

Ruimtelijke onderbouwing, t.b.v. Wabo- projectbesluit

HOOFDSTRAAT 64 en 66
7061 CL TERBORG

	
Behoort bij beschikking	
datum:	10-3-2020
nr:	w-2019-1008
 Richard Peters	
	
Afdeling Publieksbalie, Team Vergunningen	

Opdracht

Ruimtelijke onderbouwing voor het
woningbouwproject aan Hoofdstraat 64 te
Terborg

7 november 2019

Opdrachtgever

J.G. Beheer B.V.
Dhr. J. Gerritsen
Papenweg 8
7084 BG Lievelede

Opdrachtnemer

Locis Adviseurs B.V.
Leeuwerikstraat 33 a
7051 XD Varsseveld

Projectleider:

Drs. Ing. Björn Domhof
b.domhof@locisadviseurs.nl
0315 820 100

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

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



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied.....	5
1.3 Geldende planologische regeling	6
1.4 Leeswijzer.....	6
2 Het plan	7
2.1 Huidige situatie plangebied	7
2.2 Toekomstige situatie plangebied	7
3 Haalbaarheid.....	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Beleid	8
3.3 Milieu.....	11
3.4 Water	13
3.5 Archeologie en monumenten	15
3.6 Flora en Fauna	15
3.7 Stikstofparagraaf	17
3.8 Verkeer en parkeren	19
3.9 Economische haalbaarheid	20
4 Conclusie.....	21
5 Bijlagen	22





1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie Hoofdstraat 64 te Terborg stond voorheen een winkelpand met bovenwoning. Reeds jaren geleden is het pand gesloopt en sindsdien ligt er een braakliggend bouwterrein.

Initiatiefnemer wenst nu op deze locatie een 2-tal woningen te realiseren (zie onderstaand voor een impressie).



Figuur 1: impressie van gewenste situatie (schetsontwerp ERS architecten)

Het huidige bestemmingsplan staat volledige bewoning van de benedenverdieping niet toe.

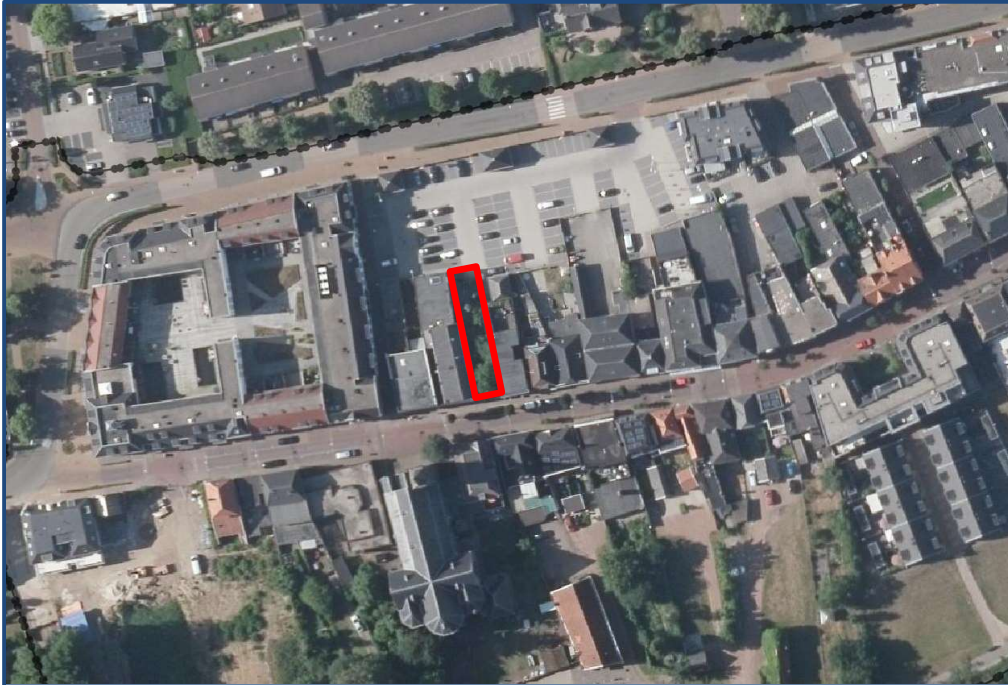
In Terborg is begin dit jaar de pilot “ondernemers aan zet” gestart. Aan deze pilot nemen ondernemers, bestuursleden van belangenvereniging Terborgs Belang en ondernemersvereniging Terborg Centraal deel. Doel van de pilot is te komen tot verlevendiging van de dorpskern. Er zijn meerdere werkgroepen gevormd en één van de werkgroepen heeft gekeken naar leegstaande panden in de Hoofdstraat. Daarbij is geconcludeerd dat het bouwen voor een leegstaand winkelpand niet opportuun en rendabel is.

Zodoende heeft de werkgroep bij de gemeente het verzoek in gediend om op de locatie Hoofdstraat 64 een 2-tal volwaardige woningen toe te staan. Dit plan is door het College van B&W positief ontvangen en zij wil dit plan doorzetten middels het vragen van een “verklaring van geen bedenking” aan de gemeenteraad van Oude IJsselstreek. Dit document dient als ruimtelijke onderbouwing van het initiatief.



