buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving

Omgevingsvergunning

Rietmolen, [redacted] (2022)

Gemeente Berkelland

Projectnummer:
Datum:
Versie: ontwerp
IMRO-idn: NL.IMRO.1859.xxMAALDERIJ2022xx-CO01

Ruimtelijke onderbouwing

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**

1.1 Aanleiding 6
1.2 Besluitgebied 6
1.3 Geldende planologische regeling 7
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Het initiatief **9**

2.1 Inleiding 9
2.2 Bestaande situatie 9
2.3 Toekomstige situatie 10

Hoofdstuk 3 Haalbaarheid **14**

3.1 Inleiding 14
3.2 Beleid 14
3.3 Milieu- en omgevingsaspecten 21

Hoofdstuk 4 Conclusie **35**

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend initiatief maakt deel uit van de herontwikkeling van het voormalige terrein van Maalderij Kuiper in Rietmolen. Ter plaatse is recent een appartementencomplex met zes woningen voor starters op de woningmarkt en vier levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Onderhavig initiatief betreft het mogelijk maken van de vier twee-aaneengebouwde woningen.

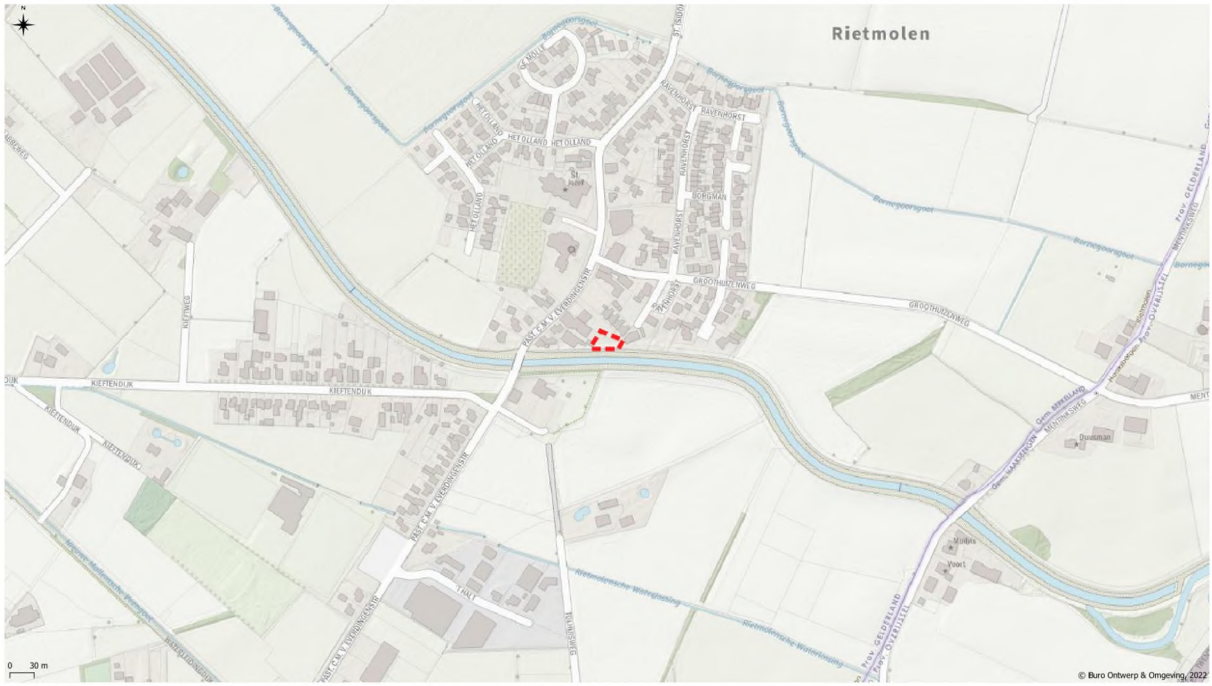
Volgens het geldende bestemmingsplan zijn de vier woningen niet toegestaan. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om, ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning te verlenen voor de ontwikkeling. Hierbij wordt als voorwaarde gesteld dat de betreffende activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het initiatief hieraan voldoet.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Berkelland heeft daarom het voornemen om met toepassing van artikel 2.10 in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen voor onderhavig initiatief.

1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied ligt aan de zuidzijde van de kern van Rietmolen. De locatie is in de huidige situatie braakliggend. Aan de zuidzijde van het besluitgebied ligt de Buurser Beek. De noord- en oostzijde van het plangebied grenzen aan de recent opgeleverde woningen en het appartementencomplex. Aan de noordwestzijde bevindt zich Café van Otten.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven met een rode stippellijn. Voor de exacte begrenzing van het besluitgebied wordt verwezen naar Bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

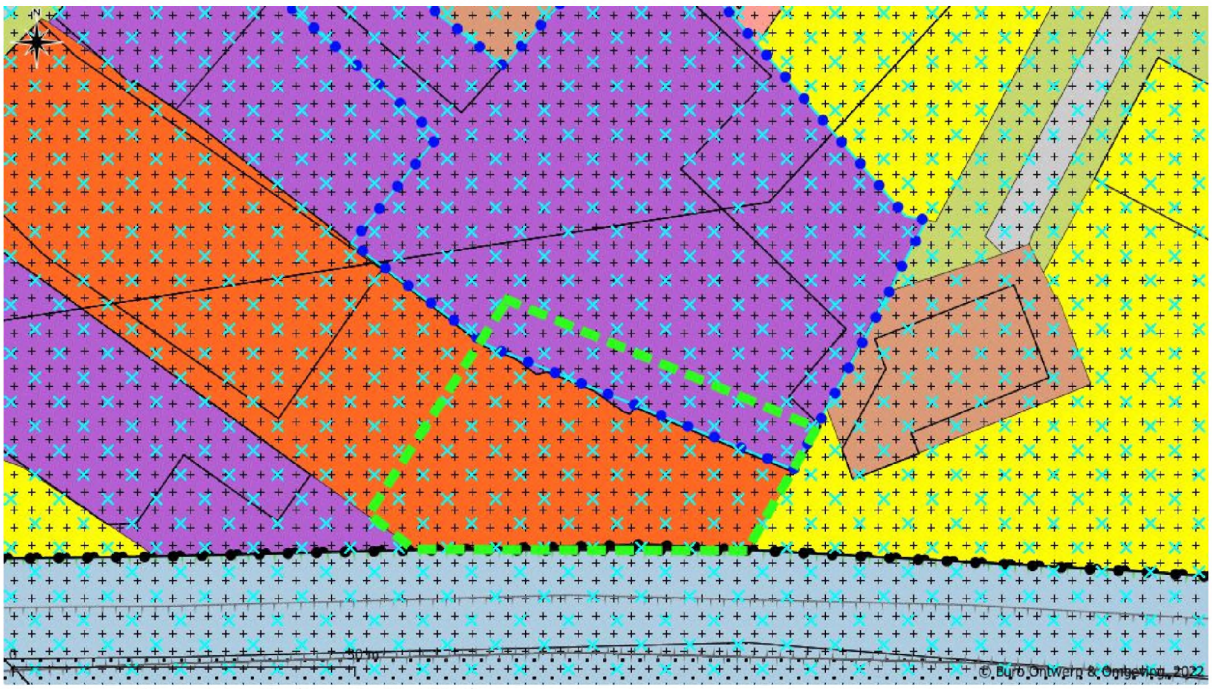


Globale ligging besluitgebied

Globale begrenzing besluitgebied

1.3 Geldende planologischeregeling

Voor het besluitgebied geldt het 'bestemmingsplan Rietmolen, Dorp 2011'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Berkelland op 10 april 2011. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. De begrenzing van het besluitgebied is daarop met een groene stippellijn weergegeven.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Rietmolen Dorp 2011'

