

Aanvulling behorend bij de ruimtelijke onderbouwing d.d. 28 maart 2018

Omgevingsvergunning locatie Terborgseweg 28/28a te Breedenbroek

1. Aan paragraaf 2.2. "Nieuwe situatie" wordt op pagina 11 de volgende zin toegevoegd: echter tot een maximum van 200 m2. De nieuwe zin luidt nu als volgt:

Daarbij is bijvoorbeeld ook een beroep of bedrijf aan huis mogelijk, waarbij gezien de grootte van de voormalige stallen en de waarde van het terugbouwen ervan meer dan de gebruikelijke 50 m2 mag worden gebruikt voor het beroep of bedrijf aan huis, echter tot een maximum van 200 m2.

2. Op 23 augustus 2018 is een aanvullend advies ontvangen van het Gelders Genootschap. Dit aanvullend advies vervangt bijlage 1 (*Advies Gelders Genootschap over nieuwe terreininrichting Terborgseweg 28 te Breedenbroek, d.d. 4 oktober 2017*) van de ruimtelijke onderbouwing.

	
Behoort bij beschikking	
datum:	11-9-2018
nr:	w-2018-0335
	
Richard Peters	
	
Afdeling Publieksbalie, Team Vergunningen	

Omgevingsvergunning locatie Terborgseweg 28/28a, Breedebroek

	
Behoort bij beschikking	
datum:	11-9-2018
nr:	w-2018-0335
 Richard Peters	
	
Afdeling Publieksbalie, Team Vergunningen	

Ruimtelijke onderbouwing

29 maart 2018

Inhoudsopgave Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding voor het plan	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Nieuwe situatie	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
3.2.2	Conclusie	13
3.3	Provinciaal beleid	13
3.3.1	Omgevingsvisie en omgevingsverordening	13
3.3.2	Omgevingsvisie Gelderland-onderdeel Wonen	14
3.3.3	Conclusie	14
3.4	Regionaal beleid	15
3.4.1	Regionale woonvisie	15
3.4.2	Regionale structuurvisie Achterhoek	15
3.4.3	Conclusie	15
3.5	Gemeentelijk beleid	16
3.5.1	Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025	16
3.5.2	Beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek en Woonvisie 2018	16
3.5.3	Gemeentelijk Verkeer- en vervoerplan 2010-2020	17
3.5.4	Beleidskader "groen groeien naar 2020"	18
3.6	Conclusie	18
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Bedrijven- en milieuzonering	19
4.2.1	Algemeen	19
4.2.2	Onderzoek	19
4.2.3	Conclusie	19
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	20
4.3.1	Cultuurhistorie	20
4.3.2	Archeologie	21
4.4	Bodem	22

4.4.1 Algemeen	22
4.4.2 Onderzoek	23
4.4.3 Conclusie	26
4.5 Externe veiligheid	26
4.5.1 Algemeen	26
4.5.2 Onderzoek	27
4.5.3 Conclusie	28
4.6 Flora en fauna	28
4.6.1 Algemeen	28
4.6.2 Onderzoek	28
4.6.3 Conclusie	31
4.7 Geluid	31
4.7.1 Algemeen	31
4.7.2 Onderzoek	31
4.7.3 Conclusie	32
4.8 Luchtkwaliteit	32
4.8.1 Algemeen	32
4.8.2 Onderzoek	32
4.8.3 Conclusie	32
4.9 Parkeren en verkeer	32
4.9.1 Algemeen	32
4.9.2 Onderzoek	33
4.9.3 Conclusie	33
4.10 Welstand	33
4.10.1 Algemeen	33
4.10.2 Onderzoek	33
4.10.3 Conclusie	34
Hoofdstuk 5 Waterparagraaf	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Beleid	35
5.2.1 Waterplan Gelderland 2010 - 2015	35
5.2.2 Waterbeheerplan Waterschap Rijn en IJssel 2010-2015	35
5.2.3 Gemeentelijk Waterplan 2010 - 2020	36
5.2.4 Gemeentelijk rioleringsplan	36
5.3 Tabel waterthema's en vertaling naar bouwplan	37
5.4 Conclusie	38
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	39
Bijlagen	40

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het plan

Het bouwplan betreft een sloop-nieuwbouw opgave op een perceel aan de Terborgseweg 28/28A in Breedenbroek. Op dit perceel staat een monumentale boerderij annex café, dat in de laatste jaren voor de leegstand gebruikt werd als een woning. De eigenaar wil het voorhuis behouden en de schuren slopen vanwege de slechte staat. Aan de achterzijde van deze woning is een andere (niet monumentale) woning gevestigd. De bedoeling is om deze woning te slopen en elders op het perceel terug te bouwen.

Dit bouwplan is in strijd met het huidig bestemmingsplan "Kom Breedenbroek 2016". Om de bouw van de woning mogelijk te maken, is een omgevingsvergunning (Wabo projectbesluit) nodig. De ruimtelijke onderbouwing maakt hier onderdeel van uit.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Terborgseweg 28/28A in Breedenbroek, kadastraal bekend gemeente Gendringen sectie R, perceelnummers 1132 en 1133. De locatie ligt aan de hoofdweg in Breedenbroek, naast de kerk en kerkhof en is goed zichtbaar vanaf de Aa Strangrondweg.

Ten zuiden van het plangebied ligt een agrarisch gebied met op enige afstand de provinciale weg de N317. Aan de noordkant bevindt zich een deel van de dorpskern van Breedenbroek.

Onderstaande afbeeldingen geven een indruk van de ligging van het plangebied.



Afbeelding 1: luchtfoto van plangebied



Afbeelding 2: topografische kaart van plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Kom Breedenbroek 2016". Dit bestemmingsplan is op 29 juni 2017 door de gemeenteraad van de gemeente Oude IJsselstreek vastgesteld. De volgende afbeelding laat een uitsnede van dit bestemmingsplan zien.



Afbeelding 3: uitsnede van het bestemmingsplan "Kom Breedenbroek 2016" met het plangebied met een pijltje aangegeven

In het geldend bestemmingsplan "Kom Breedenbroek 2016" heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is ruimte voor één bedrijfswoning binnen het daarvoor aangegeven bouwvlak op de verbeelding. Binnen dit bouwvlak ligt de voormalige boerderij/ dorpscafé. Het voorliggende bouwplan van de nieuwbouwwoning ligt buiten het agrarisch bouwvlak en is in die zin in strijd met het huidige bestemmingsplan. Daarnaast zullen de woningen in de nieuwe situatie de bestemming 'Wonen' krijgen.

Dit is de reden waarom een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden (op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) artikel 2.12 lid 1 sub a. onder 3) om het bouwplan planologisch mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd.

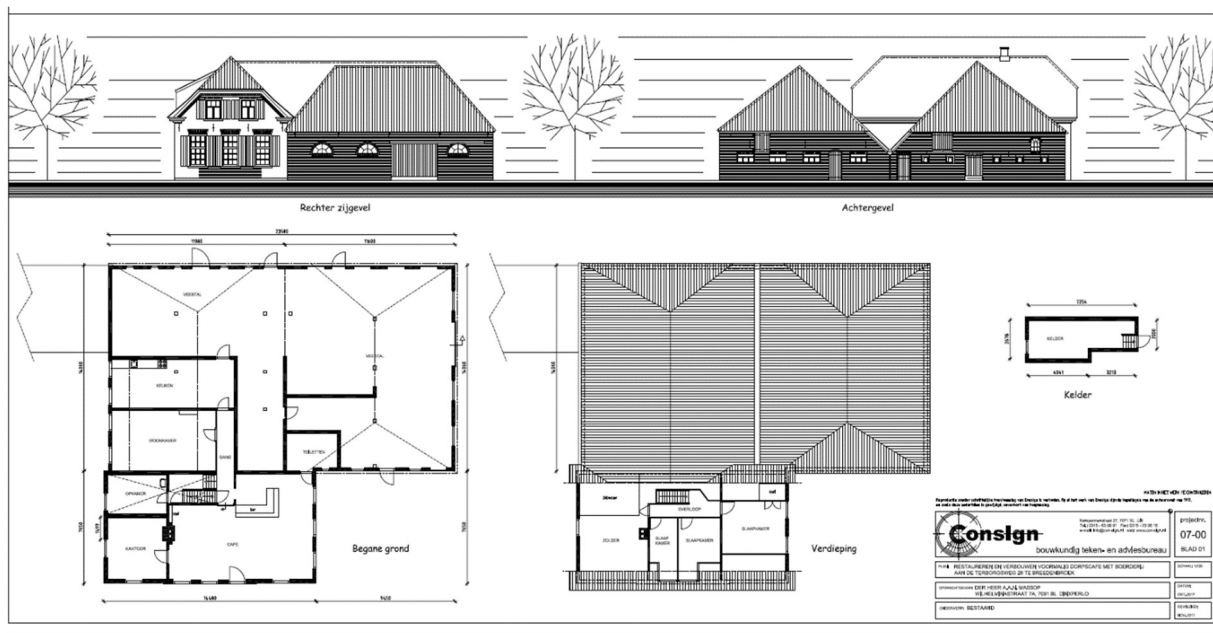
- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en de nieuwe situatie beschreven.
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op voor deze omgevingsvergunning relevant ruimtelijk beleid.
- De milieu- en omgevingsaspecten worden in hoofdstuk 4 behandeld
- Hoofdstuk 5 gaat over de waterparagraaf.
- Hoofdstuk 6 gaat over de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Breedebroek naast de begraafplaats. Het plangebied bestaat uit een oude boerderij annex café met enkele bijgebouwen en een aangebouwd tweede woonhuis. Het complex staat al enige jaren leeg en er heeft al zeer lange tijd geen onderhoud meer plaats gevonden. Dat is duidelijk zichtbaar bij het voorhuis, maar vooral ook bij de veestallen. Deze verkeren in zeer slechte staat.

De bestaande situatie van de bebouwing van het dorpscafé/ boerderij is aangegeven in de onderstaande tekening. Het bestaande pand heeft de volgende ruimtes: het café, het kantoor, een opkamer, een keuken en woonkamer en toiletten. Opvallend zijn de grote ruimtes voor de veestallen. Deze op de verdieping bevinden zich een zolder en drie slaapkamers.

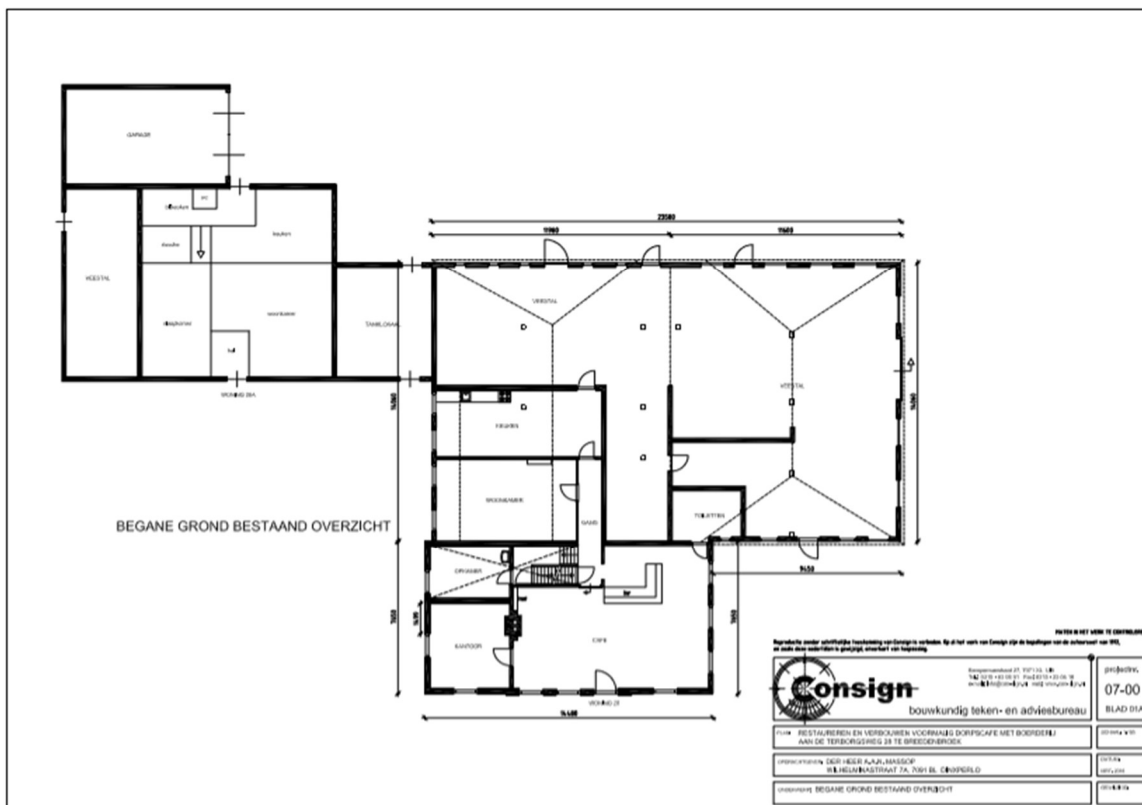


Afbeelding 4: tekening van de te restaureren voormalig dorpscafé met boerderij

Afbeelding 5 laat zien de begane grond van de voormalige dorpscafé met boerderij én de aanbouw van de woning met het huisnummer 28A.