1.2 Plangebied

De locatie is gelegen in de bebouwde kom van de gemeente Oude IJsselstreek aan de Hoofdstraat 64 te Terborg. Het plangebied ligt op dit moment braak en is kadastraal bekend als gemeente Wisch, sectie F, nummers 3860 en 4137. In onderstaande afbeelding is het plangebied in de omgeving weergegeven.



Figuur 2 Globale ligging plangebied (ruimtelijkeplannen.nl)

Op onderstaande afbeelding is een luchtfoto van de locatie weergegeven.



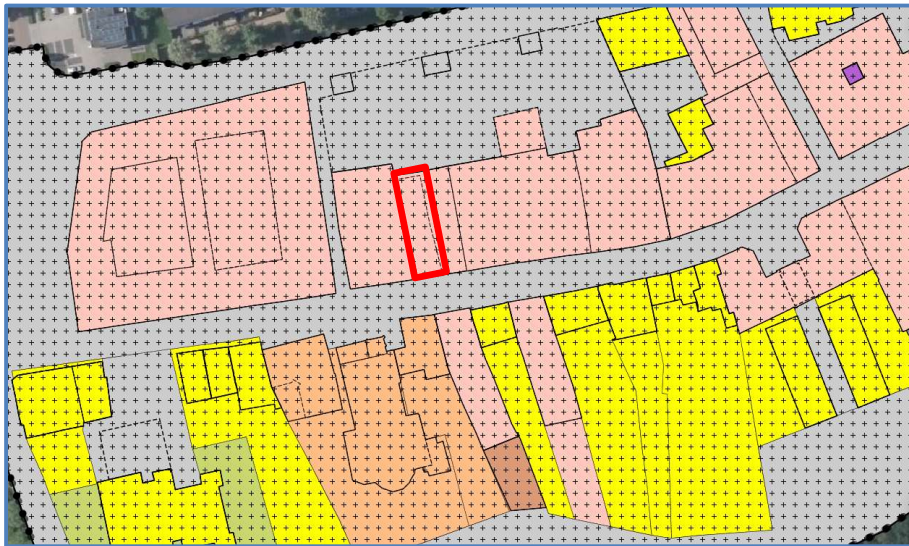
Figuur 3 Luchtfoto planlocatie (ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldende planologische regeling

De locatie Hoofdstraat 64 ligt binnen het bestemmingsplan Centrum Terborg (vastgesteld op 16 oktober 2018) en heeft de enkelbestemming “Centrum” en dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2”.

In de gewenste situatie zullen er op deze, braakliggende, locatie 2 woningen worden gebouwd. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat er ter plekke maar één woning is toegestaan en in de eerste zes meter vanaf de voorgevel is geen bewoning toegestaan.

Door toepassing te geven aan een WABO projectbesluit procedure en door het afgeven van een “verklaring van geen bedenking” van de gemeenteraad van Oude IJsselstreek, kan medewerking worden verleend aan het bouwplan. Het college van burgemeester en wethouders stelt hiertoe de gemeenteraad voor om deze verklaring af te geven. Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter onderbouwing voor de te volgen procedure.



Figuur 4 Uitsnede bestemmingsplankaart Centrum Terborg (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

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



2 HET PLAN

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied betreft een braakliggend bouwterrein waar voorheen een winkelpand met bovenwoning heeft gestaan.



Figuur 5: foto van de huidige situatie ter plaatse.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

In de gewenste situatie wordt er in 2 lagen, 2 woningen gebouwd aan de Hoofdstraat 64 te Terborg.

Voor een plattegrondtekening van de beoogde situatie met hierin een weergave van de maatvoering en oppervlaktes wordt verwezen naar het schetsontwerp in bijlage 1.



3 HAALBAARHEID

3.1 Inleiding

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

3.2 Beleid

3.2.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het voorjaar van 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze visie geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De visie vervangt onder meer de Nota Ruimte. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De structuurvisie richt zich op de volgende nationale belangen: rijks vaarwegen, project mainportontwikkeling Rotterdam, kunstfundament, grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorzieningen, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kunstfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Aangezien het voorliggend initiatief geen relatie heeft met één van genoemde belangen, is verdere toetsing aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte niet benodigd.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van een bestemmingsplan voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De gebieden van nationaal belang zijn in het Barro op kaarten aangegeven. De projectlocatie ligt niet een gebied van nationaal belang.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (oktober 2012) is “de ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De Ladder voor duurzame verstedelijking (ladder) is toegevoegd aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening en is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motivatievereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde ladder in werking getreden.

Met betrekking tot woningbouw is sprake van een ladder-plichtige stedelijke ontwikkeling vanaf 12 woningen. In het onderhavige plan is sprake van de herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.



Hoewel er binnen dit plan slechts sprake is van 2 woningen, wordt zonder meer voldaan aan de het criterium efficiënt ruimtegebruik.

3.2.2. Provinciaal beleid

De omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. Veel maatschappelijke vraagstukken zijn zo complex dat alleen een gezamenlijke inzet succesvol kan zijn. In de omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland daarom in een nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincies en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomstbestendige keuzes gemaakt worden.