Op grond van het vigerend bestemmingsplan geldt ter plaatse van het besluitgebied de bestemming 'Bedrijf' en 'horeca'. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2'. Binnen de bestemming' 'Bedrijf' zijn bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 toegestaan zoals zijn omschreven in de bij de regels behorende bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten'.

Binnen horeca zijn horecabedrijven als genoemd in categorieën 1 tot en met 3 van de bij de regels behorende 'Lijst van horecabedrijven' toegestaan. Wonen is niet toegestaan.

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2' zorgen voor een borging van het behoud en beschermen van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Naast dit bestemmingsplan zijn ook het bestemmingsplan 'Berkelland, parapluherziening standplaatsen 2018' (vastgesteld op 18 september 2018) en het bestemmingsplan 'Berkelland, parapluherziening ondergeschikte detailhandel 2019' (vastgesteld op 26 mei 2020) van toepassing. In het bestemmingsplan 'Berkelland, parapluherziening standplaatsen 2018' is het gemeentelijke beleid voor de locaties van standplaatsen voor ambulante handel juridisch planologisch geregeld. Het bestemmingsplan 'Berkelland, parapluherziening ondergeschikte detailhandel 2019' regelt het gemeentelijk beleid ten aanzien van ondergeschikte detailhandel op bedrijventerreinen.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van vier twee-aaneengebouwde woningen. De ontwikkeling is daarmee in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Rietmolen Dorp 2011'. Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken moet door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Berkelland op basis van artikel 2.10 in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wabo een omgevingsvergunning worden verleend.

1.4 Leeswijzer

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bestaat uit deze toelichting en een kaart met het besluitgebied. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in Hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie en de toekomstige situatie. In Hoofdstuk 3 volgt de haalbaarheid van het plan. Naast de economische uitvoerbaarheid dient het plan ook op aspecten als beleid, milieu, water, ecologie, archeologie en verkeer en parkeren, economisch en maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. Het laatste hoofdstuk (Hoofdstuk 4) is gewijd aan de afweging ten aanzien van het initiatief en de uiteindelijke conclusie.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling omschreven. Hierbij wordt als eerste ingegaan op de bestaande situatie in het besluitgebied, waarna de beoogde ontwikkeling nader toegelicht wordt.

2.2 Bestaande situatie

Het besluitgebied is gelegen aan één van de toegangswegen tot de bebouwde kom van [redacted] Everdingenstraat. Dit deel van de [redacted] Everdingenstraat kenmerkt zich door een mengeling van diverse aan horeca, detailhandel, maatschappelijke en bedrijvigheid gelieerde functies. Binnen de gehele herontwikkelingslocatie was enkel nog het karkas van de vroegere maalderij Kuiper daterend van 1920 aanwezig. De bij de maalderij behorende bakkerij Kuiper en enkele bijgebouwen die binnen het besluitgebied aanwezig waren zijn omstreeks 2017 reeds gesloopt. In de huidige situatie is de maalderij herstelt en getransformeerd tot een appartementencomplex. Daarnaast zijn er vier levensloopbestende patiowoningen gerealiseerd. Het besluitgebied betreft een braakliggend terrein tegenover de vier levensloopbestendige woningen. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie weer.

Huidige situatie binnen besluitgebied

2.3 Toekomstige situatie

Voorliggend initiatief maakt deel uit van de herontwikkeling van het voormalige terrein van Maalderij Kuiper en voorziet in de bouw van vier twee-aaneengebouwde woningen. De nieuwe woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd en de V.O.N. prijs ligt onder de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) grens. Op navolgende afbeeldingen is de toekomstige situatie binnen de gehele ontwikkellocatie weergegeven. Aan de zuidzijde van de ontwikkellocatie zijn de vier woningen waarop voorliggende ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft weergegeven.

Gewenste inrichting binnen het besluitgebied

Op navolgende afbeeldingen zijn enkele sfeerimpressies van de toekomstige situatie in het besluitgebied weergegeven.

Sfeerimpressie woningen

Sfeerimpressie gevels toekomstige situatie

Het plan voorziet in vier twee-aaneengebouwde woningen. De woningen zullen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap. De bouw- en goothoogte bedragen maximaal 10 en 6 meter. De woningen worden ontsloten door, en zijn georiënteerd op een centraal pleintje waar tevens parkeren plaatsvindt. In totaliteit worden voor de gehele transformatie van het gebied 28 parkeerplaatsen gerealiseerd. De woonpercelen hebben een oppervlakte tussen de 110 en de 220 m^2. De woningen zullen een achtertuin krijgen die georiënteerd zijn op de Buurser Beek.

Met het plan wordt, mede door de sloop van de oude bebouwing, verpaupering tegengegaan en een

belangrijke bijdrage geleverd aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de gerevitaliseerde dorpskern van Rietmolen. Verder wordt met de bouw van de woningen voldaan aan de vraag naar betaalbare (senioren)woningen binnen de gemeente Berkelland.

Hoofdstuk 3 Haalbaarheid

3.1 Inleiding

Ten 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 ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, externe veiligheid, archeologie en economische haalbaarheid. De beoogde ontwikkeling is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Beleid

3.2.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt een analyse gegeven van het relevante beleidskader. De beleidsnota's die direct of indirect doorwerken in voorliggend bestemmingsplan, worden in deze paragraaf behandeld. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is het relevante beleid op Europees niveau buiten beschouwing gelaten en op Rijksniveau beperkt gehouden. Per bestuurslaag is een korte samenvatting gegeven van de meest relevante aspecten uit de verschillende beleidsnota's, alsmede de consequenties voor het voorliggende plan.