De afbeeldingen die daarop volgen (met de nummers 6 tot en met 11) geven een indruk van het totale perceel van de Terborgseweg 28/28A met de volgende elementen:

- De ligging aan de Terborgseweg met de schoolzone en de bushalte
- De oprit
- De bijgebouwen
- De siertuin aan de achterzijde van de woningen
- Het grasland.
- De erfbeplanting



Afbeelding 5: begane grond van voormalige dorpcafé met boerderij (Terborgseweg 28) en aanbouw van de woning (Terborgseweg 28A)



Afbeelding 6: ligging van perceel aan Terborgseweg 28/28a: duidelijk is te zien het hoofdgebouw met daarachter het aangebouwde woonhuis (bron: Funda)



Afbeelding 7: achterzijde van de hoofdbouw met de siertuin, het grasland en de erfbeplanting (bron: Funda)



Afbeelding 8:: ligging aan de Terborgseweg 28/28a met de bushalte (bron: Funda)



Afbeelding 9: het aangebouwde woonhuis (bron: Funda)



Afbeelding 10: grasland met erfbeplanting en uitzicht op de kerktoeren van de H.H. Petrus en Pauluskerk (bron: Funda)



Afbeelding 11: de kapschuur

2.2 Nieuwe situatie

Het bouwplan gaat uit van de renovatie van het voormalige dorpscafé/ boerderij aan de Terborgseweg 28. Het aangebouwde woonhuis met het adres Terborgseweg 28a wordt gesloopt. In plaats daarvan komt er een nieuw woonhuis ten zuiden van de huidige bebouwing. De inhoud van de nieuwbouwwoning zal maximaal 750 m³ zijn. De volgende afbeelding geeft de verkaveling in de nieuwe situatie aan.



Afbeelding 12: verkaveling van nieuwe situatie

De bestaande kapschuur, gesitueerd ten westen van het hoofdgebouw wordt in de nieuwe situatie een bijgebouw voor beide woningen.

Het bestaande pad langs de oude kamp (aan de westzijde van het perceel) blijft in de nieuwe situatie herkenbaar en onverhard. Het totale perceel krijgt aan de erfgrenzen aan de oost-, west- en zuidzijde streekeigen beplanting.

Bouwplan: restauratie van voormalig dorpscafé/ boerderij

Bij de restauratie van het voormalige dorpscafé/ boerderij aan de Terborgseweg 28 zal het oorspronkelijk exterieur van het gebouw als uitgangspunt worden genomen. Uiteraard zal het interieur aangepast worden, zodat er volledig in gewoond kan worden. Gezien de zeer slechte staat van de veestallen zullen deze worden gesloopt en in omvang en volume herbouwd worden.

Dit betekent concreet dat de veestallen nieuwe functies krijgen: een berging grenzend aan het woongedeelte, en naast het woongedeelte de functies van schuur en garage.

Na de herbouw van de veestallen zullen deze gebruikt worden voor bij het wonen passende functies. Daarbij is bijvoorbeeld ook een beroep of bedrijf aan huis mogelijk, waarbij gezien de grootte van de

voormalige stallen en de waarde van het terugbouwen ervan meer dan de gebruikelijke 50 m2 mag worden gebruikt voor het beroep of bedrijf aan huis.

De volgende afbeelding geeft hiervan een impressie.



Afbeelding 13: tekening van restauratie van het voormalige dorpscafé/ boerderij

Bouwplan: vervangende nieuwbouw

Er is nog geen bouwplan uitgewerkt voor het nieuwe woonhuis ten zuiden van het oorspronkelijke woonhuis. In deze ruimtelijke onderbouwing worden de kaders van de nieuw te bouwen woning aangegeven. Deze zijn gebaseerd op het advies van het Gelders Genootschap van 4 oktober 2017 (zie bijlage 1).

Voor de buitenruimte geeft het Gelders Genootschap de volgende richtlijnen af:

1. De eikengaaarde is waardevol en blijft behouden;
2. Het pad langs de grens van de oude kamp blijft herkenbaar en onverhard. Langs het erf wordt de grens geaccentueerd met streekeigen beplanting.

Voor de te restaureren bebouwing en de vervangende nieuwbouw geeft het Gelders Genootschap de volgende richtlijnen mee:

3. Bebouwing staat aan een gezamenlijk erf. De nieuw woning komt ook aan deze openbare ruimte zodat het onderdeel blijft van het oorspronkelijk ensemble. Hergebruik van kapschuur als gezamenlijk bijgebouw past goed bij een erfgedachte. Dit voorkomt verrommeling van het erf met meerdere bijgebouwen.
4. Woning komt aan het erf en is qua uitstraling ondergeschikt aan de boerderij, het heeft een eenvoudig grondvlak en forse gesloten kap. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen en oorspronkelijke kleuren. Van de Aa-stranggrondweg draagt de woning bij aan de agrarische uitstraling van het erf en maakt het onderdeel uit van het dakenlandschap.

5. Woning staat evenwijdig aan de boerderij en wordt zo onderdeel van het silhouet van het erf.
6. Het beeld aan de weg met halteplaats blijft herkenbaar. De agrarische uitstraling van het erf kan versterkt worden door de voortuin meer boerentuin te laten zijn met streekeigen beplanting.

Op 6 maart 2018 heeft het Gelders Genootschap nog een nadere toelichting gegeven op het punt 4 over de ondergeschiktheid van de vervangende nieuwbouw op de bestaande bebouwing. De volgende punten geeft het Gelders Genootschap mee ter verduidelijking:

- Ondergeschikt betekent niet per se kleiner, het gaat vooral om de uitstraling.
- Maximaal volume 750 m³ (conform bestemmingsplan buitengebied)
- Nokhoogte maximaal 8 meter (conform bestemmingsplan buitengebied)
- Goothoogte maximaal 3 meter (bestemmingsplan buitengebied is 3,5 maar dit is een betere verhouding voor deze plek en voor een woning met schuuruitstraling).

De volgende afbeelding geeft een impressie hoe de nieuwe woning eruit zou kunnen gaan zien, na de vervangende nieuwbouw.



Afbeelding 14: impressie van het gevelbeeld van de nieuw te bouwen woning

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het beleidskader aan de orde. Er wordt ingegaan op het relevante ruimtelijke beleid van rijk, provincie, regio en gemeente. Aan het eind van het hoofdstuk wordt het onderhavig plan getoetst aan het geldende beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het nationale beleid is in maart 2012 neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze visie vervangt verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening, zoals bijvoorbeeld de Nota Ruimte. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt geschetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, hetgeen van een andere schaal en aard is dan de schaal die noodzakelijk is voor een (kleinschalig) bestemmingsplan. Gemeenten en provincies zijn, volgens de Rijksoverheid, beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren en hebben daarom in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte meer bevoegdheden gekregen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid. Gezien de kleinschaligheid van het onderhavige bouwplan, wordt er in deze ruimtelijke onderbouwing niet nader ingegaan op het nationaal ruimtelijk beleid.

3.2.2 Conclusie

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en omgevingsverordening

Vooruitlopend op de Omgevingswet hebben Provinciale Staten van Gelderland d.d. 9 juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De titel "Gelderland anders", die hieraan meegegeven is, duidt op de wijze van totstandkoming van de visie: in cocreatie met partners. Daarnaast betekent "Gelderland anders" een andere manier van sturen door de provincie. De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie de komende tien jaar wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven rond economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie en bereikbaarheid. Maar ook met natuur, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is er sprake van regionale diversiteit en een andere wijze van werken door de provincie: minder vooraf vastleggen wat wel of niet mag. Wel vanuit heldere doelen over economische structuur en kwaliteit van de leefomgeving ruimte bieden voor initiatieven in een veranderende omgeving. De visie kent drie hoofdthema's. Dynamisch duidt op economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie en bereikbaarheid. Mooi verwijst onder meer naar de opgaven op terrein van natuur, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. Divers duidt op de regionale diversiteit en de andere wijze van werken. De Omgevingsvisie integreert en vervangt vijf plannen die voorheen separaat waren: de Structuurvisie, het Waterplan, Milieubeleidsplan, de Reconstructieplannen en het Verkeer- en vervoersplan.

Naast de Omgevingsvisie is ook de Omgevingsverordening van belang. Provinciale Staten hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening vastgesteld. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De Omgevingsverordening heeft daarmee de status van én Ruimtelijke verordening én Milieuverordening én Waterverordening én Verkeersverordening.

3.3.2 Omgevingsvisie Gelderland-onderdeel Wonen

In paragraaf 3.1.3 van de vastgestelde omgevingsvisie (zie ook vorige paragraaf van deze ruimtelijke onderbouwing) is beschreven welke rollen de provincie voor zichzelf ziet en haar partners bij het streven om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden.

Een belangrijke vraag hierbij is: hoe kan de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief meegroeien met een veranderende vraag?

De provincie ziet daarbij de volgende opgaven:

1. focus van nieuwbouw naar het benutten van de bestaande voorraad;
2. van aanbod gestuurd naar vraag gestuurd.

Rol provincie bij regionale woonagenda

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 woonagenda's zijn veel meer dan een document. Ze zijn een proces waarvoor een regionaal netwerk wordt opgericht. Het idee is dat er in de loop van de tijd nieuwe coalities ontstaan, dat er meer onderling vertrouwen en uitwisseling ontstaat en dat nieuwe oplossingsrichtingen worden bedacht voor de regionale opgaven. De opgaven kunnen per regio verschillen. De provincie is een van de partijen. Vanwege de demografische ontwikkelingen neemt de vraag naar groei van de woningvoorraad geleidelijk af. De kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt vraagt echter steeds meer aandacht van alle betrokken partijen.

Oplossingen zijn in toenemende mate te vinden in het benutten van kansen en mogelijkheden in (het aanpassen van) de bestaande woningvoorraad.

Wonen in de Achterhoek

In paragraaf 3.1.3.3 van de vastgestelde omgevingsvisie wordt nader ingegaan op de regionale aanpak van het wonen in de Achterhoek. Dit onderdeel wordt nader beschreven in paragraaf 3.4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing. Van belang is de afspraak binnen de regio Achterhoek van het toevoegen van nog 5.900 woningen in de periode 2010-2025 (oude doelstelling was 5.900 woningen in de periode 2010-2020).