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening 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 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 zijn opgenomen in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

In de Omgevingsverordening is met betrekking tot woningbouw geregeld dat er per regio een regionale woonagenda moet worden opgesteld. De 7 gemeenten in de Achterhoek hebben hieraan invulling gegeven door in juli 2019 gezamenlijk in te stemmen met de kwaliteitscriteria voor nieuwe woningbouwplannen.

Onderhavig projectplan voldoet aan hetgeen in de Omgevingsverordening staat opgenomen.

3.2.3. Gemeentelijk beleid

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 gemeente Oude IJsselstreek zich tot het jaar 2025 zal gaan ontwikkelen. De gemeente Oude IJsselstreek wil zich graag verder ontwikkelen als een dynamische gemeente. Deze boodschap blijft voor de komende jaren een belangrijk uitgangspunt voor het gemeentelijke woonbeleid. Naast het motto “de juiste woning op de juiste plaats”, spelen onder andere kwaliteit van de leefomgeving en leefbaarheid hierbij een belangrijke rol.

In deze structuurvisie is voor de kern Terborg onder meer opgenomen dat in Terborg de kansen van de stad sterker benut moeten worden. Daarbij is verder vermeld dat Terborg ten tijde van vaststelling van de visie vooral een winkelfunctie heeft. Door de bebouwing aan de Hoofdstraat (en Walstraat en het St. Jorisplein) aan te passen zal het centrum meer het aanzicht krijgen van een gezellige kleine stad.

Het voorliggende initiatief, waarbij op een jarenlang braakliggend perceel, een 2 tal woningen wordt gebouwd, past zeker met het voorgestelde ontwerp goed in de gemeentelijke visie om het centrum meer het aanzicht te geven van een gezellige kleine stad.



Woningbouwbeleid gemeente Oude IJsselstreek

In juli 2019 hebben de colleges van de 7 gemeenten in de Achterhoek ingestemd met kwaliteitscriteria voor nieuwe woningbouwplannen. Deze gemeenten hebben er unaniem voor gekozen om voorrang te geven aan woningen waar nu een tekort aan is: voor starters en senioren. In september 2019 hebben ook de 7 Achterhoekse gemeenteraden besloten dit nieuwe beleid voor woningbouw vast te stellen. Onderhavig plan voldoet aan dit beleid.

Bestemmingsplan “Centrum Terborg 2018”

Op 16 oktober 2018 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Centrum Terborg 2018” vastgesteld. Onderstaand een uitsnede van de plankaart van de omgeving met daarop het bestemmingsvlak en bouwblok voor de locatie Hoofdstraat 64.



Figuur 6: huidige bestemmingsvlak en bouwblok (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De locatie heeft de enkelbestemming “Centrum” (artikel 4) en dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 2” (artikel 11). Verder is voor dit bouwvlak een “maximum aantal wooneenheden: 1” opgenomen. Verder zijn er met betrekking tot de maatvoering maximum maten opgenomen voor het bebouwingspercentage: 100%, de bouwhoogte: 11 m en de goothoogte: 7 m.

Zoals in paragraaf 1.1. van deze ruimtelijke onderbouwing is aangegeven, staat het vigerende bestemmingsplan volledige bewoning van de benedenverdieping niet toe en is er slechts 1 woning toegestaan. Binnen het project “Ondernemers aan zet Terborg”, is met alle betrokken partijen (initiatiefnemer, het gemeentebestuur, de ondernemersvereniging en belangenvereniging Terborgs Belang) de wenselijkheid van de herbouw van een winkelpand besproken. Gezien de toenemende leegstand van winkelpanden in de omgeving van het plan is geconcludeerd dat dit niet opportuun en rendabel is. Zodoende heeft de werkgroep de gemeente verzocht om op de locatie Hoofdstraat 64 een 2-tal volwaardige woningen toe te staan. Dit plan wordt door het College van B&W met een positief advies voorgelegd aan de gemeenteraad van Oude IJsselstreek, met het verzoek om een “verklaring van geen bedenking” af te geven.



3.3 Milieu

3.3.1 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt is voor het beoogd gebruik.

In het kader van deze procedure is er een verkennend bodem- asbestonderzoek uitgevoerd, hetgeen vertaald is in een concept-rapportage (zie bijlage 2). Deze concept-rapportage is door ons beoordeeld. Vooral op het gevolgde proces om te komen tot deze onderzoeksopzet zijn er aanvullingen/verduidelijkingen noodzakelijk. Ook zal het rapport nog worden aangevuld met de PFAS-analyse. Op basis van de concept-rapportage is er geen aanleiding om te stellen dat de betreffende locatie niet geschikt (te maken) is voor woningbouw. Aan de hand van de definitieve rapportage zal in het kader van de omgevingsvergunning bouwen de definitieve toetsing plaatsvinden.

3.3.2. Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet volgens de Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning van derden, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende bestemmingen.

Het geluidaspact van verkeer moet hierbij worden meegenomen. De Wet geluidhinder is niet van toepassing bij 30 km/uur wegen. Echter er moet getoetst worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarmee moet worden voldaan aan een binnenniveau van 33 dB. Bij de bouwkundige beoordeling van het bouwplan zal dit worden getoetst en zo nodig met een geluidsrapport worden aangetoond.