3.2.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Onderdeel van de Omgevingswet is een visie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met de NOVI neemt het Rijk het voortouw voor een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland. De NOVI richt zich op de volgende vier prioriteiten die onderling veel met elkaar te maken hebben en gevolgen hebben voor het inrichten van de fysieke leefomgeving:

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies. Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat bijvoorbeeld om rijksvaarwegen, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Voorliggend initiatief zou kunnen worden aangemerkt als een woningbouwlocatie. Deze term is echter niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met elf woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar grotere woningbouwplannen wel.

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van vier levensloopbestendige woningen, binnen bestaand stedelijk gebied. Het initiatief wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Wel moet de behoefte worden aangetoond. Hierop wordt ingegaan in paragraaf 3.2.5.

Met de ontwikkelingen binnen het besluitgebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid.

3.2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie welke richting de provincie op wil op het gebied van energie, klimaat, water, voedsel en ook hoe de provincie de omgeving wil inrichten.

Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan:

- energietransitie;
- klimaatadaptatie;
- circulaire economie;
- biodiversiteit;
- bereikbaarheid;
- economisch vestigingsklimaat;
- woon- en leefklimaat.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is de ambitie voor het woon- en leefklimaat van toepassing. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Zo worden de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland versterkt, nu en in de toekomst.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed

bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan worden uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.

Omgevingsverordening

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. 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.

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan zijn de regels ten aanzien van het onderwerp 'wonen' relevant.

Wonen

De verordening bevat de regel dat nieuwe woningbouwontwikkelingen alleen zijn toegestaan wanneer deze passen in het door Gedeputeerde Staten (GS) vastgestelde regionale woonagenda. Ten behoeve van de flexibiliteit is het wel mogelijk om van een regionale woonagenda af te wijken, vooruitlopend op de actualisatie van die regionale woonagenda. Als er nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of als de bestaande regionale woonagenda niet meer actueel is en niet geschikt meer is als beoordelingskader, zal de provincie totdat een nieuwe regionale woonagenda wordt vastgesteld bestemmingsplannen die de bouw van nieuwe woningen mogelijk maken, toetsen aan de volgende criteria: er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, het plan past binnen de meest recente provinciale visie op het woonbeleid, er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden en de provincie stemt in met de ontwikkeling.

Actieplan Wonen 2020-2025

Gelderland heeft te maken met een urgente vraag naar meer woonruimte. Tot 2030 moeten er in de provincie ruim 80.000 nieuwe woningen gebouwd worden. De urgentie is zo hoog dat de provincie het 'Actieplan Wonen 2020-2025' heeft opgesteld. Met het actieplan wil men het tekort aan huizen – en vooral het tekort aan betaalbare huizen – in Gelderland terugdringen. In het actieplan staan de navolgende doelen centraal:

- versnelling van de woningbouw (sneller);
- meer betaalbare woningen (betaalbaar);
- meer flexibele woonvormen (flexibel).

In het plan zijn per doel een aantal concrete acties benoemd om de doelen te behalen. Met het Actieplan Wonen wil de provincie de komende vijf jaar de bouw van circa 45.000 woningen versnellen.

Toetsing

Met de ontwikkeling van het besluitgebied wordt een nieuwe functie gegeven aan een voormalig bedrijfsperceel. De locatie is in de huidige situatie braakliggend. De herontwikkeling draagt bij aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Met de realisatie van de woningen in de kern Rietmolen wordt voorzien in een actuele behoefte aan woningen in de gemeente Berkelland. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 3.2.5. Het plan is in overeenstemming met de provinciale Omgevingsvisie.

Voorliggend initiatief voorziet in de nieuwbouw van vier levensloopbestendige woningen in bestaand stedelijk gebied. Met de bouw van de woningen wordt invulling gegeven aan een braakliggend terreinen wordt voldaan aan de vraag naar levensloopbestendige woningen binnen de gemeente Berkelland. Daarnaast zijn de woningen het sluitstuk van de transformatie van het terrein rondom de oude maalderij. Verder wordt met de realisatie van woningen een functie aan de locatie gegeven die meer passend is bij de ligging binnen de kern Rietmolen. Hiermee draagt het initiatief bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het besluitgebied. Het plan past binnen de Regionale woonagenda Achterhoek (zie paragraaf 3.2.4). Het initiatief is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.2.4 Regionaal beleid

Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025

Op 19 mei 2015 heeft de gemeenteraad van Berkelland de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 vastgesteld als opvolger van de Regionale Woonvisie 2010-2020. De Regionale woonagenda schets de kaders en geeft ruimte om de inhoud mede door andere partijen te laten invullen. Daarmee verschuift de rol van de overheid van inhoudelijk bepalend naar procesbegeleidend. Kernbegrippen zijn kaders stellen, faciliteren en ruimte geven. De kernboodschap voor de komende jaren luidt dan ook:

- er zijn (bijna) voldoende woningen (in aantallen) om te voorzien in de vraag. Het is noodzakelijk om de regionale ambitie (5.900 woningen toevoegen tussen 2010 en 2025) verder te verlagen met 10%. Het nieuwe regionale aantal is 3.145 woningen tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025;
- een integrale aanpak is nodig om de bestaande woningen toekomstbestendig te maken (kwalitatief), waarbij de eigenaar een persoonlijke mix kiest van onderhoud, isolatie, energieopwekking en levensloopbestendig maken. Sloop/nieuwbouw kan een optie zijn;
- voor leegstaand en leegkomend vastgoed is een gezamenlijke beeldvorming met een lokale aanpak nodig. Naast herbestemmen zal in toenemende mate ook sloop aan de orde zijn;
- wonen en zorg vormt een belangrijk aandachtspunt bij al deze genoemde ontwikkelingen.

De zeven gemeenten uit de regio zijn na vaststelling van de Regionale woonagenda begonnen om deze lokaal uit te werken. Deze lokale uitwerking is een update van de Regionale woonagenda, welke nog uitging van een krimpscenario. In de lokale uitwerking is er niet langer sprake van een krimpscenario. In de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek' wordt tevens niet langer uitgegaan van een krimpscenario.

Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek

De groei van het aantal huishoudens in de regio houdt echter langer aan dan eerder voorzien. Dit betekent dat er extra woningen moeten komen bovenop het aantal dat nu in afspraken is vastgelegd. Er moet meer ruimte gegeven worden aan de bouw van extra woningen. De prioriteit moet daarbij liggen op woningen waar nu behoefte en een duidelijk tekort aan is. Het Achterhoeks Woonwensen en

Leefbaarheidsonderzoek 2017 (AWLO) geeft een helder advies over de bouwopgave: blijf bouwen voor starters en creëer geschikt aanbod waar (actieve) senioren naar kunnen doorstromen. Dit is vertaald naar het geven van extra ruimte door scherpe voorwaarden te stellen aan nieuwe initiatieven voor woningbouw. Met de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek' zijn regionaal kwalitatieve criteria afgesproken waaraan de gemeenten nieuwe plannen moeten toetsen. Dit betreft de volgende drie kwaliteitscriteria:

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

Woningtypen die voldoen aan de behoefte voor starters en senioren krijgen voorrang. Het gaat met name om rijwoningen en twee-onder-eenkapwoningen in de koopsector en huur- en koopwoningen met een lift. Woningen voor senioren zijn levensloopbestendig. Alle basisvoorzieningen in de woning zijn gelijkvloers en er is minimaal één slaap- en badkamer op de begane grond. Starterswoningen hebben een betaalbare prijs, dit wil zeggen koop woningen die financierbaar zijn voor inkomens die geen toegang meer hebben tot de sociale huursector. Ten aanzien van de ruimtelijke criteria geldt dat het bouwen op locaties met leegstaand vastgoed voor op het bouwen op andere locaties binnen de bebouwde kom gaat. Prioriteit ligt bij het transformeren van deze locaties in aanloop straten en centra van kernen door middel van verbouwing tot woonruimte of nieuwbouw na sloop.