3.3.3 Conclusie

Het voorgenomen plan sluit aan bij het provinciaal beleid. Dit bouwplan sluit aan bij het uitgangspunt om kansen en mogelijkheden te benutten in de bestaande bebouwde kom van Breedenbroek (zie herbestemming van de voormalige boerderij/ dorpscafé naar een woonbestemming). Daarnaast vindt er geen toevoeging van woningen plaats.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale woonvisie

De regionale woonagenda is op 24 september 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze woonagenda is opvolger van de KWP3. De provincie wil niet voor gemeenten maar met gemeenten tot nieuw woonbeleid komen, gericht op de kwalitatieve opgave (zie ook paragraaf 3.3.2)

Om tot een regionale woonagenda te komen, zijn er kernenfoto's gemaakt. De hoofdlijnen en de conclusies hiervan zijn gebruikt bij het opstellen van de regionale woonagenda. De thema's uit de regionale woonagenda zijn:

1. Wonen in de Achterhoek
2. De bestaande woningvoorraad, nu en straks
3. De nieuwbouw tot 2025
4. Wonen en zorg
5. Betaalbaarheid en financierbaarheid
6. Energie en klimaat

De regionale woonagenda 2025 schetst de kaders en geeft ruimte om de inhoud mede door andere partijen te laten invullen. Kernbegrippen zijn kaders stellen, faciliteren en ruimte geven. Met deze woonagenda willen de samenwerkende gemeenten, de corporaties en de provincie de in het document beschreven doelen en ambities bereiken (waaronder afspraken over de invulling van de plancapaciteit).

In paragraaf 3.5.2 is de vertaling van de afspraken van de regionale woonagenda naar het gemeentelijk beleid ten aanzien van het plangebied Terborgseweg 28/ 28a in Breedenbroek beschreven.

3.4.2 Regionale structuurvisie Achterhoek

De regionale structuurvisie is een actualisatie van de regionale structuurvisie uit 2004. Er is gekozen voor een actualisatie, omdat er zich een aantal relevante en ingrijpende economische en maatschappelijke ontwikkelingen 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 visie gaat ervan uit dat deze ontwikkelingen gevolgen kunnen hebben voor de manier waarop er nu gewoond, geleefd en gewerkt wordt in de regio Achterhoek. Ze hebben invloed op de wijze waarop geld verdiend wordt in de regio. Wijzigingen hierin kunnen ruimtelijke consequenties hebben. De geactualiseerde visie wil richting geven aan het regionaal ruimtelijk beleid om de transitieopgaven op juiste wijze te kunnen faciliteren. Dit door belangrijke ruimtelijke thema's te agenderen en hierop afstemming tussen gemeenten te zoeken. Het doel hiervan is om ook in de toekomst te kunnen spreken van een vitale, regionale economie en een zeer prettige omgeving om in te wonen en te recreëren.

Het voorliggende plan sluit onder meer aan op de regionale structuurvisie wat betreft het aspect veranderingen in de landbouw en landelijk gebied. Vanwege leegstand van de boerderij/ dorpscafé aan de Terborgseweg 28 is gezocht naar een nieuwe functie van het plangebied. Uiteindelijk is ervoor gekozen om het hele perceel een woonbestemming te geven.

3.4.3 Conclusie

Het voorgenomen plan sluit aan bij de hierboven beschreven uitgangspunten van het regionaal beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

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. Hierbij zijn het Kwalitatief Woon Programma (KWP3), en de opvolger van de regionale woonvisie en de lokale vertaling daarvan kaders voor wonen in de gemeente. 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 verloederende 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.

Toetsing

Onderhavig plan leidt tot een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid van het plangebied Terborgseweg 28/ 28a binnen de bebouwde kom van Breedenbroek en sluit dus aan bij de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025.

3.5.2 Beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek en Woonvisie 2018

Volgens de Regionale Woonvisie (zie paragraaf 3.4.1) mocht de gemeente Oude IJsselstreek voor de periode 2010-2020 maximaal 685 nieuwe woningen toevoegen. Inmiddels zijn sinds 2010 bijna 400 woningen gebouwd of in aanbouw. In de nieuwe Regionale Woonagenda is afgesproken het aantal van 685 met 10% te verlagen. Dat betekent dat er binnen de gemeente tot 2025 nog ruimte is voor 220 nieuwe woningen.

Regionaal is afgesproken dat er een stoplichtmodel wordt gebruikt waarbij iedere gemeente de woningbouwplanning gaat rubriceren. Het uiteindelijke doel is om de woningbehoefte en de omvang van de woningvoorraad beter in evenwicht te brengen. Met het vaststellen van de Regionale Woonagenda in september 2015 heeft de gemeenteraad ook ingestemd met de uitgangspunten van het stoplichtmodel.

Beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek

In de gemeente Oude IJsselstreek heeft een analyse plaats gevonden van de huidige plancapaciteit op basis van het regionaal geformuleerde stoplichtmodel. In de beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek is dit nader uitgewerkt. Doel van deze beleidsnotitie is om de juiste woning op de juiste plek te realiseren, waarbij gezocht is naar een aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Het doel is om flexibel in te kunnen spelen op kansen die zich voordoen in de woningmarkt. Een van de belangrijkste overwegingen voor het terugbrengen van de plancapaciteit is om leegstand in de bestaande woningvoorraad te voorkomen. Door nieuwe woningen te bouwen komen niet zozeer nieuwe woningen leeg te staan, maar heeft vooral effect op de oudere woningen aan de onderkant van de woningmarkt. Dit kan leiden tot verpaupering en heeft daarmee een negatieve invloed op de leefbaarheid. Naast leefbaarheid hebben deze gevolgen ook effect op de waardeontwikkeling van de bestaande voorraad. De beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek is op 24 november 2016 door de gemeenteraad vastgesteld.

Woonvisie 2018: Flexibel reageren op nieuwe en andere woonvragen

De woonvisie is opgesteld in samenwerking met verschillende betrokken partijen. Aan hen is input gevraagd. Er is een klankbordgroep gevormd van betrokkenen en er zijn twee bewonersbijeenkomsten gehouden in maart. Daar was veel belangstelling voor. Het document is vastgesteld in de gemeenteraad van 14 december 2017.

Vergeleken met de Randstad heeft de Achterhoek een ontspannen woningmarkt. Dat wil niet zeggen dat iedereen hier gemakkelijk aan een woning komt. Ook in een ontspannen woningmarkt blijft de vraag bestaan naar woningen van goede kwaliteit, passend bij deze tijd.

De bevolkingssamenstelling van Oude IJsselstreek verandert en daarmee ook de woonwensen van inwoners. De demografische prognoses laten een toename van het aandeel kleine huishoudens zien.

Het aandeel gezinnen slinkt. Kleine huishoudens bestaan vooral uit jongeren die starten op de woningmarkt en ouderen.

Kunnen we voor kleine huishoudens bouwen? Ja dat kan. Er kunnen nog ruim 200 nieuwe woningen worden gebouwd de komende jaren in Oude IJsselstreek. Daarnaast kunnen bestaande woningen beter worden aangepast aan de eisen van deze tijd. Woningeigenaren moeten dan wel investeren in kwaliteit en comfort. Zo voorkomen zij dat hun verouderende woningen moeilijk verkoopbaar worden.

Er lijkt een tekort te ontstaan voor woningen voor starters en woningen waar ouderen langer zelfstandig in kunnen blijven wonen. Een veel gehoorde vraag gaat uit naar woningen met slaap- en badkamer op de begane grond. Het aanpassen van de huidige woning kan een uitkomst zijn, maar er komt een moment om te verhuizen naar een woning die beter geschikt is. Een gelijkvloerse woning of een aanleunwoning bij een verzorgingshuis.

Als ouderen beter door kunnen stromen, biedt dit meer kansen voor jongere generaties. Daarvoor moeten belemmeringen die ouderen afhouden van de moeilijke stap om te gaan verhuizen zoveel mogelijk worden weggenomen. De belangrijkste belemmering is dat het financieel niet altijd aantrekkelijk is. Volgens de Woonvisie moet aan het opheffen van deze belemmeringen worden gewerkt.

De ruim 200 nieuwe woningen die nog kunnen worden gebouwd liggen voor het grootste deel vast in plannen. Een deel hiervan is al langer dan 5 jaar geleden (in of voor de economische crisis) bedacht en voldoet misschien niet goed aan de vraag van vandaag. De gemeente wil flexibel omgaan met deze plannen door plannen naar voren te halen. Of anders over de gemeente te verdelen als blijkt dat er in de ene kern meer vraag is dan in de andere.

Toetsing

Onderhavig plan (met de herontwikkeling van de voormalige boerderij/dorpscafé tot een woning én de sloop en nieuwbouw van een woning) past binnen de gemaakte afspraken in het kader van de regionale woonagenda en de beleidsnotitie woningbouwplanning Oude IJsselstreek.

3.5.3 Gemeentelijk Verkeer- en vervoerplan 2010-2020

In 2011 heeft de gemeente Oude IJsselstreek het Gemeentelijke Verkeer- en Vervoersplan 2012 - 2020 (GVVP) vastgesteld. In het GVVP wordt, op basis van een analyse van de huidige en toekomstige verkeerssituatie, een visie ontwikkeld op het functioneren van het verkeers- en vervoerssysteem in de gemeente. Een eigen gemeentelijke mobiliteitsaanpak maakt duidelijk wat de gemeentelijke ambities zijn en op welke wijze deze worden gerealiseerd. De visie en mobiliteitsaanpak zijn vertaald in beleid, dat in hoofdlijnen is gericht op

- het goed functioneren van de verkeersnetwerken voor (vracht)auto, fiets en openbaar vervoer;
- de bereikbaarheid van de kernen;
- parkeren en
- het beïnvloeden van keuzegedrag door reizigers.

De rode draad binnen de verkeersnetwerken is de wegencategorisering. Deze bestaat uit een functietypering van de wegen, zowel binnen als buiten de bebouwde kom, en de bijbehorende voorkeursnetwerken. De wegencategorisering is aangevuld voor vrachtverkeer (hoofdroutes), hulpdiensten (uitruk- routes) en landbouwverkeer (voorkeursroutes).

Met deze wegencategorisering worden de randvoorwaarden gecreëerd voor:

- een duurzaam veilig wegennet met een lager aantal verkeersslachtoffers;
- een hiërarchisch opgebouwd, maar samenhangend wegennet, met een goede bereikbaarheid voor woon-, werk- en winkelgebieden;
- bundeling van doorgaand verkeer daar waar het hoort (op de hoofdwegen), waardoor de overlast van het doorgaande verkeer tot een minimum wordt beperkt.

Om deze uitgangspunten te bereiken zijn diverse maatregelen nodig. Het beleidskader wordt dan ook verder uitgewerkt in een jaarlijks uitvoeringsprogramma. De keuze, welke projecten in welk jaar worden opgenomen in het uitvoeringsprogramma, is afhankelijk van:

- prioriteit in uitvoering
- regionale mobiliteitsagenda
- geplande (onderhoud)werkzaamheden en
- financiering.

Het gaat zowel om fysieke- als gedragsmaatregelen. In het eerste geval gaat het om projecten die daadwerkelijk zichtbaar zijn in de openbare ruimte, zoals herinrichting van kruispunten. Deze maatregelen richten zich vooral op het realiseren van verkeersnetwerken en de uitvoering van het parkeerbeleid. Uitgangspunt van het parkeerbeleid is, dat er voldoende parkeergelegenheid is, zodat de hinder als gevolg van zoekgedrag en/of foutief geparkeerde auto's wordt voorkomen.

Toetsing

Het plangebied ligt aan een deel van de doorgaande Terborgseweg. In de bebouwde kom van Breedenbroek heeft deze weg een snelheidsregime van 30 km/uur

3.5.4 Beleidskader "groen groeien naar 2020"

De gemeente maakt een omslag in het denken over groen. Groen zal een kernkwaliteit van de gemeente in de regio zijn. Groen is behalve voor de ecologie, ook belangrijk voor economische en sociale ontwikkeling. Groen en natuur benaderen we dus niet als iets wat op zichzelf staat, maar vanuit zijn betekening voor maatschappij, mens en milieu.

Een duurzame groenstructuur is kwalitatief hoogwaardig en zorgt voor een aantrekkelijke groene woon- en werkomgeving. De Oude IJsselstreek wil een gemeente zijn met levenskrachtige groene aders. Dit is het perspectief: wie over tien jaar de naam Oude IJsselstreek hoort, denkt direct aan de groenste hoek van Gelderland. Het mag ook eerder, maar groen moet groeien.