3.3.3. Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bestaande en toekomstige bedrijvigheid om zodoende kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Andersom mag een gewenste ontwikkeling niet leiden tot een onevenredige aantasting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden opleveren.

In de bestaande situatie grenst de planlocatie aan locaties met de bestemming "Centrum". Ook in die situatie is wonen op de verdieping (en deels op de begane grond) toegestaan. De gewenste situatie, het wonen op beide bouwlagen, zorgt niet voor een extra belemmering van de omliggende functies.

3.3.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2017 is de Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Ten aanzien van de kwaliteit van de buitenlucht gelden uitsluitend bepalingen uit deze Titel.



In bijlage 5 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofdioxiden, fijnstof (PM10), lood, benzeen en koolmonoxide. Bestuursorganen moeten er bij het uitoefenen of toepassen van hun bevoegdheden, waaronder het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, voor zorgen dat deze grenswaarden niet (verder) worden overschreden.

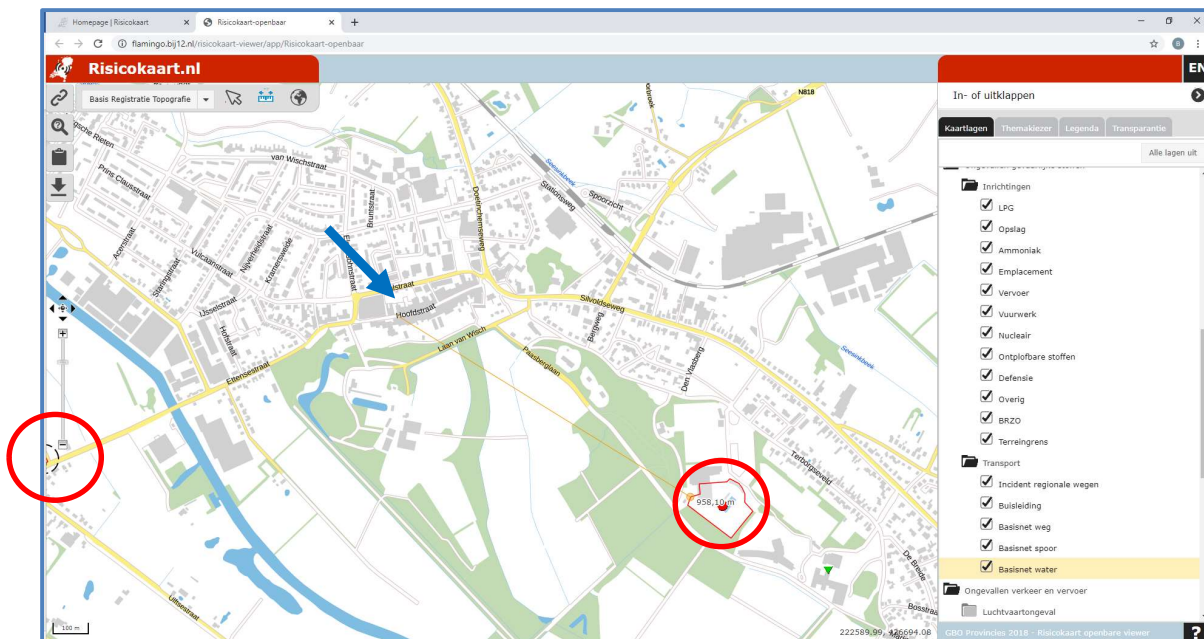
Tegelijkertijd met het in werking treden van de luchtkwaliteitseisen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (hierna: NIBM) in werking getreden. In dit besluit is geregeld dat (nu er een plan is bekendgemaakt, zoals wordt bedoeld in artikel 5.12 van de Wet milieubeheer, namelijk het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van 10 juli 2009) uitbreidingen zijn toegestaan wanneer aannemelijk is gemaakt dat de concentratie in de buitenlucht van fijnstof ten gevolge van de uitbreiding niet de 3% grens overschrijdt. De 3% grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10). 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie is 1,2 µg fijnstof (PM10 per m³).

Er zijn voor de beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten ten aanzien van de luchtkwaliteit te verwachten. De verkeersgeneratie van het plan neemt af ten opzichte van de planologische mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan (winkelpand met bovenwoning). Daarmee neemt de bijdrage aan de fijnstofemissie van de activiteiten op de planlocatie in de gewenste situatie af ten opzichte van de bestaande planologische situatie. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderliggend plan.

3.3.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations) en vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.





Figuur 7: kaartuutsnede risicokaart.nl (plangebied bij blauwe pijl)

Uit de Risicokaart is gebleken dat op korte afstand van het plangebied geen risicobronnen of wegen en leidingen aanwezig zijn die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De dichtstbijgelegen risicobronnen voor het projectplan betreffen het zwembad “De Paasberg” (op ruim 900 meter) en een tankstation in Etten (op ruim 1,0 kilometer). Beide risicobronnen zijn gelegen op dermate grote afstand, dat deze niet van invloed kunnen zijn op de veiligheid in het plangebied. Het aspect externe veiligheid levert daarmee geen problemen op voor voorliggend plan.