Toetsing regionaal beleid

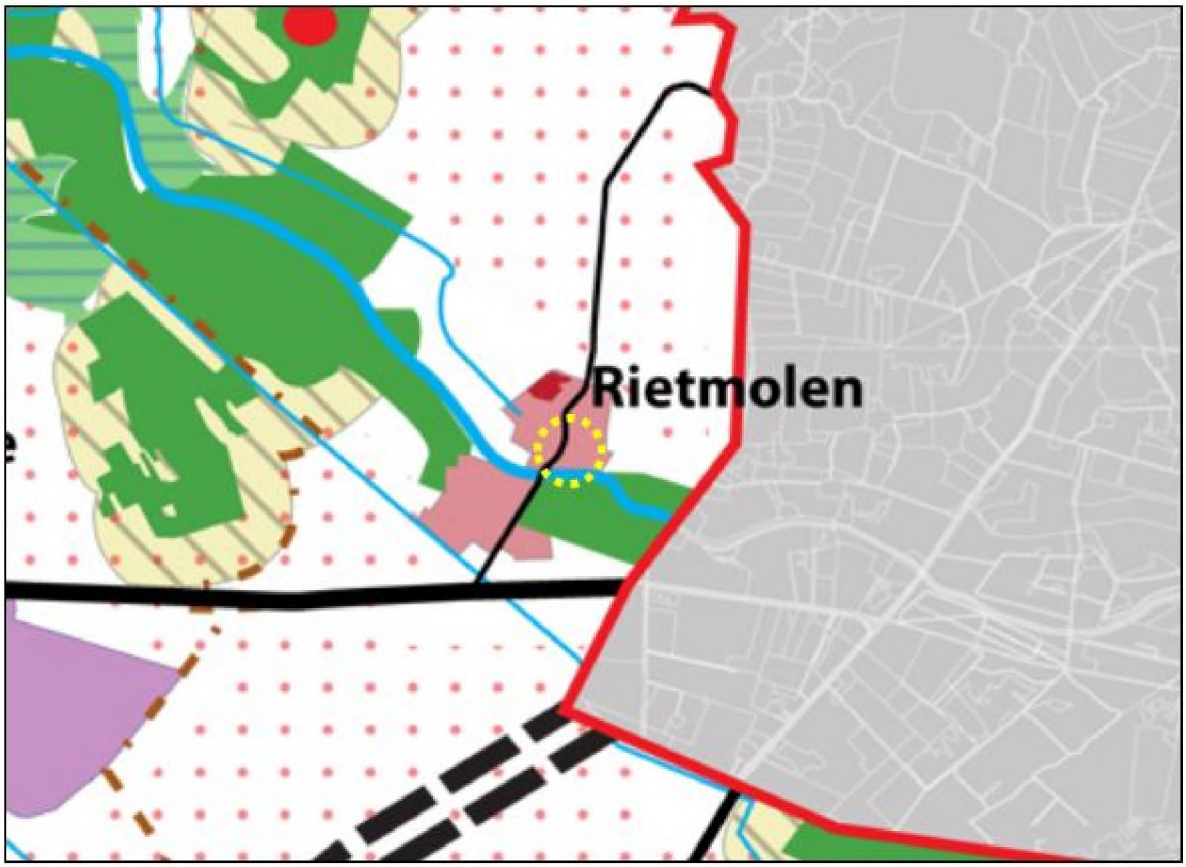
In de Regionale Woonagenda wordt aangegeven dat er (bijna) voldoende woningen zijn om te voorzien in de vraag en dat het aantal woningbouwplannen wordt teruggebracht. Op basis van meer recente gegevens uit het AWLO naar de leefbaarheid in de regio blijkt echter dat er wel een actuele vraag is naar meer woningen. Voorliggend initiatief voorziet in de nieuwbouw van vier levensloopbestendige woningen in bestaand stedelijk gebied. Met het plan is een in onbruik geraakte bebouwing op een bedrijfsperceel gesloopt en vormen de vier woningen het sluitstuk van de totale transformatie van de locatie. Met onderhavig initiatief wordt voorzien in de actuele behoefte aan kwalitatief hoogwaardige levensloopbestendige woningen in de gemeente Berkelland. Met de herstructurering binnen bestaand bebouwd gebied is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en wordt leegstand en verpaupering tegengegaan.

De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.2.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Berkelland 2025

Op 17 oktober 2017 is de Structuurvisie Berkelland 2025 vastgesteld door de gemeenteraad. De Structuurvisie Berkelland 2025 is het kader voor de ontwikkeling van de gemeente Berkelland tot 2025. Deze visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente. Onderdeel van de visie is een structuurvisieplankaart, zoals hierna weergegeven. Op deze kaart is het besluitgebied aangeduid als 'Bestaand woongebied'.



Uitsnede structuurvisieplankaart (besluitgebied binnen gele cirkel)

Ten aanzien van woningbouw zijn in de structuurvisie tot 2020 de volgende ambities gedefinieerd:

- keuzemogelijkheden op de woningmarkt;
- betaalbare woningen voor lagere inkomens;
- voldoende aanbod aan welzijns- en zorgvoorzieningen in zelfgekozen omgeving;
- duurzaam bouwen;
- leefbare kernen en wijken met een goede ruimtelijke kwaliteit;
- woningbouw met zo min mogelijk beslag op ruimte buiten bebouwde kom;
- ruimte voor vernieuwende concepten.

Uitgangspunt voor de kleine kernen in de structuurvisie is het behoud van de eigen identiteit van de kleine kernen, het in stand houden en waar mogelijk vergroten van de leefbaarheid, het versterken van de sociale structuur en het verkleinen van de afstand tussen inwoners en gemeentebestuur. Het leefbaar houden van de dorpen in relatie tot de bevolkingsdaling is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

Rietmolen heeft als belangrijk speerpunt ook in de toekomst aantrekkelijk te blijven voor jong en oud op het gebied van wonen, werken en recreëren. Ook is het verder verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het dorpshart een belangrijk aandachtspunt.

Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland

De 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland' zijn een doorvertaling van de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek' voor Berkelland. Om vaart te maken in het realiseren van nieuwe woningbouwplannen is duidelijkheid gegeven over wat de behoefte is aan extra woningbouw in de kernen. Hiervoor is de woningbehoefte in beeld gebracht via het woononderzoek (T)huis in Rietmolen. Op basis hiervan zijn locaties in beeld gebracht in Rietmolen, waar

woningbouw mogelijk is. Uit de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er op korte termijn behoefte is aan drieëntwintig starterswoningen, zeven woningen in het duurdere segment en vier levensloopbestendige woningen/appartementen. Om (een deel van) de woningbehoefte/gewenste woningbouw te realiseren zijn er, in overleg met de projectgroep, een aantal locaties in beeld. Deze zijn beschreven in de notitie 'Strategische verkenning woningbouw locaties in Rietmolen'. In de notitie zijn vier locaties onderzocht waaronder Maalderij Kuiper. Hiermee is de behoefte naar onderhavig initiatief aangetoond. Met het initiatief zijn geen overige nationale belangen gemoeid.

Door het vaststellen van de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland, is duidelijk geworden waar nieuwe aanvragen voor woningbouw aan moeten voldoen. Naast de criteria dat de behoefte moet zijn aangetoond, dat transformatie van leegstaand vastgoed voorrang heeft en dat inbreiding voor uitbreiding gaat heeft de gemeente twee extra criteria toegevoegd te weten:

- Realisatietermijn. Hiermee worden eisen gesteld aan de maximale realisatie termijn voor goedgekeurde projecten.
- Bouwlocaties 'op voorraad', waaronder enkele kavels. Om snel in te kunnen spelen op de behoefte en nieuwe marktontwikkelingen, is het belangrijk om in elke kernen steeds enkele locaties (waaronder kavels) ´op voorraad´ te hebben waar snel gestart kan worden.

Met de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland wil de gemeente onder andere zo snel mogelijk aan de slag gaan om de mismatch op de lokale woningmarkt te verminderen en te voorzien in de behoefte naar nieuwe woningen.

Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025:Thuis in Berkelland

Op 20 mei 2020 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie gemeente Berkelland 2020-205' vastgesteld. De woonvisie geeft de ambities op het gebied van wonen. De gemeente wil hiermee bijdragen aan een aantrekkelijke woningmarkt voor iedereen die in Berkelland woont of wil komen wonen. In de Woonvisie 2020-2025 wordt ingezet op een wendbaar, flexibel woonbeleid. De visie is niet in beton gegoten, maar geeft aan wat er de komende jaren nodig is, met de kennis van nu. De gemeente richt zich hierbij op de volgende ambities:

- *Toekomstgerichte woningen en wijken*
  De gemeente wil aantrekkelijke woningen, zowel voor huidige als toekomstige inwoners. Er ligt een opgave in het moderniseren, verbeteren van de uitstraling, verduurzamen, levensloopgeschikter en asbestvrij maken van de bestaande woningen en wijken. Daarbij moeten rekening worden gehouden met een steeds weer veranderende vraag.
- *Aantrekkelijke nieuwe woningen*
  Er wordt ruimte geboden aan goede, innovatieve woningbouwplannen. Er wordt met name ingezet op woningen waar er geen of te weinig van zijn. Nieuwbouw moet bijdragen aan een samenleving waarin iedereen kan meedoen en nieuwe energie geeft aan oude wijken, kernen en het buitengebied.
- *Wonen, welzijn en zorg*
  De gemeente wil meer diversiteit in huisvesting voor mensen met een zorgvraag en een divers en samenhangend aanbod van wonen, ontmoeten, voorzieningen en zorg.

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in de nieuwbouw van vier levensloopbestendige woningen in bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt, in combinatie met de voorgaande reeds gerealiseerde transformatie van de maalderij en de vier patiowoningen een belangrijke bijdrage geleverd aan de leefbaarheid en het daarmee aantrekkelijk houden van de kern voor jong en oud. Uit het woononderzoek (T)huis in Rietmolen blijkt dat er een actuele behoefte is aan vier senioren/levensloopbestendige woningen in

Rietmolen. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland' en met de 'Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025'.

3.3 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre deze ontwikkeling haalbaar is in het kader van milieu- en omgevingsaspecten.

3.3.1 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het besluitgebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

[redacted] Groep is in mei 2022 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 2. De conclusies van dit onderzoek worden hieronder kort behandeld.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit grijs, matig fijn zand. In de opgeboorde grond is op sommige locaties een zwakke baksteenbijmenging aangetroffen;
- De grondwaterstand is op een diepte van 1,77 m-mv aangetroffen;
- In sommige grond(meng)monsters zijn licht verhoogde gehalten aan lood en/of PAK(10) vastgesteld;
- In sommige grond(meng)monsters zijn geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde van de desbetreffende stof;
- In het grondwater afkomstig uit een peilbuis zijn licht verhoogde gehalten aan barium, zink, xylenen vastgesteld;
- In een grond(meng)monster is analytisch in de fractie < 20 mm een gehalte aan asbest van 3,3, mg/kgd.s. aangetoond.

Aanbevelingen

De licht verhoogde gehalten aan lood en/of PAK(10) aangetroffen in sommige grond(meng)monsters houden vermoedelijk verband met de langdurige gebruiksgeschiedenis van het perceel en de aanwezigheid van de baksteenbijmenging. De gehalten zijn echter van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.

De licht verhoogde gehalten aan barium, zink, xylenen aangetroffen in het grondwatermonster afkomstig een peilbuis zijn niet eenduidig te verklaren, de gehalten zijn echter van dien aard dat deze geen nadere aandacht behoeven.

Het aangetroffen gehalte aan asbest is ruim onder de hergebruikswaarde van 100 mg/kgd.s., het aangetroffen gehalte behoeft geen nadere aandacht.

De kwaliteit van de bodem op de onderzochte locatie voldoet aan bodemkwaliteitsklasse Wonen. Er zijn daarmee geen, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen beperkingen voor de voorgenomen planontwikkeling.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

3.3.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door industrie, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

De locatie niet gelegen nabij een spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein. Voor de [redacted] Everdingenstraat en de omliggende wegen geldt een 30 km/u regime. Voor wegen met een 30 km/u regime is geen onderzoekszone van toepassing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in oktober 2020 door Tauw een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd naar de reeds gerealiseerde appartementen en vier patiowoningen. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 3. Uit dit onderzoek blijkt dat op de appartementen de hoogste geluidbelasting heerst.

Op de patiowoning, die ter hoogte van de nieuwe woningen uit onderhavig initiatief ligt, is de geluidbelasting circa 30 dB. Dit is ver onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Om deze reden is het aannemelijk dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen uit onderhavig initiatief ruim voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

Om deze reden is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai achterwege gelaten.