In 2020 moet er ecologische, recreatieve, cultuurhistorische en ruimtelijke samenhang zijn in het gemeentelijk groen in en om de gemeente Oude IJsselstreek. Juist daardoor kunnen groen en natuur meerdere functies hebben, houden en krijgen - soms ook tegelijk. Het beleidskader groen moet nog nader worden uitgewerkt in een groenstructuurplan en een groenbeheersplan.

Toetsing

In het voorliggende plan is rekening gehouden met dit beleidskader doordat het plan voorziet in de aanplant van extra streekeigen erfbeplanting.

3.6 Conclusie

Onderhavig bouwplan past bij de uitgangspunten uit de hierboven genoemde beleidsplannen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden van de milieukundige aspecten en overige aspecten waarmee rekening moet worden gehouden bij het bouwen en bij de inrichting en het beheer van het plangebied. Ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied dient daarom onderzoek te worden ingesteld dat betrekking heeft op de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Bedrijven- en milieuzonering

4.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Om milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijke spoor te voorkomen, kunnen in een bestemmingsplan grenzen worden gesteld aan de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten. Het instrument hiervoor is milieuzonering. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Aangezien dit plan voorziet in de woningbouw, dient de vraag te worden beantwoord welke afstand aanvaardbaar is tussen de nieuw te bouwen woning en bestaande bedrijven in de directe nabijheid van het plangebied.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" geraadpleegd. Daarbij is gebruik gemaakt van de meest recente versie van die brochure (editie 2009). Hierin zijn richtafstanden aangegeven voor milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties ten opzichte van het omgevingstype "rustige woonwijk", die van toepassing is op dit plangebied.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

4.2.2 Onderzoek

Het plangebied is gelegen aan een dorpslint met woningen, met in de directe omgeving een kerk (Terborgseweg 30) en een basisschool (Terborgseweg 25). Iets verderop zijn een autobedrijf (Terborgseweg 44) en een café- zalencentrum (Terborgseweg 61) gevestigd. Deze bedrijven liggen op een ruime afstand van de nieuw te bouwen woning.

De nieuw te bouwen woning is niet hindergevend en dus goed te combineren met de huidige woonfuncties in plangebied. De nieuwe woning komt in plaats van een bestaande aangebouwde woning aan de boerderij/ voormalig dorpscafé aan de Terborgseweg 28.

Daarnaast geldt dat de boerderij herontwikkeld wordt tot een woning. Met deze herontwikkeling zal er dus geen sprake meer zijn van agrarische activiteiten.

Tot slot is er geen sprake van hinder voor deze nieuwe woningen vanuit de bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorie

4.3.1.1 Algemeen

Op basis van artikel 3.1.6, vierde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet een beschrijving worden opgenomen in het bestemmingsplan van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

4.3.1.2 Onderzoek

Aanleiding

Aan de Terborgseweg 28 in Breedenbroek staat een monumentale boerderij annex café. De gemeente heeft hier een verzoek tot functiewijziging ontvangen. De eigenaar wil het voorhuis behouden en de schuren slopen vanwege de slechte staat. De andere niet monumentale woning op het erf wordt ook gesloopt en deze elders op het perceel teruggebouwd. De locatie ligt aan de hoofdweg in Breedenbroek, naast de kerk en kerkhof en is goed zichtbaar vanaf de Aa-stranggrondweg. Vanwege de hoge cultuurhistorische waarden en bijzondere landschappelijke ligging heeft de gemeente Oude IJsselstreek aan de ervenconsulent / adviseur landschap van het Gelders Genootschap gevraagd uitgangspunten te formuleren voor de ontwikkelingen op deze locatie.

Op 4 oktober jl. heeft het Gelders Genootschap een advies uitgebracht, dat integraal verwerkt is in deze paragraaf (bijlage; zie ook paragraaf 2.2).

Kader Achterhoekse erven veranderen – kadernota ruimtelijke kwaliteit

Hierin worden uitgangspunten gegeven voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en landschap, voorwaarde voor de functieverandering van agrarische erven. Belangrijk is dat het erf als een ensemble herkenbaar blijft door de hiërarchie in gebouwen en het onderscheid in 'voor' (woon- en sierzijde) en 'achter' (werk- en functionele zijde). Het plangebied ligt in het kampenlandschap. Erven in dit landschap liggen aan de rand van de kamp. Vaak zijn ze deels omsloten met bos of laanstructuren en is er een open zijde richting de kamp waar kleine boomgroepen, boomgaarden of solitaire bomen staan. Waardevol is de silhouetwerking, het dakenlandschap vanaf de kamp. De bebouwing staat tegen een achtergrond van groen en vorm een compact cluster. Verder is van belang dat de gebouwen deels als monument is aangewezen.

Locatie

Breedenbroek is een wegdorp, gelegen op een rivierduin langs de Oude IJssel en van oorsprong een kleinschalig kampenlandschap. De boerderij is dan ook met de achterkant georiënteerd op de kamp (eenmans-es) en niet zoals de meer recente bebouwing, op de Terborgseweg. De oorspronkelijke kamp is niet meer omzoomd met beplanting maar is nog wel te herkennen aan het pad dat vanaf de Terborgseweg via het achtererf met een bocht door het veld loopt. De boerderij zelf heeft bijzondere nevenbestemmingen gehad zoals kerk, halteplaats en café. Vanaf de Aa-strangweg is het ensemble van de boerderij met waardevolle eikengaaard en naastgelegen kerkhof met kerk, een herkenbaar en waardevol beeld.



Afbeelding 15: historische kaart Breedenbroek (rond 1900)



Afbeelding 16: historische foto met boerderij als kerk (1854)

Advies Gelders Genootschap

Terborgseweg 28 is een bijzondere locatie. Ontwikkelingen zijn mogelijk mits ze bijdragen aan de kwaliteiten van de plek. De kamp blijft open en de nieuwe woning wordt onderdeel van het erf door het mee te laten doen met het dakenlandschap van de gebouwen op erf zodat het onderdeel wordt van het silhouet van het erf. De woning is qua uitstraling ondergeschikt aan de boerderij. De eikengarde en de begraafplaats vormen het groene decor. Met streekeigen beplanting (in de vorm van meidoornhaag/struweel naast het pad) wordt het erf afgerond zo dat er een groen kader ontstaat waarbinnen de ontwikkelingen kunnen plaats vinden.

4.3.1.3 Conclusie

In de terreininrichting van het bouwplan is het aspect cultuurhistorie meegenomen.

4.3.2 Archeologie

4.3.2.1 Algemeen

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. In deze Erfgoedwet legt de overheid overzichtelijk vast hoe met ons cultureel erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. De Erfgoedwet is een nieuw symbool voor een sector die het verhaal van Nederland zichtbaar maakt, zodat we beter het heden begrijpen en gericht over de toekomst na kunnen denken.

Voor drie cultureel erfgoed domeinen - musea, monumenten en archeologie - zet de Erfgoedwet ertoe aan om zorgvuldig met erfgoed om te gaan. De wet regelt uniform beheer van onze waardevolle rijkscollectie en een zorgvuldige procedure bij het afstoten van kunstwerken in het bezit van overheden. Archeologen gaan werken met nieuwe kwaliteitsnormen, die volledig in de geest van de Erfgoedwet door het archeologisch veld zelf zijn opgesteld. En voor rijksmonumenten geldt de plicht deze te onderhouden, zodat de instandhouding is gewaarborgd.

Erfgoedwet en Verdrag van Malta

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologisch monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Hierdoor is het Verdrag van Malta (Verdrag van Valletta) inzake de bescherming van archeologisch erfgoed in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd.

Het Verdrag van Malta gaat uit van het in de bodem bewaren van archeologische waarden op de locatie zelf (in situ). Opgravingen moeten zoveel mogelijk worden vermeden, omdat het risico bestaat dat historische informatie voor altijd verloren gaat. De achterliggende gedachte is dat de bodem zich nog steeds als de beste bewaarplaats bewezen heeft. Een andere gedachte, die hierbij speelt, is het gegeven dat latere generaties mogelijk over betere technieken van opgraven kunnen beschikken. Het verdrag wil verder bevorderen dat in een zo vroeg mogelijk stadium van ruimtelijke ordening al rekening wordt gehouden met archeologische waarden. Tenslotte gaat het verdrag uit van het beginsel 'de veroorzaker betaalt'. Dat wil zeggen dat degene die de bodem wil verstoren het archeologisch (voor)onderzoek en de eventuele opgraving zelf moet betalen.

De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De belangrijkste verandering voor archeologen is de vervanging van de opgravingsvergunning door een wettelijk geregelde certificering.

Archeologische waardenkaart gemeente Oude IJsselstreek

Voor het gehele grondgebied van onze gemeente is een inventarisatie uitgevoerd. Er is gekeken waar al archeologische waarden bekend zijn en er is gekeken of er op andere plekken archeologische resten te verwachten zijn. Al deze gegevens (uit eerdere onderzoeken, literatuurstudie en kennis van de geologie en geomorfologie) zijn samengevoegd en verwerkt tot een archeologische waarden- en verwachtingenkaart en een daarop gebaseerde archeologische maatregelenkaart. Gemakshalve spreken we hieronder van de archeologische waardenkaart.

In de archeologische waardenkaart worden een aantal waarden en verwachtingen benoemd. Afhankelijk van de waarde of verwachting geldt er een andere maatregel:

Waarde/ verwachting	Soort	Maatregel (verplichting tot onderzoek)	Maatregel (verplichting tot onderzoek)
Waarde	Rijksarcheologische vindplaatsen (AMK-gebieden)	Vergunningverlening via het Rijk	Vergunningverlening via het Rijk
Waarde	Gebied met archeologische waarde	50 m ²	Dieper dan 30 cm
Verwachting	Dorpskern van voor 1850	100 m ²	Dieper dan 30 cm
Verwachting	Hoog	250 m ²	Dieper dan 30 cm
Verwachting	Gematigd	1.000 m ²	Dieper dan 30 cm
Verwachting	Specifiek (rivierdal)	5.000 m ²	Dieper dan 30 cm
Verwachting	Laag	n.v.t.	n.v.t.

Indien een omgevingsvergunning wordt ingediend (voor bouwen of het roeren van de grond), dan wordt eerst gekeken in welk gebied gebouwd gaat worden. Zie de tabel hierboven. Dan is snel duidelijk of er archeologisch onderzoek nodig is.

4.3.2.2 Onderzoek

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Daarom is het niet nodig om archeologisch onderzocht uit te voeren.

4.3.2.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bouwplan.

4.4 Bodem

4.4.1 Algemeen

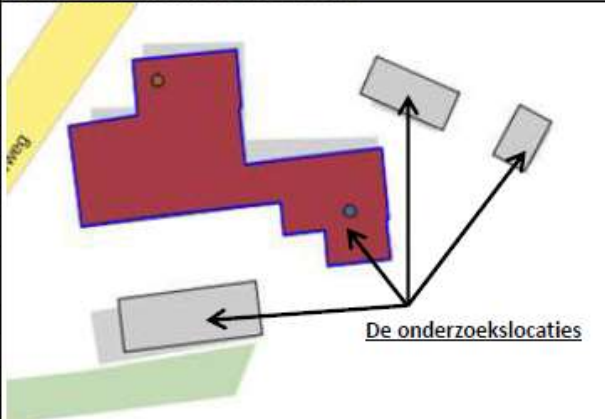
Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarom van belang om middels een verkennend bodemonderzoek te kijken of de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek zorgt ervoor dat voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning onderzoek is uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem.

4.4.2 Onderzoek

4.4.2.1 Asbestinventarisatie

De initiatiefnemer van het bouwplan heeft aan Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V. opdracht gegeven voor een asbestinventarisatie van het gehele gebouw, betreft woningen, stallen en schuren aan de Terborgseweg 28 en 28A te Breedenbroek (zie bijlage 2). De asbestinventarisatie heeft plaatsgevonden op 18 september 2017.