3.4 Water

3.4.1 Beleid

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

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

3.4.2. Watertoetstabel

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



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

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

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kader)	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 1 m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewater-kwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. 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 bij het plangebied die milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen? (zwemmen, spelen, tuinen aan water)	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEH 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

Tabel 1: Waterstoetstabel

De planologische bebouwingsmogelijkheden van de planlocatie nemen niet toe ten opzichte van de bebouwingsmogelijkheden in de huidige planologische situatie. De riolering zal worden aangesloten op het

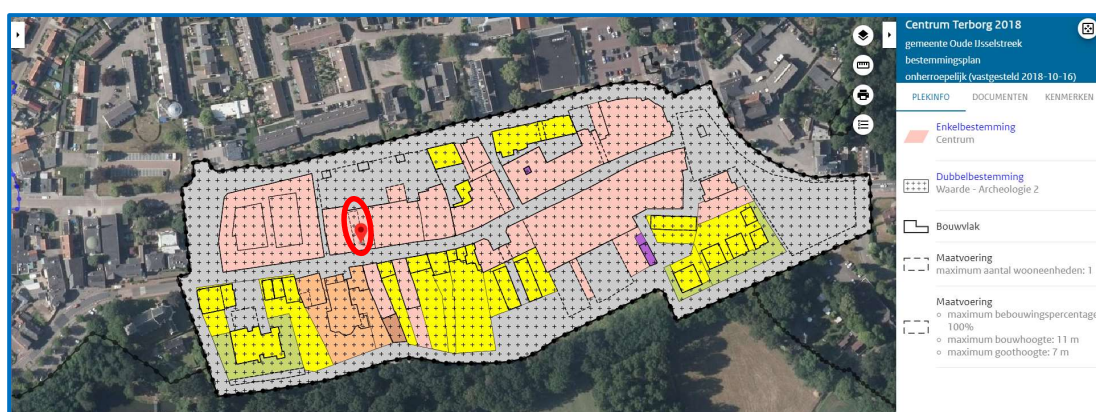


gemeentelijk riool. Er zijn echter wel kansen om de nieuwe verharding af te koppelen en het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Hiervoor zullen voorwaarden worden gesteld bij de omgevingsvergunning.

3.5 Archeologie en monumenten

In het vigerende bestemmingsplan “Centrum Terborg 2018” is voor de planlocatie een dubbelbestemming “Waarde- Archeologie 2” opgenomen. In het bestemmingsplan is bij deze dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 bepaald dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 50 m² en de groundbewerking dieper is dan 30 cm, een archeologisch rapport moet worden overlegd. Zodoende is voor de planlocatie en archeologische beoordeling uitgevoerd.

Het bouwplan betreft de bouw van 2 woningen op de locatie waar voorheen een winkelpand met bovenwoning heeft gestaan. In het kader van deze procedure is door A=M Adviespraktijk de archeologische situatie beoordeeld (zie bijlage 3). In dat advies wordt aangegeven dat er bij de graafwerkzaamheden slechts over een oppervlakte van 26,5 m² dieper dan 30 cm wordt gegraven.



Figuur 8: Uitsnede bestemmingsplan Centrum Terborg 2018 met waarde-Archeologie (ruimtelijkeplannen.nl)

Daarmee worden de regels uit het bestemmingsplan niet overschreden. Door de regionale archeoloog is het funderingsplan (bijlage 5) beoordeeld en op basis daarvan is het volgende advies afgegeven:

Indien de woning op de beschreven wijze gefundeerd wordt (zie bijlage 5), dan is een archeologisch onderzoek niet nodig. Wel dient er aandacht te zijn voor het zorgvuldig weggraven van de grond, zodat er inderdaad niet dieper dan 10 cm en bij de funderingsbalk niet dieper dan 30 cm gegraven wordt. De kraanmachinist zal hiervoor goed geïnstrueerd moeten worden. Zoals gebruikelijk zal in de omgevingsvergunning gewezen moeten worden op de meldingsplicht bij archeologische toevalsvondsten. Mocht echter uit de bouwkundige en constructieve toetsing van de tekeningen blijken dat er een andere fundering wordt toegepast dan hier omschreven of er door andere oorzaken (bijv. riolering) meer ontgraven moeten worden, dan kan het alsnog nodig zijn om archeologisch onderzoek te verrichten.