Conclusie

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

3.3.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $PM_{2,5.}$ Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof:

Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool[1] uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) in het besluitgebied tussen 2018, 2020 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2020 en 2030 in het besluitgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In het besluitgebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.3.4 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (c.q. het Activiteitenbesluit) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging, ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming, worden nagegaan of een in de omgeving gelegen veehouderij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

Binnen een afstand van 500 meter zijn geen veehouderijen gelegen waarvoor vaste afstandsnormen gelden. De nieuwe woningen voldoen daarmee aan de afstandsnorm van 100 meter uit de Wgv. Binnen dezelfde afstand zijn eveneens geen veehouderijen gelegen met dieren met een geuremissiefactor. Ook daarbuiten is het aantal intensieve bedrijven beperkt. Het is aannemelijk dat in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de norm van 3,0 ouE/m^3 uit de Wgv niet overschreden wordt.

Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Tussen de omliggende veehouderijen en het besluitgebied zijn in de huidige situatie reeds woningen aanwezig. Deze woningen zijn in de huidige en de toekomstige situatie maatgevend voor de omliggende veehouderijen. Door de realisatie van het initiatief worden de omliggende veehouderijen niet in hun uitbreidingsmogelijkheden beperkt. In zoverre staat de aanwezigheid van de veehouderijen de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.3.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans $1x10^{-6}$ (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi en Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. In beginsel zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 60 meter en geen zeer kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 160 meter toegestaan. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt en basisnet), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb en Revb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in de nieuwbouw van vier levensloopbestendige woningen. Daarmee worden vier nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd in het besluitgebied. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het besluitgebied is aangeduid met een groen vierkant.

Uitsnede risicokaart Nederland

Het besluitgebied ligt op een afstand van ongeveer 770 m van de provinciale weg N18 (Europaweg) en op

een afstand van ongeveer 500 m van de N315 (Haaksbergseweg). Voor beide wegen geldt een invloedsgebied van 355 m. Daarmee ligt het buiten binnen de 200 meter zone en buiten het invloedsgebied van 355 meter van beide provinciale wegen. Het aantal transporten met gevaarlijke stoffen op deze wegen is zodanig gering, dat de PR-contouren van 10^{-6} per jaar binnen de rijbaan liggen. De wegen vormen hiermee geen belemmering voor het initiatief.

Verder blijkt op basis van de risicokaart dat ten zuidwesten van het besluitgebied een hogedrukaardgasleiding is gelegen. De buisleiding betreft een leiding met een uitwendige diameter van 8,35 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Voor een dergelijke buisleiding geldt een inventarisatieafstand voor het groepsrisico van 99 meter. Het besluitgebied is gelegen op een afstand van circa 100 meter van de buisleiding. Het besluitgebied ligt daarmee net buiten het invloedsgebied van het groepsrisico voor voorgenoemde leidingen. Desalniettemin is vanwege de marge in het meten van de afstand een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

Beperkte verantwoording groepsrisico

De maatgevende scenario's voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van brandbare gassen en toxische vloeistoffen/gassen ligt is een wolkbrandexplosie en een toxische wolk. Navolgend is vanuit deze scenario's ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen worden bestreden door de brandweer. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Bij een wolkbrandexplosie scenario is het advies om te vluchten van de risicobron af.

Overig

Voor het overige bevinden zich in de directe omgeving van het besluitgebied bevinden geen risicovolle inrichtingen of andere buisleidingen ten behoeve van de transport van risicovolle stoffen. Een nadere beoordeling van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.3.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende

bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het besluitgebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen.

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en het buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van de woningen gelegen buiten het betreffende perceel.

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in de nieuwbouw van vier levensloopbestendige woningen. In de omgeving van het besluitgebied is sprake van een menging van woon-, detailhandel-, horeca en maatschappelijke functies. Er is daarmee sprake van een 'gemengd gebied'.

Bedrijvigheid in het besluitgebied

Binnen het besluitgebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen kunnen worden aangemerkt als milieuhindergevoelig.

Bedrijvigheid in de omgeving van het besluitgebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het besluitgebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het besluitgebied. In de omgeving van het besluitgebied zijn enkele hinderveroorzakende functies gelegen:

Adres	**Functie**
[redacted]	Schoonheidssalon Zo [redacted]
[redacted]	Café van Otten
[redacted]	Onbekend, maximaal categorie 2 bedrijf
[redacted] Everdingenstraat (ong.)	Begraafplaats
[redacted]	Muziekvereniging Amicitia Rietmolen

De navolgende tabel laat zien hoe de functies kunnen worden gecategoriseerd op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Aangezien er in de omgeving van het besluitgebied sprake van is een menging van woon-, detailhandel-, horeca en maatschappelijke functies is er sprake van een 'gemengd gebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd met één stap. 30 meter wordt 10 meter en 10 meter wordt 0 meter. De tabel geeft de voor gemengde gebieden geldende minimaal aanbevolen richtafstanden (in meters) aan voor de eventueel hinderveroorzakende functies:

Functie	**Type inrichting**	**Geur**	**Stof**	**Geluid**	**Gevaar**	**Daadwerke-lijke afstand**
Schoonheidssalon Zo [redacted]	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	0	0	80 m

Café van Otten	Discotheken, muziekcafé's	0	0	10	10	25 m
Max. categorie 2	Categorie 2 bedrijf	0	0	10	0	5 m
Begraafplaats	Begraafplaatsen	0	0	0	0	25 m
Muziekvereniging	Muziek- en balletscholen	0	0	10	0	6 m

Uit de tabel blijkt dat bij de nieuwe woningen niet wordt voldaan aan de richtwaarden voor geluid voor een 'gemengd gebied woongebied' voor wat betreft de muziekvereniging en het bedrijf in de milieucategorie 2 aan de [redacted].

Industrielawaai

Muziekvereniging

Bij de realisatie van het appartementencomplex en de vier patiowoningen bleek dat er niet aan de richtafstand voor geluid uit de VNG brochure kon worden voldaan voor, onder andere, de muziekvereniging. Om die reden is door Tauw in oktober 2020 een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 3 bijgevoegd. Navolgend worden in het kort de resultaten van het onderzoek besproken voor wat betreft de muziekvereniging.

Allereerst dient er gekeken te worden naar maatregelen bij de bron. Alhoewel de locatie waar de repetities worden gehouden een ouder gebouw betreft, zijn de muren wel met een spouw uitgevoerd. Daarnaast zijn er recent kunststof kozijnen geïnstalleerd met dubbel glas. Dit dubbele glas is reeds relatief zwaar uitgevoerd. Het installeren van een akoestisch plafond is de enige effectieve oplossing om het geluid naar de omgeving te beperken. Dit is echter geen haalbare optie vanwege de kosten hiervan.