De asbestinventarisatie is uitgevoerd op basis van het voorgenomen doel renovatie en sloop. Het volgende overzicht geeft informatie over de onderzoekslocaties.

Informatie	Identiteit	Bron van herkomst: BAG viewer
Onderzocht	woningen, stallen en schuren	
Reikwijdte	asbestinventarisatie	
Doel onderzoek	renovatie en sloop	
Onderzoeksgebied	niet in gebruik/bewoond	
Gebruiksdoel	woonfunctie	
Bouwjaar	1900	
Licht destructief	Ja, gericht (afstemming met de opdrachtgever)	
Adres	Terborgseweg 28 en 28A	
Postcode	7084 AJ	
Woonplaats	Breedenbroek	

Afbeelding 17: overzicht van onderzoekslocaties asbestinventarisatie

Resultaten uit asbestinventarisatie

Uit het vooronderzoek asbestinventarisatie zijn resultaten naar voren gekomen, die de in de volgende tabel zijn aangegeven.

Informatie	Identiteit	Bron van herkomst	Relevant
Plattegrond	Plattegrond(en); bestaande situatie	Internet (vastgoed verkoopsite)	Ja
Op voorhand verdachte asbestbronnen	Niet medegedeeld	--	N.v.t.
Eerdere asbestinventarisaties*	Niet verstrekt	--	N.v.t.
Eerdere asbestverwijderingen	Niet medegedeeld	--	N.v.t.
Eerdere verbouwingen	"Bouw winkelpand met bovenwoning 1967 Bouw garage 1968 Bouw woonhuis met ligboxstal 1978"	Internet (landelijk archief / databank)	Ja
Installaties	CV installatie 2007	Internet (vastgoed verkoopsite)	Ja

Afbeelding 18: tabel met resultaten van vooronderzoek asbestinventarisatie

Op basis van dit vooronderzoek is de asbestinventarisatie uitgevoerd.

Het onderzoeksgebied bestond uit de volgende (bouwkundige) elementen: begane grond, verdiepingsvloer 1, zolderverdieping, gevels, kapconstructie en opstallen (garage en schuren).

De volgende tabel laat zien dat er op verschillende plekken van de bestaande bebouwing asbest is aangetroffen, zowel in het voormalige dorpscafé, de garage en één van de schuren. Daarnaast is in de tabel aangeven op welke manier de aangetroffen asbest verwijderd gaat worden.

Weergave van asbesthoudende bronnen:

Bron	Toepassing	Hoeveelheden	Hechtgebondenheid	Risicoklasse	Verwijdermethode
A4	Dakbeschot (aanbouw nr. 28)	67 m ²	Hechtgebonden	2	Openluchtsanering
A5	Dakbeplating (aanbouw nr. 28)	66 m ²	Hechtgebonden	2	Openluchtsanering
A6	Dakbedekking incl. nokstukken (schuur 1)	90 m ²	Hechtgebonden	2	Openluchtsanering
A8	Nokstukken (schuur 2)	2 x 6 m ¹	Hechtgebonden	2	Openluchtsanering
A10	Plafondbeplating (garage)	55 m ²	Hechtgebonden	2	Containment
A11	Dakbeplating (garage)	66 m ²	Hechtgebonden	2	Openluchtsanering
A12	Dakbeplating (schuur 3)	54 m ²	Hechtgebonden	2A	Openluchtsanering
A13	Restanten golfplaat (schuur)	8,2 m ²	Hechtgebonden	2A	Openluchtsanering
A15	Ontluchtingskanaal (nr. 28)	1 stuks	Hechtgebonden	2	Openluchtsanering
A16	Restanten (schuur 3)	1 m ³	Hechtgebonden	2A	Openluchtsanering

Afbeelding 19: tabel met waargenomen asbesthoudende bronnen in de bestaande bebouwing

Conclusies

Op basis van deze onderzoeksresultaten is er geen noodzaak betreft urgente asbestverwijderingen.

Deze asbestinventarisatie is uitgevoerd op basis van het voorgenomen doel: renovatie en sloop. Het asbestinventarisatierapport is, aan de hand van het onderzoeksgebied benoemd in §1.3 van het asbestinventarisatierapport: geschikt voor uitsluitend de verwijdering van in dit rapport genoemde asbesthoudende materiaal.

Geconcludeerd wordt de vergunningverlener niet verplicht is in de omgevingsvergunning/ melding omgevingsloket (OLO) tot een aanvullende asbestinventarisatie op basis van de resultaten van de inventarisatie en de beschreven werkwijze.

4.4.2.2. Verkennend bodem- en asbestonderzoek

In opdracht van de initiatiefnemer heeft Milieutechniek Rouwmaat een verkennend bodem- en asbestonderzoek verricht aan de Terborgseweg 28 te Breedenbroek (gemeente Oude IJsselstreek) (bijlage 3).

Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van een herontwikkeling. Het onderzoek heeft tot doel het vaststellen of er een grond- of grondwaterverontreiniging aanwezig is, welke mogelijk een belemmering kan vormen voor de uitvoering van het bouwplan.

Resultaten van het verkennend bodemonderzoek

Beschrijving huidige situatie

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Terborgseweg 28 te Breedenbroek (gemeente Oude IJsselstreek). De locatie is kadastraal bekend als gemeente Gendringen, sectie R, nummer 1132 en 1133. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 4400 m².

De onderzoekslocatie bestaat in de huidige situatie uit een dubbele dorpsboerderij met een voormalig café en enkele leegstaande opstallen. Het terrein is voor een klein deel verhard met een puin/grindverharding. Op een klein deel van de locatie is een asfaltverharding aanwezig. De rest van het terrein is onverhard en voor zover bekend niet opgehoogd.

Vooronderzoek

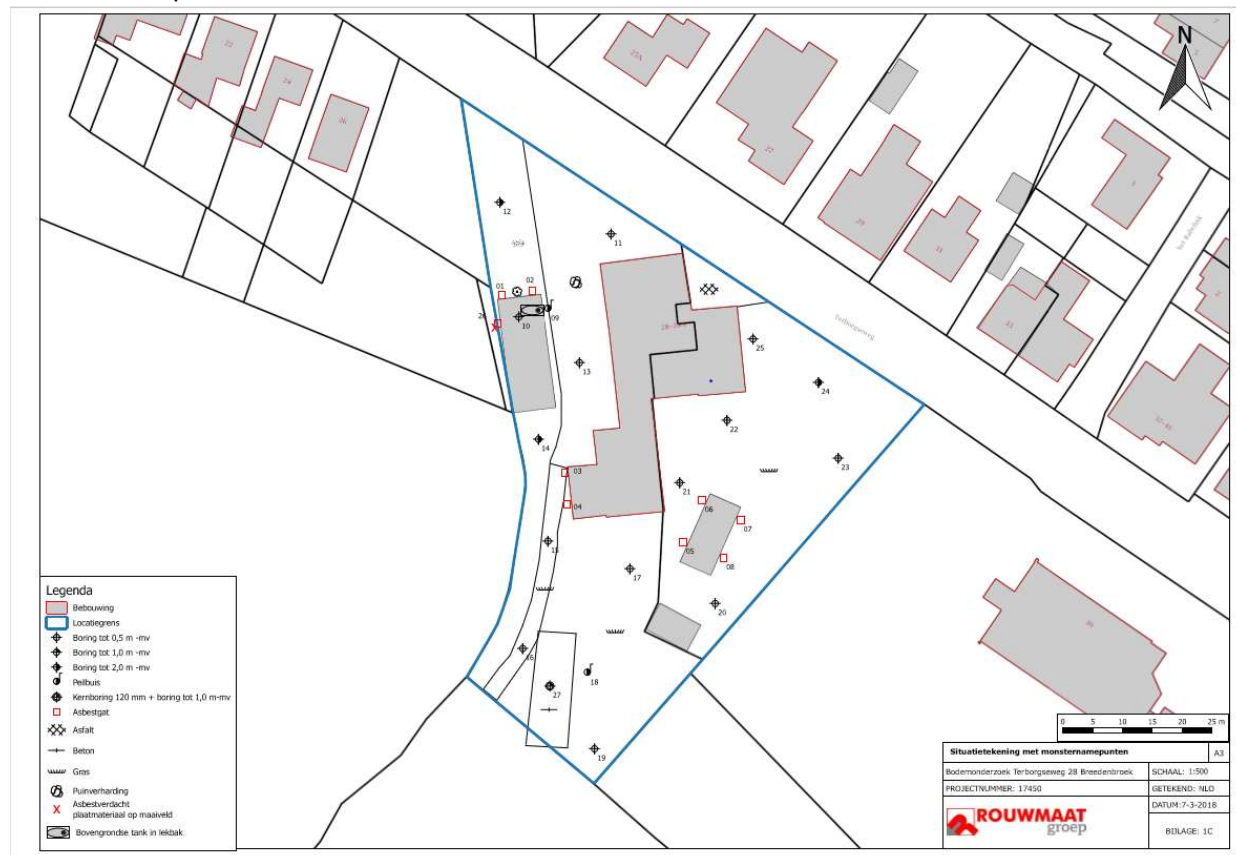
Op basis van het vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat op de locatie een bovengrondse tank aanwezig is. Aangezien deze in het verleden niet was voorzien van een lekbak, is deze locatie verdacht op het voorkomen van minerale olie.

Verder zijn er een aantal asbestverdachte daken op de locatie aanwezig, waar geen dakgoot aanwezig is. Aangezien de platen (deels) zijn verweerd is de toplaag van de zogenaamde druppelzone verdacht op de aanwezigheid van asbestvezels. Verder is op de locatie een kleine hoeveelheid puin met asbestverdacht materiaal aangetroffen. Dit materiaal is opgenomen in de asbestinventarisatie (zie paragraaf 4.4.2.1). Om na te gaan of de bodem ter plaatse is verontreinigd met asbest, is ter plaatse een monster worden genomen van de bodem.

Voor het overig zijn er geen bodembedreigende activiteiten bekend en wordt de rest van de locatie gezien als onverdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging.

Resultaten veldonderzoek

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 18 september 2017. Daarnaast is er later nog een extra boring geplaatst in een mestplaat. De volgende afbeelding laat de situatietekening met de monsternamepunten zien.



Afbeelding 20: situatietekeningen met monsternamepunten

Conclusies

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- Het verhoogde gehalte minerale olie is waarschijnlijk te relateren aan de aanwezigheid van de bovengrondse tank. Aangezien het een gering verhoogd gehalte betreft, er geen verhoogde gehalten in het grondwater zijn aangetoond en de risico's nihil zijn achten wij een nader onderzoek niet zinvol.
- De hypothese voor het bodemonderzoek deellocatie A, de bovengrondse tank, "Deellocatie A kan op basis van het vooronderzoek als een verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern worden beschouwd" wordt grotendeels verworpen.
- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond op het overig terrein vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.
- De hypothese voor het bodemonderzoek deellocatie B, het overig terrein, "Deellocatie B kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd" wordt grotendeels aangenomen.
- Bij het asbestonderzoek zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In zowel de grove als in de fijne fractie van de bodem is over de gehele locatie geen asbest aangetroffen.
- Een extra boring is geplaatst in de mestplaat. Uit deze boring is gebleken dat er onder de beton geen bijmenging met puin aanwezig is en derhalve deze locatie onverdacht is op het voorkomen van asbest.
- Het aangetroffen asbesthoudende puin is meegenomen in een asbestinventarisatie en dient verwijderd te worden door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf.

Toetsing door team Vergunningen

Het team Vergunningen van de gemeente heeft het onderzoeksrapport getoetst. Geconstateerd wordt dat eerder gemaakte opmerkingen vanuit de gemeente goed verwerkt zijn in de definitieve versie van het rapport en dat er ook aanvullend onderzoek is gedaan bij de kuilvoerplaat (mestplaats). Hieruit blijkt dat er geen puinfundering aanwezig is onder de plaat dus hiermee is deze deellocatie ook niet meer asbestverdacht. Hierdoor is er vanuit bodem geen belemmering meer.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bouwplan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire's, regelingen, AMvB's en wetten.