3.6 Flora en Fauna

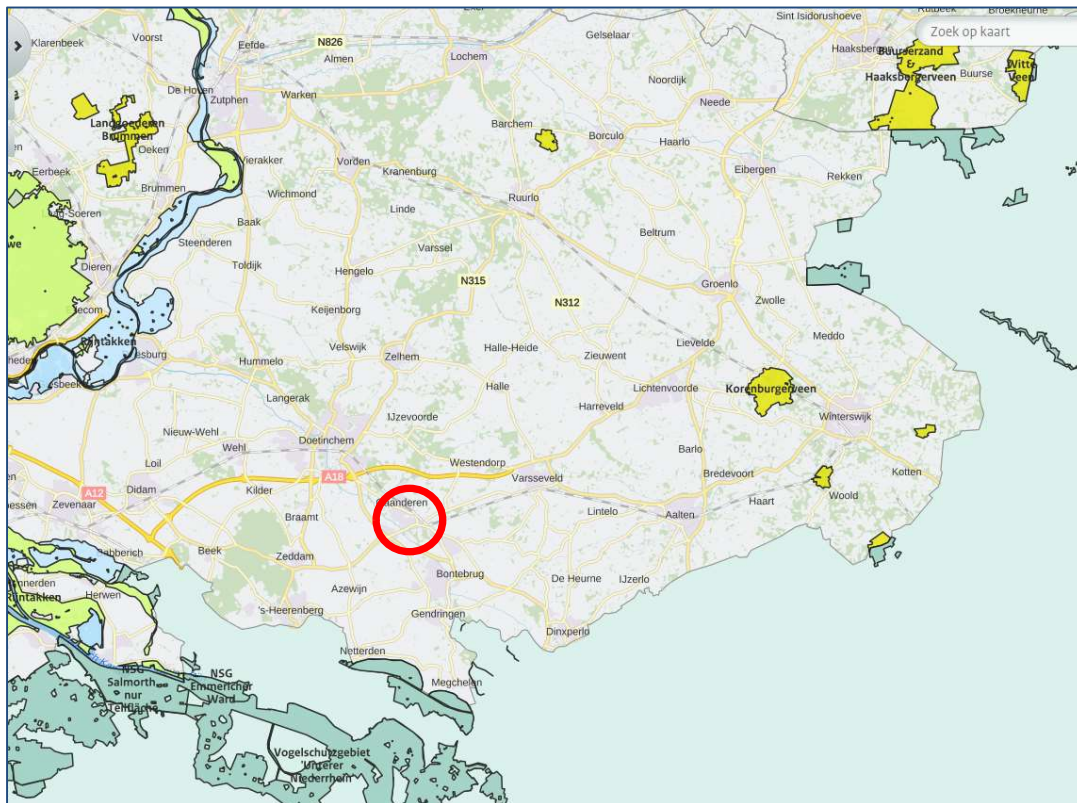
Gebiedsbescherming

Natura2000 gebieden bevinden zich niet op korte afstand van de planlocatie. Het dichtstbijgelegen Natura2000 gebied is gelegen in Duitsland. Dit gebied, de Hetter-Millinger Bruch, is gelegen op een afstand van 7,6 kilometer. Het dichtstbij gelegen gebied, gelegen in Nederland (Rijntakken) bevindt zich op een afstand van circa 15 kilometer.



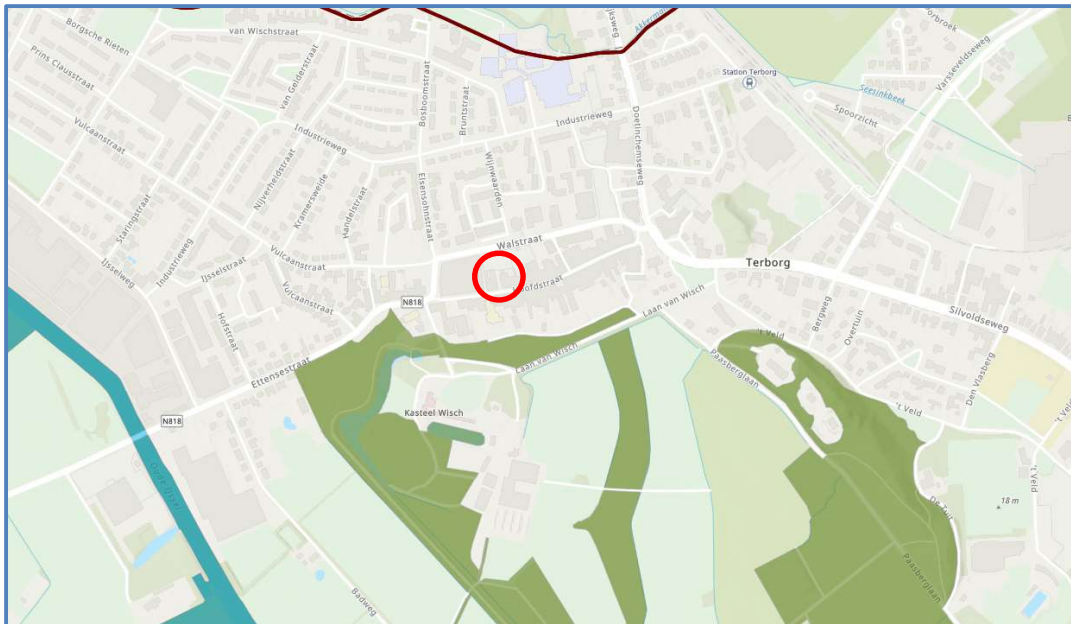
Gezien de afstanden, tussenliggende verstorende elementen (zoals wegen en woningen), de reeds bestaande achtergrondverstoring van de kernen Varsseveld, Lichtenvoorde en Aalten en de beperkte omvang van de voorgenomen plannen aan de Hoofdstraat 64 in Terborg, is het uitgesloten dat de beoogde ontwikkelingen een negatief effect zullen hebben op de natuurwaarden van Natura-2000 gebieden. Het besluitgebied is gelegen buiten de begrenzingen van het Gelders Natuurnetwerk waardoor negatieve effecten hierop zijn uit te sluiten.