Daarna dient er gekeken te worden naar overdrachtsmaatregelen. Overdrachtsmaatregelen zijn maatregelen die voorkomen dat het geluid de ontvanger bereikt. Onder andere geluidwallen en -schermen zijn overdrachtsmaatregelen. Om het geluid van het dak naar de eerste verdieping te reduceren zijn hoge schermen nodig van ten minste 6 meter hoogte. Dit is geen reële oplossing en zal stuiten op stedenbouwkundige bezwaren.

Tot slot dient gekeken te worden naar maatregel bij de ontvanger. Hierbij moet gedacht worden aan het verhogen van de gevelwerende voorzieningen zodat het binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde uit het Bouwbesluit gewaarborgd is. De gevels van de twee-aaneengebouwde woningen zullen dusdanig geïsoleerd worden dat er geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarden en kan voldaan worden aan de eis voor het binnenniveau van 35 dB(A) en daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Bedrijf in de milieucategorie 2

Voor wat betreft het aspect 'geluid' wordt niet voldaan aan de richtafstanden tot het bedrijf met maximaal een milieucategorie 2. Om deze reden zal een geluidsschutting worden geplaatst om het geluid afkomstig van het bedrijf te dempen. Met het realiseren van deze schutting zal het aspect 'geluid' verder geen hinder meer veroorzaken op de nieuw te realiseren woningen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.3.7 Water

Beleid

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel.

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van Waterschap Rijn en IJssel staat beschreven wat de doelen zijn voor de komende zes jaar in de Achterhoek en Liemers en hoe het waterschap deze wil halen. Naast het uitvoeren van kerntaken zijn het aanpassen van de leefomgeving aan de gevolgen van klimaatverandering en waterveiligheid de grootste prioriteiten. Ook een schone leefomgeving en de circulaire economie en energietransitie staan hoog op de agenda.

Voor het waterbeheerprogramma zijn de werkzaamheden van het waterschap weergegeven in vier thema's.

Klimaatrobuust gebied

De ambitie is om richting 2050 wendbaar invulling te geven aan het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem. Dit wordt gedaan in combinatie met aanpassingen in gebruik en inrichting van de omgeving, zodat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied

De bescherming tegen hoog water is een randvoorwaarde om veilig te kunnen wonen en werken in ons gebied. Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Dat wordt gedaan door dagelijks beheer van de keringen en door continu inzicht in de keringen. Het beheer wordt op een duurzame wijze uitgevoerd en er wordt gewerkt aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken. De ambitie is dat de keringen van het waterschap in 2050 voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar ingespeeld wordt op ontwikkelingen.

Circulaire Economie en Energietransitie

Het waterschap wil bij het uitvoeren van haar primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil zij in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin de taken klimaatneutraal worden uitgevoerd.

Gezonde leefomgeving

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Het waterschap streeft ernaar dat het water in de leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in de nieuwbouw van vier levensloopbestendige woningen in bestaand stedelijk gebied. In het verleden was de locatie volledig bebouwd en verhard. De oppervlakte aan verharding neemt ten opzichte van de situatie voorafgaande aan de herontwikkeling af.

Voor zover bekend hebben zich in het verleden geen problemen voorgedaan met het grondwater. Hemelwater afkomstig van de nieuw te bouwen woning en bijbehorende verhardingen wordt in het

besluitgebied geïnfiltreerd. Om de waterkwaliteit op peil te houden, zal bij de bouw van de woningen uitsluitend duurzame (niet-uitlogende) materialen worden toegepast. De ontwikkeling in het besluitgebied heeft een positieve invloed op de waterhuishouding ter plaatse.

Digitale watertoets

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Rijn en IJssel. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt dit waterschap de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het initiatief relevant zijn. Voor dit initiatief is op 20 mei 2022 de digitale watertoets doorlopen. Deze is als Bijlage 4 bijgevoegd.

Ten aanzien van wateradvies geldt er voor het initiatief een korte procedure en een aantal adviezen. De verharding in het nieuwe plan blijft gelijk aan de huidige hoeveelheid verharding. In de huidige situatie wordt het hemelwater op het riool geloosd. In de toekomstige situatie zal al het hemelwater geïnfiltreerd dienen te worden binnen het plangebied.

Overleg Waterschap

De woningen liggen dicht tegen de Buurser Beek aan. Vanwege deze ligging is er overleg geweest met het Waterschap en de gemeente naar aanleiding van de inspraakreactie die was ingediend. Om deze reden heeft er een kleine wijziging plaatsgevonden in het ontwerp, welke betrekking heeft op de situering van de bergingen. Met deze wijziging en met in achtneming van de overige voorwaarden zoals gesteld door het Waterschap zijn zij akkoord met het ontwerp en zullen zij geen bezwaren hebben met betrekking tot de aanvraag van de vergunning. In een latere fase, alvorens de start van de werkzaamheden, zal een watervergunning separaat worden aangevraagd.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.3.8 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst, hoe er wordt omgegaan met de aspecten archeologie en cultuurhistorie. De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de Erfgoedwet. Het belangrijkste doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten.

Toetsing

Archeologie

Door KSP Archeologie is in mei 2022 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 5. De conclusies van dit onderzoek worden hieronder kort behandeld.

Volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt het plangebied binnen de attentiezone van een archeologisch waardevol gebied (AWG categorie 3) en ook binnen een archeologisch waardevol verwachtingsgebied (AWV categorie 5). Naar aanleiding van de resultaten van het bureauonderzoek is deze verwachting bijgesteld. Op basis van de landschappelijke ligging op binnen een beekoverstromingsvlakte met beekeerdgronden en de archeologische onderzoeksmeldingen uit de

omgeving is aan het plangebied een lage verwachting toegekend.