Het doel is zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Daarbij kan het gaan om ongevallen die te maken hebben met een stationaire bron (blijft op dezelfde plek, zoals propaanopslag) of bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan (zoals ammoniak) maar ook om een ongeval veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen.

Het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) grenzen gesteld aan de risico's, waarbij gelet wordt op de kwetsbaarheid van functies in de omgeving. De risico's worden daarbij in twee maten gemeten: een plaatsgebonden risico (voor individuen) en een groepsrisico (voor groepen mensen).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Bij het besluit is eveneens de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Revi) in werking getreden. Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Hierdoor is de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" uit 1984 komen te vervallen. Het Bevb sluit aan bij het Bevi.

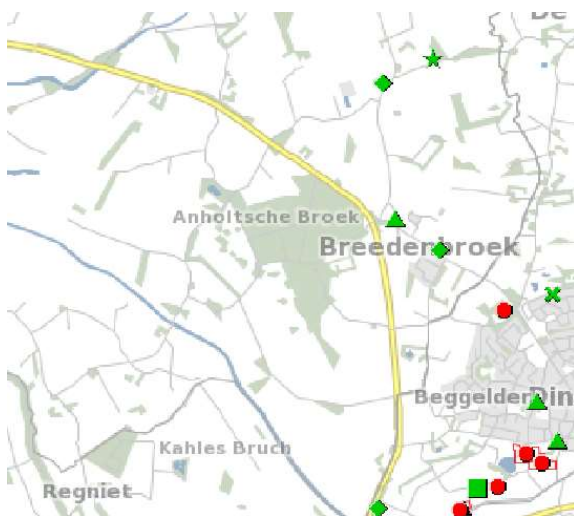
Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS) van 4 augustus 2004 richtinggevend. In deze circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals verwoord in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Op dit moment is een Besluit transport externe veiligheid (Btev) in voorbereiding.

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt voor nieuwe situaties een harde grenswaarde van 10⁻⁶. Voor bestaande situaties geldt een tijdelijke grenswaarde van 10⁻⁵ (tot 3 jaar na het vaststellen van een bestemmingsplan). Voor sommige bedrijven - bijvoorbeeld LPG-stations - zijn in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) vaste afstanden tot gevoelige functies vastgelegd. Ten aanzien van het groepsrisico zijn geen grenswaarden vastgesteld, maar gelden richtwaarden gekoppeld aan een verantwoordingsplicht.

Het bestemmingsplan dient bij de bestemmingskeuzen rekening te houden met de grenswaarden, richtwaarden en afstanden uit het Bevi. Concreet betekent dit dat nieuwvestiging van risicovolle inrichtingen wordt uitgesloten. Voor de bestaande risicovolle inrichtingen geldt als uitgangspunt dat deze planologisch worden vastgelegd in hun huidige omvang.

4.5.2 Onderzoek

Een overzicht van de locaties van de inrichtingen in Oude IJsselstreek die onder de werking van het Bevi en de Revi vallen of waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen is weergegeven op de Risicokaart provincie Gelderland. In de volgende afbeelding is een uitsnede van deze kaart in de omgeving van Breedenbroek aangegeven.



Afbeelding 21: uitsnede van risicokaart van Breedenbroek en omgeving (Bron: www.risicokaart.nl)

Op dit kaartbeeld zijn de kwetsbare objecten en inrichtingen in het groen zichtbaar. Deze objecten en inrichtingen betreffen onderwijsinstellingen (driehoek), tehuizen (kruis), publieksgebouwen (ruit), kantoor/bedrijven (vierkant), hotel/pension (cirkel) en andere objecten (ster). De uitvoering van het bouwplan vindt plaats buiten plaatsgebonden risicocontouren en invloedsgebieden van het groepsrisico van omliggende risicobronnen.

4.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoering van het bouwplan.

4.6 Flora en fauna

4.6.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 vervangt de Wet Natuurbescherming de Flora & Faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet. Slechts één wet en minder regels maakt de wet overzichtelijker.

De wet regelt de volgende onderwerpen:

- Houtopstanden (voormalige Boswet)
- Soortenbescherming (voormalige Flora & Faunawet)
- Gebiedsbescherming (voormalige Natuurbeschermingswet)
- Gebiedsbescherming en Programma Aanpak Stikstof

Voor de uitvoering van de wet heeft de provincie de bevoegdheid gekregen om vrijstellingen, ontheffingen en vergunningen te verlenen voor gebiedsbescherming, soortenbescherming, schadebestrijding en houtopstanden. De Rijk blijft slechts voor een aantal specifieke taken bevoegd.

4.6.2 Onderzoek

In opdracht van de initiatiefnemer is op 13 september 2017 een Quick-scan natuuronderzoek uitgevoerd op de locatie Terborgseweg 28/28a in Breedenbroek (zie bijlage 4). De reden voor dit onderzoek is de herbestemming van de locatie van agrarisch bedrijf in wonen. Om dit mogelijk te maken worden enkele panden gesloopt en gerenoveerd.

De Quick-scan moet inzicht geven of bij de geplande wijziging, de onder de wet Natuurbescherming beschermde dier- en plantensoorten aanwezig zijn of aanwezig kunnen zijn, die daarmee een risico lopen in het voortbestaan.

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Breedenbroek. De volgende tabel geeft in hoofdlijnen de resultaten van het veldonderzoek op locatie aan. Hieruit blijkt dat er geen nader onderzoek nodig is om dit aspect.

Onderdeel	Overtreding Wet natuurbescherming	Nader onderzoek	Periode	Mitigatie
Flora	Nee			
Zoogdieren	Ja	Nee		ontheffing aanvragen voor afsluiten van de dagrustplaats voor de steenmarter
Amfibieën	Nee	Nee		
Reptielen	Nee	Nee		
Ongewervelden	Nee	Nee		
Broedvogels	Nee	Nee		Verwijderen beplanting buiten het broedseizoen.
Vissen	N.V.T.	N.V.T.		
Vleermuizen	Nee	Nee		

Afbeelding 22: tabel met uitkomsten van inventarisatie

Nadere toelichting op onderdelen:

Flora

De aangetroffen plantensoorten zijn geen van allen beschermd onder de Wet natuurbescherming. Het terrein is sterk vervuurd en de specifieke omstandigheden voor beschermde plantensoorten ontbreken hierdoor. Deze soorten worden hier dan ook niet verwacht aanwezig te zijn. Ter hoogte van het kippenhok is in de weide wel een strook met muizenoor aanwezig. Dit is een soort van schrale droge gronden. Mogelijk dat hier ook het zandblauwtje kan worden aangetroffen. Dit zijn echter geen beschermde soorten.

De Wet natuurbescherming wordt voor de soortgroep flora niet overtreden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Zoogdieren

Van de aangetroffen zoogdieren is alleen de steenmarter beschermd. De steenmarter heeft zowel in de woning als ook in het woonhuis annex café een vaste rust en verblijfplaats. Waarschijnlijk is de soort ook op de grote zolders van het achterhuis aanwezig. Door de bouwvallige staat van dit deel kon de zolder hier niet worden betreden. Bij de sloop van de gebouwen ontstaat hierdoor een overtreding van de Wet natuurbescherming. Om sloop mogelijk te maken moet voor de steenmarter een ontheffing worden aangevraagd. Naast de steenmarter zullen waarschijnlijk ook de egel, haas, konijn en kleine marterachtigen het terrein gebruiken. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ingrepen een algemene ontheffing. Soorten waarvoor een dergelijke ontheffing niet geldt worden niet in het plangebied verwacht.

De Wet natuurbescherming wordt voor de soortgroep zoogdieren wel overtreden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Wel dient er bij sloop van het bijgebouw een ontheffing aangevraagd worden voor de steenmarter.

Initiatiefnemer heeft een ontheffingsaanvraag gedaan bij de provincie Gelderland (dossiernummer V2018-003433). Op 8 november jl. heeft de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging ontvangen. Binnenkort wordt een ontheffing verwacht.

Amfibieën

Bij de woning is een tuinvijver aanwezig. In en om de vijver zijn geen amfibieën of larven van amfibieën aangetroffen. De vijver zal mogelijk een voortplantingsplaats zijn voor kleine watersalamander, bruine kikker en gewone pad. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ingrepen en ontheffing. Soorten waarvoor een algemene ontheffing niet geldt worden op basis van het aangetroffen biotoop niet verwacht.

De Wet natuurbescherming wordt voor de soortgroep amfibieën niet overtreden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk

Reptielen

De aangetroffen situatie is niet geschikt voor reptielen. De vegetatie is veel te rijk en te dicht begroeid om voor reptielen van belang te zijn.

De Wet natuurbescherming wordt voor de soortgroep reptielen niet overtreden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk

Ongewervelden

Door de harde wind tijdens de veldinspectie zijn er geen ongewervelden aangetroffen. In het gebied zullen algemene vlinders als atalanta, koolwitje en grote vos aanwezig zijn. Voor beschermde soorten ontbreekt de specifieke vegetatie. Voor libellen is alleen de kleine vijver geschikt als voortplantingswater. Mogelijk dat hier incidenteel een algemene libellensoort aanwezig is maar de vijver zal geen beschermde soorten kunnen ondersteunen. Hiervoor is de vijver te klein en ontbreekt het aan voldoende structuur. Andere beschermde ongewervelden worden niet verwacht aanwezig te zijn.

De Wet natuurbescherming wordt voor de soortgroep ongewervelden niet overtreden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Broedvogels

Er zijn slechts weinig vogels aangetroffen. Onder de enkele daken met een dakbeschot is gekeken met een endoscoop. Hierbij zijn geen nesten aangetroffen. De omgeving is voor de huismus niet optimaal. Vooral zandige plekken ontbreken en op het terrein is niet veel voedsel en dekking aanwezig voor de huismus aanwezig. De soort is ook niet aangetroffen of gehoord in de directe omgeving. De gebouwen zijn van geen belang voor de huismus.

De hoge daken zijn niet beschoten waardoor deze niet geschikt zijn voor de gierzwaluw. De aanwezigheid van de steenmarter in de daken van de gebouwen maakt dat de plek ook niet helemaal veilig is voor gebouw bewonende broedvogels.

De open schuren kunnen door soorten als roodborstje, gekraagde roodstaart worden gebruikt. Dit zijn soorten met categorie 5 nesten. De kapschuur blijft in de plannen staan waardoor voor deze soorten mogelijkheden aanwezig blijven om te broeden. Ook in de directe omgeving zijn er vele kleine open en halfopen schuurtjes aanwezig. Zwaarwegende ecologische redenen die tot bescherming van dit type nest leiden zijn hierdoor niet aanwezig.

Sporen van een uil (steenuil, kerkuil) zijn niet aangetroffen. Het grote achterhuis wat niet goed geïnspecteerd kon worden door de bouwvallige staat is wordt niet gebruikt. In en uitvliegmogelijkheden ontbreken en ook deze ruimte wordt waarschijnlijk door de steenmarter frequent bezocht. De uil kan hierdoor geen veilige broedplek vinden.

In de beplanting zullen tijdens het broedseizoen zeker vogels broeden. Door de beplanting buiten het broedseizoen te verwijderen zal er geen overtreding van de Wet natuurbescherming ontstaan. Wordt de beplanting tijdens het broedseizoen verwijderd dan kan er sprake zijn van een overtreding.

De Wet natuurbescherming wordt voor de soortgroep broedvogels mogelijk overtreden indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Vleermuizen

Bomen met holten die voor vleermuizen geschikt zijn ontbreken en de grootste bomen, de eiken aan de Terborgseweg, blijven aanwezig. Deze hebben een beschermde status.