Met betrekking tot de stikstofemissie van het project en het effect daarvan op omliggende Natura-2000 gebieden, wordt verwezen naar paragraaf 3.7 (stikstofparagraaf) van deze notitie.



Figuur 9 Ligging t.o.v. Natura2000 gebieden (bron Aerial.nl)





Figuur 10 Ligging t.o.v. Gelders Natuurnetwerk (bron: provincie Gelderland)

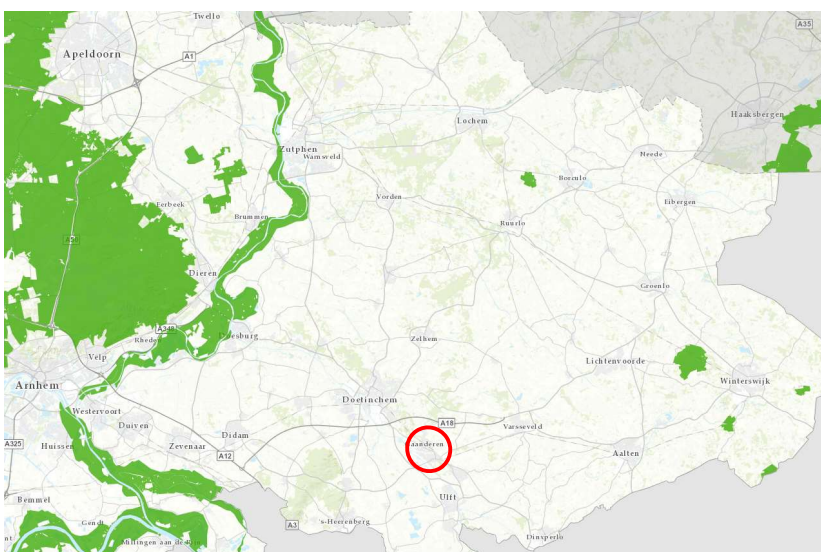
Soortenbescherming

Het plangebied betreft een braakliggend, maar bouwrijp bouwterrein. Met de bouw van de gewenste woningen worden geen beschermde planten- of diersoorten aangetast, beschadigd of verontrust. Voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, betekent dit dat voor de werkzaamheden geen ontheffing nodig is.

3.7 Stikstofparagraaf

Wettelijk kader

In het kader van de toets aan de Wet Natuurbescherming wordt bepaald of een project of plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Voor plannen dient middels een pretoets, eventueel gevolgd door een passende beoordeling, getoetst te worden of het plan mogelijk significant negatieve effecten kan hebben op gevoelige habitattypen die gelegen zijn binnen omliggende Natura 2000-gebieden. De beoordeling van plannen, projecten en andere handelingen is uitgewerkt in paragraaf 2.3 van de Wet natuurbescherming.



Op circa 15,5 kilometer afstand van de planlocatie bevindt zich Natura-2000 gebied “Rijntakken” (zie figuur 11). Het “Korenburgerveen” is gelegen op circa 20,5 kilometer afstand van de planlocatie.

Werkzaamheden

Hierna worden, voor zover relevant met betrekking tot de stikstofemissie van het project, verschillende stadia beschreven. Hierbij wordt er bij dit project vanuit gegaan dat het planproject een bouw-, en woonfase heeft. In het kader van de “worst-case”-benadering van het project, wordt beoordeeld of al deze werkzaamheden en activiteiten tezamen, wel of geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen voor de omliggende Natura-2000 gebieden.

Bouw

Bij aanleg- en bouwwerkzaamheden wordt, door de inzet van materieel aangedreven door verbrandingsmotoren, stikstof in de vorm van NO_x uitgestoten. Hierbij wordt uitgegaan van een “worst-case” benadering.

Tijdens de bouwactiviteiten wordt er, door de inzet van materieel aangedreven door verbrandingsmotoren, stikstof in de vorm van NO_x uitgestoten. Gedurende het bouwproces van dit appartementencomplex wordt er in de “worst case” benadering van uitgegaan dat er per dag 2 vrachtwagens (levering beton, bouw materiaal: zwaar verkeer), 10 personenauto's/ bestelbusjes (licht verkeer) en eventueel een (mobiele) kraan (stage III A, 75-130 kW) aanwezig is.

Wonen

Ook bij het in gebruik hebben (bewonen) van woningen kan NO_x ontstaan. Daarvoor hanteert Aerius per type woning kentallen (zie factsheet “Ruimtelijke plannen – emissiefactoren” (op de Aerius.nl)). Daarbij wordt onderscheid gemaakt in bestaande woningen en nieuwbouw.

In onderstaande tabel staan de emissiewaarden van verschillende typen nieuwbouwwoningen weer gegeven. Zoals aangegeven is dit een “worst case”-benadering, aangezien woningen steeds vaker bijvoorbeeld ook gasloos worden gebouwd. Verder wordt er in onderhavig geval uitgegaan van de bouw van een 2-tal appartementen op de planlocatie.

Tabel 2: emissiewaarden voor (nieuwbouw) woningen (aerius.nl/ factsheet ruimtelijke plannen emissiefactoren, 5 juli 2018).

