelijk wordt vastgehouden op de plek waar het valt.

In ruimtelijke plannen met een toename van verharding zijn infiltratie- of waterbergende voorzieningen nodig om het plan waterneutraal te maken. Uitgangspunten voor het ontwerp van infiltratie- en waterbergingsvoorzieningen zijn:

- Voor ontwikkelingen binnen de (nieuwe) bebouwde kom moet het volume van de waterbergende voorziening zodanig groot zijn dat een bui T100+10% kan worden geborgen, zonder dat schade aan gebouwen ontstaat. Het benodigde volume kan berekend worden door het oppervlak aan nieuw verhard gebied (m²) te vermenigvuldigen met 80 mm.

Duurzaamheid

Zoals reeds vermeld gaat het om zeer energiezuinige woningen, zogenaamde 'Nul-op-de-meterwoningen'. Energie wordt opgewekt voor het verwarmen van de woning zelf en het gebruik van de huurder. Daarnaast wordt gekeken naar halfopen verharding zodat water in de bodem kan infiltreren.

Klimaatadaptatie, biodivers, sociaal en gezond plan

Wonion gaat voor een klimaatadaptief, biodivers, sociaal en gezond plan. Met het stedenbouwkundig plan is gekeken naar het behouden van de huidige bestaande bomen en het zoveel mogelijk inpassen van groen. Met de toekomstige inrichting van het plangebied is voldoende schaduw aanwezig. Door het vele groen is het verharde oppervlak ter plaatse gereduceerd en is er voldoende plek voor water om te infiltreren in de bodem.

Afvalwater

Het waterschap streeft naar een doelmatige werking van de gehele afvalwaterketen. Hemelwater wordt niet afgevoerd naar de afvalwaterzuivering, zodat de efficiëntie van de waterzuivering wordt vergroot en het aantal riooloverstorten op het oppervlaktewater wordt teruggedrongen.

Een toename van afvalwater heeft effect op het functioneren van de afvalwaterketen. Het (gemeentelijk) rioolstelsel, de rioolgemalen (overnamepunten) en de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) dienen de toename te kunnen verwerken, zonder daarmee het milieu zwaarder te belasten.

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt hemelwater in het plangebied geïnfiltreerd of geborgen en vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bestaande verharding wordt waar mogelijk afgekoppeld van de riolering. De gemeente communiceert over afgekoppelde gebieden en hieraan verbonden beperkingen voor particulieren. Bij een toename van het afvalwater controleert het waterschap of deze mogelijk is binnen de bestaande capaciteit van de rwzi. Persleidingen blijven bereikbaar voor beheer en onderhoud en in calamiteitenfase. Bebouwing en/of beplanting binnen de belangenstrook van de persleiding is daarom niet toegestaan. In de milieuzonering van de rwzi's en rioolgemalen worden geen hindergevoelige functies mogelijk gemaakt. Andere geldende voorwaarden zijn beschreven in de Beleidsregels zuiveringstechnische werken.

6.2.4 Water in dit plan

In voorliggend geval worden 21 woningen gerealiseerd binnen de bebouwde kom van Terborg. In verband met de versnelde afvoer van hemelwater die deze ontwikkeling met zich meebrengt, zullen er compenserende maatregelen moeten worden genomen. Het waterschap Rijn en IJssel stelt aan de waterberging de eis dat in het plangebied een regenbui van $T = 100 + 10\%$ moet kunnen worden opgevangen. De exacte invulling van de waterberging (infiltratiekratten of wadi) zal in overleg met het bevoegd gezag worden bepaald.

De nieuwe woningen zullen daarnaast worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het hemelwater wordt niet afgevoerd via het gemeentelijke riool, maar wordt binnen het plangebied vastgehouden. Zoals hiervoor is aangegeven zal dit nader worden uitgewerkt.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Algemene regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke).

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van gebruiksactiviteiten die niet zijn toegestaan.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*: Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (artikel 7)*: In dit artikel is opgenomen wat in dit wijzigingsplan als strijdig gebruik wordt gezien. Daarnaast zijn in dit artikel de regels omtrent parkeren opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*: In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het wijzigingsplan af te wijken.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan of wijzigingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Groen (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de reeds aanwezige groenstroken en nieuwe groenstroken in het plan. De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, groensingels, plantsoenen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 4)

De voor ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ bestemde gronden zijn met name bestemd voor verblijfsgebieden, wegen, pleinen en voet- en fietspaden. Verder zijn de gronden bestemd voor groenvoorzieningen, groensingels en plantsoenen, speelvoorzieningen en kunstwerken, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, ontmoetingsplekken en straatmeubilair, openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - garage/berging’ is een garage/berging toegestaan.

Wonen (Artikel 5)

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, uitsluitend in de vorm van grondgebonden woningen. Verder zijn deze gronden bestemd voor bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen

zijnde, tuinen en erven, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

De gronden zijn voorzien van een bouwvlak. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte bedragen conform de uitwerkingsregels maximaal 7 en 10 meter. Per bouwvlak is een maatvoering opgenomen voor het maximaal aantal wooneenheden. Dit aantal bedraagt respectievelijk 7 en 14 wooneenheden. Ter plaatse van de maatvoering is het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk wijzigingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een wijzigingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een planschadeovereenkomst (anterieure overeenkomst) met de initiatiefnemer gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Gelderland

Aangezien het in voorliggend geval gaat om een wijzigingsplan kan worden afgezien van vooroverleg met de provincie Gelderland.

9.1.3 Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap is geïnformeerd over het voornemen middels de digitale watertoets. In het kader van de voorliggende ontwikkeling wordt de inrichting van het terrein en de bijbehorende noodzakelijke maatregelen voor de waterhuishouding afgestemd en in samenhang met het waterschap bepaald.

9.2 Inspraak

9.2.1 Algemeen

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt geen voorontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd.

9.2.2 Participatie

Woningcorporatie Wonion heeft een inloopavond gehouden voor omwonende om de eerste plannen en schetsen te bespreken en toe te lichten. Vervolgens heeft een ieder al middels een invulformulier de eerste op- of aanmerkingen kunnen geven op het plan. Een verslag is bij initiatiefnemer aanwezig. Opmerkingen zijn intern doorgenomen en waar kan meegenomen in de verdere planuitwerking.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft voor een ieder voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het plan wordt ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2 Parkeeronderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 4 Bodemonderzoek

Bijlage 5 Stikstofonderzoek

Bijlage 6 Quickscan Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 7 Archeologisch onderzoek

Bijlage 8 Watertoets