De muren van de gebouwen zijn niet toegankelijk voor vleermuizen of hebben geen holle ruimten. De daken zijn grotendeels niet beschoten. Bij de daken met een dakbeschot kiert dit dakbeschot of kieren de pannen dusdanig dat er geen veilig microklimaat voor vleermuizen aanwezig is. Bij de inspectie zijn ook geen afgebeten vlindervleugels of uitwerpselen van vleermuizen aangetroffen die kunnen wijzen op de aanwezigheid van de dieren. Achter de luiken van de woning annex café en deels de achtergelegen stalruimte zijn geen vleermuizen of sporen van deze dieren aangetroffen.

Grootoor vleermuizen verblijven vaak op open zolders vlak bij het jachtgebied. De zolder is aanwezig maar er is geen groot groengebied vlakbij waar de dieren kunnen jagen. Aan de zuidzijde ligt een open landbouwgebied en ten noorden van de locatie ligt het dorp. Dit in combinatie met de aanwezigheid van de steenmarter maakt dat het gebouw niet geschikt is voor deze soort.

De Wet natuurbescherming wordt voor de soortgroep vleermuizen niet overtreden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Natura 2000

Het plangebied ligt buiten de Natura 2000 gebieden en op ruime afstand tot deze gebieden. Van een externe werking zal geen sprake zijn indien de locatie als wonen of kleine bedrijvigheid wordt bestemd.

Gelders Natuur Netwerk

Het plangebied ligt buiten de GNN en GO-zones. De kernkwaliteiten zijn niet van toepassing op dit gebied.

4.6.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering bij de uitvoering van het bouwplan.

4.7 Geluid

4.7.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen).

4.7.2 Onderzoek

Bij de ontwikkeling van het plangebied worden nieuwe geluidsgevoelige functies toegestaan. De Terborgseweg waar aan het plangebied gelegen is, heeft in de bebouwde kom van Breedenbroek een snelheidsregime van 30 km/uur. In het kader van de Wet geluidhinder is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek derhalve niet noodzakelijk. Om aan te tonen dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening kan een akoestisch onderzoek echter wel noodzakelijk zijn. In dit geval kan echter worden gesteld dat de verkeersintensiteiten van de Terborgseweg in de bebouwde kom van Breedenbroek dusdanig laag is, dat zonder onderzoek, gemotiveerd kan worden dat wordt voldaan

aan een goede ruimtelijke ordening. Wel moet worden voldaan aan het akoestisch binnen niveau uit het Bouwbesluit.

4.7.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bouwplan.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Algemeen

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

Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Hierbij geldt:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is met minder dan 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitende weg, of 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen, ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden.

4.8.2 Onderzoek

Aangezien dit bouwplan uitgaat van een herbestemming van een bestaande boerderij/ dorpscafé naar een woonbestemming én de vervangende nieuwbouw van één woning is beoordeling op het aspect luchtkwaliteit niet nodig.

4.8.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bouwplan.

4.9 Parkeren en verkeer

4.9.1 Algemeen

In het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVVP) 2012-2020 is opgenomen dat het opstellen van parkeerbeleid een autonome taak is van gemeenten. Parkeerbeleid is van belang voor de bereikbaarheid en leefbaarheid van woonwijken, bedrijventerreinen en (winkel)centra. Het gemeentelijk beleidskader parkeren is in november 2008 vastgesteld door de raad. Uitgangspunt van het parkeerbeleid is dat er voldoende parkeergelegenheid is, zodat de hinder als gevolg van zoekgedrag en/of foutief geparkeerde auto's wordt voorkomen. Het parkeren bij verbouw, aanbouw en nieuwbouw dient in beginsel dan ook op eigen terrein opgelost te worden.

Parkeernormen gemeente Oude IJsselstreek

De CROW-stedelijkheids categorie van Oude IJsselstreek is 'weinig stedelijk' (kernen Ulft, Gendringen, Terborg, Silvolde en Varsseveld) en 'niet stedelijk' voor de overige kernen in de gemeente (waaronder Breenbroek). De landelijke parkeercijfers van het CROW (ASVV 2012) worden gebruikt als uitgangspunt bij de raming van de parkeerbehoefte en kennen een bandbreedte (een minimum- en een maximumnorm). In principe geldt de maximale parkeernorm. Alleen wanneer aannemelijk kan worden gemaakt dat er minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, kan de gemeente toestaan dat van dit maximum wordt afgeweken.

4.9.2 Onderzoek

Op het perceel is voldoende ruimte om zowel het parkeren op eigen erf, als die van bezoekers op te vangen. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Er komen in de nieuwe situatie twee woningen, waarvoor heen sprake was van een dorpscafé/boerderij en een bedrijfswoning. In die zin zal het perceel in de toekomst minder een verkeersaantrekkende werking hebben.

4.9.3 Conclusie

De aspecten parkeren en verkeer vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bouwplan.

4.10 Welstand

4.10.1 Algemeen

Het welstandsadvies in de gemeente Oude IJsselstreek wordt verstrekt door een onafhankelijke commissie van het Gelders Genootschap. Bij de toetsing wordt rekening gehouden met het gemeentelijk welstandsbeleid dat voor het betreffende gebied of bouwwerk is vastgesteld en is vastgelegd in de Welstandsnota. Toekomstige bouwplannen moeten wat betreft het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk getoetst worden aan het welstandsbeleid. In de nota worden algemene criteria gegeven waar bouwwerken aan moeten voldoen. Per gebied is specifiek welstandsbeleid opgesteld.

4.10.2 Onderzoek

Het plan van de herbestemming van het boerderijcomplex is beoordeeld door Welstand en Monumenten. Opvallend is dat het boerderijcomplex naast een agrarische functie ook een functie van café had en dat het in de 19^e eeuw enkele jaren is gebruikt als noodkerk in afwachting van de bouw van de naastgelegen H. Petrus en Pauluskerk.

N.a.v. een vooroverleg op 3 oktober 2017 is het plan van de herbestemming van de voormalige boerderij/ dorpscafé op onderdelen aangepast. Het eindadvies van Welstand is als volgt:

De nu voorgestelde indeling van de gevels van de te herbouwen delen van het complex zijn denkbaar. De nieuwe gevelindeling van de voorgevel is gebaseerd op historisch beeldmateriaal. De indeling van de in het verleden vaker gewijzigde achtergevels is een vrijere interpretatie op basis van de typologie van boerderijen in de regio. Als zodanig voegen deze zich binnen de karakteristiek van het complex.

Voor het definitieve plan gelden de volgende voorwaarden:

- het plan dient te worden voorzien van tekeningen waarin de bestaande toestand is weergegeven met bijzondere aandacht voor de aanwezige gebint- en kapconstructies (langs- en dwarsdoorsneden);
- ten aanzien van de herbouw is het tevens van belang dat vrijkomende historische materialen waar mogelijk worden hergebruikt. Goede afkomende dakpannen kunnen bijvoorbeeld na uitsortering worden hergebruikt. Bij de in te dienen stukken dienen zowel gebreken- als slooptekeningen te worden aangeleverd. Een ander dient in overleg met de bevoegde ambtenaar en de commissie ter nadere goedkeuring te worden overgelegd;

- Hoewel het interieur van het voorhuis na de Tweede Wereldoorlog aanzienlijke wijzigingen heeft ondergaan zijn er mogelijk onder latere afwerkingen nog waardevolle onderdelen aanwezig zoals muurschilderingen en/of beschilderde balklagen. In dit kader is het van belang om in overleg met de gemeente niet waardevolle latere afwerkingen te laten verwijderen zodat een goed beeld wordt verkregen van eventueel in overleg te handhaven geschilderde afwerkingen.

Conclusie: op basis van de onder welstands- en monumentenaspecten genoemde kan met inachtneming van de onder welstand en monumenten genoemde aandachtspunten worden ingestemd met de verdere ontwikkeling van de plannen voor dit markant gelegen monument.

4.10.3 Conclusie

Het aspect welstand vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bouwplan.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Algemeen

Vanuit het principe dat het waterbeheer een gezamenlijk domein is van rijk, provincies, gemeenten en waterschappen zijn de verantwoordelijkheden helder beschreven en zijn de taken verdeeld onder het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet". Zo draagt de gemeente, als de bestuurslaag die het dichtst bij de burger staat, zorg voor een veilige en prettige leefomgeving. De gemeente heeft derhalve taken in het ruimtelijke en sociale domein. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer de afweging tussen milieu, natuur, water, economie en huisvesting een rol speelt. Dit beleid wordt vastgelegd in structuurvisies en bestemmingsplannen. Daarnaast zijn gemeenten verantwoordelijk voor het rioleringsbeheer en hebben de zorgplichten voor overtollig hemelwater, afvalwater en grondwater in de bebouwde omgeving.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden aangegeven op welke wijze rekening wordt gehouden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de waterhuishoudkundige situatie. Dit vindt zijn weerslag in de zogenaamde watertoets. De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water.

5.2 Beleid

5.2.1 Waterplan Gelderland 2010 - 2015

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan Gelderland is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Voor de realisatie van bepaalde waterdoelen zijn ruimtelijke maatregelen nodig. Hiervoor krijgt het Waterplan op basis van de Waterwet de status van structuurvisie en is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie daarvoor wil inzetten.

5.2.2 Waterbeheerplan Waterschap Rijn en IJssel 2010-2015

De gemeente Oude IJsselstreek ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel. Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in 2009 een waterbeheerplan vastgesteld voor de periode 2010-2015.

Met de voornemens uit het Waterbeheerplan wil het waterschap actief inspelen op alle lopende en komende veranderingen zoals de wijzigingen in de waterwetgeving in de Kaderrichtlijn Water.

Er zijn mogelijkheden om de waterkwaliteit nog verder te verbeteren en om meer ruimte te bieden voor het vasthouden van water. Het gewenste peilbeheer wordt in het hele gebied in de komende periode planmatig opgepakt voor de landbouw en de natuur. Het beheer van water en afvalwater in stedelijk gebied krijgt steeds meer aandacht. In het landelijk gebied wil het waterschap kansen bieden voor recreatie op of bij het water.

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

De maatregelen die uitgevoerd worden en de bijbehorende financiële middelen zijn op hoofdlijnen aangegeven. De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoonwater en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen.

Aandachtspunten zijn het verbeteren van de ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

5.2.3 Gemeentelijk Waterplan 2010 - 2020

De gemeente Oude IJsselstreek en het Waterschap Rijn en IJssel hebben een gemeentelijk waterplan opgesteld. In dit waterplan wordt een integrale visie gegeven op water in Oude IJsselstreek. Deze visie geeft een doorkijk naar de middellange termijn (circa 10 jaar) en de lange termijn (2030). Aan de visie is een uitvoeringsprogramma gekoppeld voor de korte termijn (5 jaar). Het waterplan biedt handvatten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, voor de afstemming met rioolbeheer en geeft zo inzicht in de mogelijkheden om te komen tot een duurzaam watersysteem binnen de gemeente.

Er wordt gestreefd naar een gezond, veerkrachtig, kwalitatief goed, aantrekkelijk en op de toekomst berekend watersysteem en waterketen. De toekomstvisie is gericht op een viertal aspecten waarbij water als drager fungeert voor:

- een gezonde economie;
- de sociale aspecten en beleving;
- ecologische ontwikkeling en
- volksgezondheid en veiligheid.

Deze visie heeft geleid tot een tiental effecten, die de waterambitie van de gemeente verwoorden:

1. Een juiste hoeveelheid water van een goede kwaliteit ten behoeve van de landbouwproductie;
2. Meer recreanten in de gemeente op het gebied van waterrecreatie;
3. Afname van grondwateronttrekkingen schaadt het industriële proces niet;
4. Aangenaam woonklimaat waarin water een ontmoetingsplaats is;
5. Balans tussen rode, groene en blauwe functies;
6. Bewustwording verantwoord watergebruik en duurzaam waterbeheer;
7. Het watersysteem maakt deel uit van een gezond ecosysteem;
8. Verminderen areaal verdroogde gebieden in overeenstemming met het vastgestelde beleid;
9. Een gezond en veilig watersysteem;
10. Een gezonde en veilige waterketen.