Emissie per woning (huishouden)	Type woning	NO_x in kg/jaar
<i>Nieuwbouw</i>	Appartement	1,11
	Tussenwoning	1,55
	Hoekwoning	1,83
	2-onder-één-kap	2,17
	Vrijstaande woning	3,03

Verkeer

Een nieuwbouwplan heeft een verkeersaantrekkende werking, de zogenaamde verkeersgeneratie. In de bepaling van de stikstofdepositie is rekening gehouden met het arriverend en vertrekkend verkeer.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW publicatie '317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Er is uitgegaan van de volgende gegevens:

- Gebiedstype: Schil centrum / matig stedelijk;

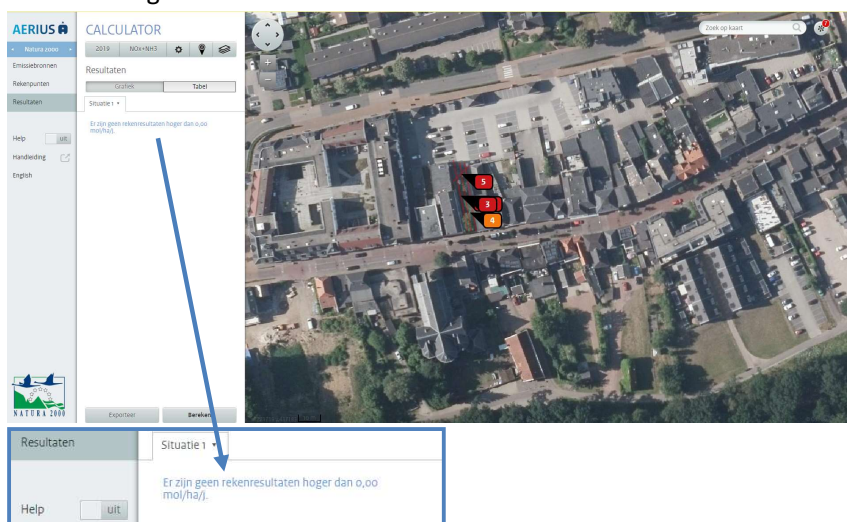


- Woningtype 1: 2 koop appartementen in het midden segment; Verkeersgeneratie: 5,8 per woning per dag.

Zodoende wordt er in het “worst-case”- scenario uitgegaan van 11,6 auto's voor 2 woningen per dag.

Depositieberekening Aerius-calculator

Al deze bovenstaande stikstofbronnen, welke zich tijdens de bouw en het wonen voordoen, zijn in Aerius-calculator ingevoerd.



Figuur 12: screenshot Aerius-calculator, rekenresultaat (berekening via aerius.nl)

Conclusie stikstofparagraaf:

Het resultaat van de berekeningen luidt: er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar (zie bijlage 4, Aeriusberekening). Daarmee staat op voorhand vast dat de activiteiten, nodig voor de bouw en het wonen binnen het gewenste plan, in de “worst-case”-benadering geen nadelig effect hebben op de instandhoudings-doelstellingen van de omliggende beschermd Natura-2000 gebieden.

De stikstofdepositie ten gevolge van de activiteiten tijdens de bouw- en woonfase vormt daarmee geen belemmering voor het uitvoeren van het gewenste plan.

3.8 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voorliggend initiatief heeft betrekking op het bouwen van een 2-tal woningen (boven- en onderwoning). Qua transportbewegingen zal er ten opzichte van de huidige planologische situatie, een winkel met bovenwoning een afname plaatsvinden van het aantal verkeerbewegingen. Met name ook de vervoerbewegingen voor aan- en afvoer met vrachtwagens ten behoeve van de winkelruimte en de klandizie zullen komen te vervallen.



Parkeren

Binnen het plangebied wordt voldoende ruimte gecreëerd om te voorzien in de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de beoogde ontwikkeling. In het verleden zijn in het kader van de ontwikkeling van plan Walstate afspraken gemaakt, dat er ten behoeve van de planlocatie Hoofdstraat 64 in Terborg, volstaan kan worden met het realiseren van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze zijn op de situatietekening met daarop de beoogde situatie (bijlage 1) weergegeven.

3.9 Economische haalbaarheid

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



4 CONCLUSIE

Binnen het project “Ondernemers aan zet Terborg”, is met alle betrokken partijen (initiatiefnemer, het gemeentebestuur, de ondernemersvereniging en belangenvereniging Terborgs Belang) de wenselijkheid van de herbouw van een winkelpand besproken. Gezien de toenemende leegstand van winkelpanden in de omgeving van het plan is geconcludeerd dat dit niet opportuun en rendabel is. Zodoende heeft de werkgroep de gemeente verzocht om op de locatie Hoofdstraat 64 een tweetal woningen toe te staan.

In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat met het bouwplan van 2 woningen op deze locatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Verder levert het initiatief een bijdrage aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving van de planlocatie.



5 BIJLAGEN

- ➔ 1. Schetsontwerp ERS, beoogde situatie;
- ➔ 2. Verkennend bodem- en asbestonderzoek (d.d. 4 november 2019, Montferland Milieu b.v.);
- ➔ 3. Archeologisch advies (d.d. 1 november 2019, A=M Adviespraktijk);
- ➔ 4. Stikstofdepositieberekening Aeries-calculator.
- ➔ 5. Tekening tbv grondwerk mbt archeologie