5.2.4 Gemeentelijk rioleringsplan

Tijdens de raadsvergadering van 27 oktober 2016 is het nieuwe Gemeentelijk Rioleringsplan 2017 - 2020 vastgesteld. In dit plan geeft de gemeente aan hoe zij invulling denkt te geven aan de zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Uitgangspunt daarbij is, dat als het gaat om de zorg voor hemel- en grondwater, de particulier ook een duidelijke eigen rol heeft.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het scheiden van (afval)waterstromen. Relatief schoon regenwater hoeft niet te worden afgevoerd naar de zuivering, maar wordt zo lang mogelijk vastgehouden in het gebied middels retentievoorzieningen en/of infiltratie.

Bij vervangingswerkzaamheden van het gemengde riool, zal worden bezien in hoeverre afkoppeling van verhard oppervlak mogelijk is, eventueel door het aanleggen van een apart regenwaterriool. Daar waar afkoppeling van, in meer of mindere mate verontreinigd, regenwater leidt tot onacceptabele belasting van het oppervlaktewater zullen in eerste instantie maatregelen met een lokaal karakter worden genomen. Het aanleggen van verbeterd gescheiden stelsels zorgt voor onnodig transport van relatief schoon afvalwater naar de zuivering en heeft een negatief effect op het zuiveringsrendement.

5.3 Tabel waterthema's en vertaling naar bouwplan

Tabel met waterthema's

De volgende tabel laat zien welke waterthema's gelden voor het bouwplan.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1

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

Toelichting per relevant waterhuishoudkundig aspect

Riolering

De toekomstige woningen worden met een huisaansluiting gekoppeld aan het bestaand rioleringsstelsel.

Wateroverlast

De kans op wateroverlast is nihil. Het terrein is geschikt voor infiltratie van hemelwater.

Grondwateroverlast

Het plangebied betreft deels een bestaand bebouwd gebied. In dit gebied zijn geen problemen met grondwateroverlast bekend. Hierdoor wordt ervan uitgegaan dat grondwater geen probleem is.

Met de nieuwe inrichting zal infiltratie van hemelwater plaatsvinden in de bodem.

Overleg met de waterbeheerder

De watertoets is besproken met de waterbeheerder.

5.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bouwplan.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een initiatief van een ontwikkelaar waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. De procedurekosten worden verhaald op basis van de legesverordening van de gemeente Oude IJsselstreek. De gemeente en de aanvrager hebben daarnaast een planschadeovereenkomst gesloten.

Bijlagen

1. *Advies Gelders Genootschap over nieuwe terreininrichting Terborgseweg 28 te Breedenbroek, d.d. 4 oktober 2017*
2. *Asbestinventarisatie*, Milieutechniek Rouwmaat, 29 september 2017
3. *Verkendend bodem- en asbestonderzoek*, Milieutechniek Rouwmaat, 7 maart 2018
4. *Quick-scan natuuronderzoek Terborgseweg 28 en 28a Breedenbroek*, Foreest Groen Consult, 19 oktober 2017

	
Behoort bij beschikking	
datum:	11-9-2018
nr:	w-2018-0335
 Richard Peters	
	
Afdeling Publieksbalie, Team Vergunningen	



Arnhem 4 oktober 2017 – **aanvullend advies 23 augustus 2018**

Betreft Terborgseweg 28 Breedenbroek

Uw referentie Ingrid Testroet (gemeente Oude IJsselstreek)

Onze referentie Christel Steentjes

Aanleiding

Aan de Terborgseweg 28 in Breedenbroek staat een monumentale boerderij annex café. De gemeente heeft hier een verzoek tot functiewijziging ontvangen. De eigenaar wil het voorhuis behouden en de schuren slopen vanwege de slechte staat. De andere niet monumentale woning op het erf wordt ook gesloopt en deze elders op het perceel terug bouwen. De locatie ligt aan de hoofdweg in Breedenbroek, naast de kerk en kerkhof en is goed zichtbaar vanaf de Aa-stranggrondweg. Vanwege de hoge cultuurhistorische waarden en bijzondere landschappelijke ligging heeft de gemeente Oude IJsselstreek aan de ervenconsulent / adviseur landschap van het Gelders Genootschap gevraagd uitgangspunten te formuleren voor de ontwikkelingen op deze locatie. De herbestemming van de monumentale e gebouwen heeft een eigen traject.

Kader Achterhoekse erven veranderen – kadernota ruimtelijke kwaliteit

Hierin worden uitgangspunten gegeven voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en landschap, voorwaarde voor de functieverandering van agrarische erven. Belangrijk is dat het erf als een ensemble herkenbaar blijft door de hiërarchie in gebouwen en het onderscheid in 'voor' (woon- en sierzijde) en 'achter' (werk- en functionele zijde). De locatie ligt in het kampenlandschap. Erven in dit landschap liggen aan de rand van de kamp. Vaak zijn ze deels omsloten met bos of laanstructuren en is er een open zijde richting de kamp waar kleine boomgroepen, boomgaarden of solitaire bomen staan. Waardevol is de silhouetwerking, het dakenlandschap vanaf de kamp. De bebouwing staat tegen een achtergrond van groen en vorm een compact cluster. Verder is van belang dat de gebouwen deels als monument is aangewezen.

Locatie

Breedenbroek is een wegdorp, gelegen op een rivierduin langs de Oude IJssel en van oorsprong een kleinschalig kampenlandschap. De boerderij is dan ook met de achterkant georiënteerd op de kamp (eenmans-es) en niet zoals de meer recente bebouwing, op de Terborgseweg. De oorspronkelijke kamp is niet meer omzoomd met beplanting maar is nog wel te herkennen aan het pad dat vanaf de Terborgseweg via het achtererf met een bocht door het veld loopt. De boerderij zelf heeft bijzondere nevenbestemmingen gehad zoals kerk, halteplaats en café. Vanaf de Aa-strangweg is het ensemble van de boerderij met waardevolle eikengaard en naastgelegen kerkhof met kerk, een herkenbaar en waardevol beeld.



Historische kaart ca. 1900



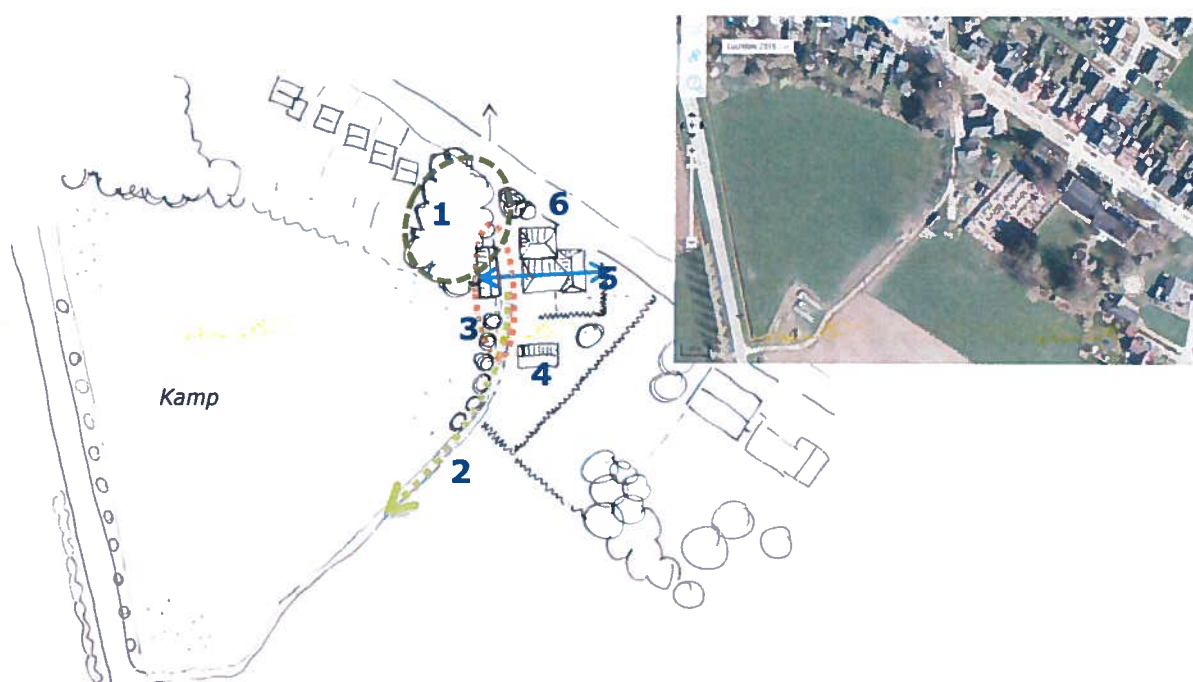
Historische foto met boerderij als kerk (1854)



GELDERS
GENOOTSCHAP

Advies

Terborgseweg 28 is een bijzondere locatie. Ontwikkelingen zijn mogelijk mits ze bijdragen aan de kwaliteiten van de plek. De kamp blijft open en de nieuwe woning wordt onderdeel van het erf door het mee te laten doen met het dakenlandschap van de gebouwen op erf zodat het onderdeel wordt van het silhouet van het erf. De woning is qua uitstraling ondergeschikt aan de boerderij. De eikengaaarde en de begraafplaats vormen het groene decor. Met streekeigen beplanting wordt het erf afgerond zo dat er een groen kader ontstaat waarbinnen de ontwikkelingen kunnen plaats vinden.



Richtlijnen:

1. De eikengaaarde is waardevol en blijft behouden.
2. Het pad langs de grens van de oude kamp blijft herkenbaar en onverhard. Langs het erf wordt de grens geaccentueerd met streekeigen beplanting.
3. Bebouwing staat aan een gezamenlijk erf. De nieuwe woning komt ook aan deze open ruimte zodat het onderdeel blijft van het oorspronkelijke ensemble. Hergebruik van kapschuur als gezamenlijk bijgebouw past bij de een erfgedachte. Dit voorkomt verrommeling van het erf met meerdere bijgebouwen.
4. Woning komt aan het erf en is qua uitstraling ondergeschikt aan de boerderij, het heeft een eenvoudig grondvlak en forse gesloten kap. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen en oorspronkelijke kleuren. Vanaf de Aa-stranggrondweg draagt de woning bij aan de agrarische uitstraling van het erf en maakt het onderdeel uit van het dakenlandschap.
5. Woning staat evenwijdig aan de boerderij en wordt zo onderdeel van het silhouet van het erf.
6. Het beeld aan de weg met halteplaats blijft herkenbaar. De agrarische uitstraling van het erf kan versterkt worden door de voortuin meer boerentuin te laten zijn met streekeigen beplanting.

Christel Steentjes
Adviseur landschap en ervenconsulent
Gelders Genootschap



GELDERS
GENOOTSCHAP

23 augustus 2018

Gebleken is dat de verkoper de kapschuur in zijn geheel verkocht heeft aan degene, die de bestaande boerderij heeft gekocht. De kopers van de kavel voor de nieuw te bouwen woning melden zich nu dat ze behoefte hebben aan een bijgebouw. Vraag is of een extra bijgebouw mogelijk is.

Voorkeur gaat uit naar een gezamenlijk bijgebouw (de bestaande kapschuur) of een inpandig bijgebouw. Er is slechts een klein bijgebouw mogelijk op de hieronder aangegeven locatie en met bijbehorende voorwaarden.

Van oorsprong stonden op een boerenerv verschillende gebouwen zoals een kapschuur, hooiberg en kippenhok. Gebouwen met een beperkte omvang en agrarische uitstraling. De locatie ligt op een waardevolle en zichtbare plek waarbij het belangrijk is dat bestaande bebouwing en nieuwe bebouwing samen een agrarisch ensemble vormen. Een klein bijgebouw is daarom voorstelbaar maar alleen in het verlengde van de bestaande kapschuur, aan het gezamenlijke open erf en ten noorden van de rooilijn van de nieuwe woning zodat het een ensemble vormt met de bestaande kapschuur en landschapslijnen en verrommeling wordt voorkomen.



Christel Steentjes
Ervenconsulent Gelders Genootschap
23 augustus 2018