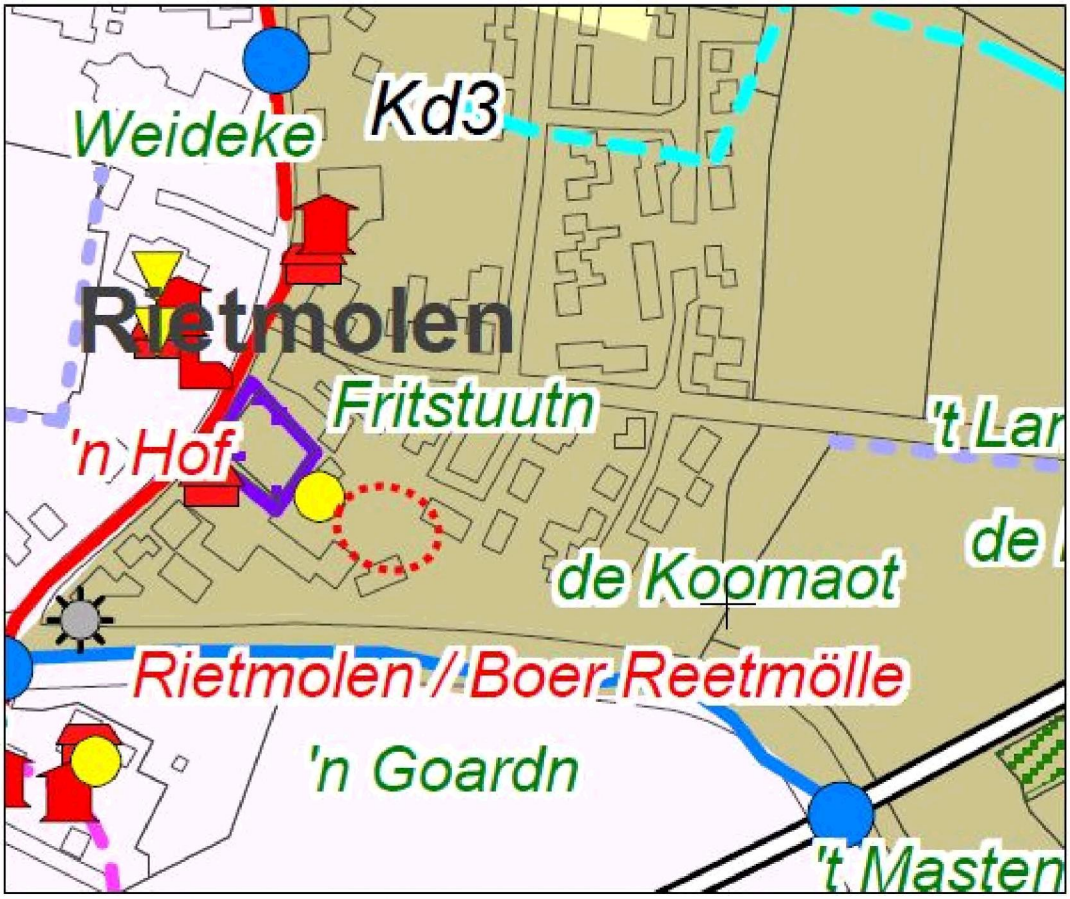
Uit het booronderzoek is gebleken dat het plangebied onderdeel uitmaakte van een beekoverstromingsvlakte waar zich oorspronkelijk beekeerdgronden hebben gevormd. Op basis hiervan blijft de lage verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) gehandhaafd. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen.

Selectieadvies

Op grond van de geconstateerde ligging van het plangebied binnen een beekoverstromingsvlakte met oorspronkelijk een beekeerdgrond, wordt de kans klein geacht dat er binnen het plangebied bewoningssporen te verwachten zijn. KSP Archeologie adviseert daarom geen archeologisch vervolgonderzoek.

Cultuurhistorie

De gemeente Berkelland heeft een cultuurhistorische kenmerken- en waarderingenkaart vastgesteld. Uit de kenmerkenkaart blijkt dat het gebied is gelegen in het 'Oude kampontginning' landschap. Op de kaart wordt aangegeven dat de [redacted] Everdingenstraat een (verschoven) weg van voor 1832 is betreft. De oude Maalderij is aangemerkt als 'Boerderij of woonhuis'. De kapel bij de begraafplaats is aangemerkt als MIP project. In het besluitgebied zijn echter geen cultuurhistorische waarden aanwezig die als gevolg van dit plan geschaad worden. Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de cultuurhistorische kenmerkenkaart weergegeven.



Uitsnede cultuurhistorische kenmerkenkaart (besluitgebied binnen rode cirkel)

Vanwege de ligging van het besluitgebied in de bebouwde kom is deze niet opgenomen op de waarderingskaart.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie en archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.3.9 Ecologie

Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet, in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb), in beeld worden gebracht of er sprake is van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten.

Toetsing

Quickscan natuurtoets

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in mei 2022 een quickscan natuurtoets uitgevoerd, die is bijgevoegd als Bijlage 6. Daarnaast is er een aanvulling gedaan door Natuurbank Overijssel. Deze aanvulling is als Bijlage 7 bijgevoegd.

Gebiedsbescherming

Ruimtelijke ingrepen in of nabij Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten zijn niet toegestaan wanneer deze significante negatieve effecten op de kernkwaliteiten veroorzaken.

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied bevindt zich op circa 5,8 kilometer ten westen van het besluitgebied en betreft het Natura 2000-gebied 'Buurserzand & Haaksbergerveen'. Gelet op de ligging van het plangebied en de omvang van de ontwikkeling, kan verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden door licht en geluid op voorhand worden uitgesloten. Op de mogelijk negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie wordt later in deze paragraaf ingegaan.

Het besluitgebied ligt buiten de zones van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het meest nabij gelegen GNN gebied betreft de 'Buurse Beek' op een afstand van circa 9 meter van het besluitgebied. Het meest nabij gelegen GO gebied betreft de oevers van deze beek. De kernkwaliteiten worden met de ontwikkeling niet aangetast.

Soortenbescherming

Bij een quickscan wordt onder andere in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of voortplantingsplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De huidige eigenaar zal zorg dragen voor het slopen van de bestaande bebouwing binnen het besluitgebied. Zodra de bebouwing is gesloopt zal onderhavig initiatief pas doorgang kunnen vinden. Initiatiefnemer koopt de gronden dan ook 'schoon' op. Bij het aanvragen van de sloopvergunning zullen de benodigde onderzoeken door de huidige eigenaar worden aangeleverd.

Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat de inrichting en het gevoerde beheer het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten maken, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels en bezetten vleermuizen

een verblijfplaats in de café-zaal. Nader onderzoek is vereist om aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en nestlocaties van huismussen in de te slopen café-zaal uit te kunnen sluiten en de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

De te slopen garage wordt niet als geen geschikte verblijfplaats van vleermuizen en huismussen beschouwd. Er zijn geen geschikte invliegopeningen in de gevels of in het dakvlak van de bebouwing aangetroffen die gierzwaluwen de kans bieden een nestlocatie te bezetten. Verder zijn er aan de bebouwing geen andere potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen, zoals een holle ruimte windveer, loodslab, vensterluik, zonnewering of gevelbetimmering. De garage kan dan ook gesloopt worden zonder nader onderzoek uit te voeren.

Effectbeoordeling stikstofdepositie

Gezien het type werkzaamheden en de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden zijn er geen negatieve effecten als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door trilling, geluid en mechanische effecten. Door het gebruik van werktuigen kunnen er wel indirecte gevolgen zijn door stikstofdepositie vanuit de lucht. Omdat één Natura 2000-gebied op minder dan 10 km afstand van het plangebied ligt vindt er mogelijk stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige habitattypen van dit Natura 2000-gebied. De tijdelijke emissie in de realisatiefase is vanaf 1 juli 2021 echter vrijgesteld volgens de Wijzigingswet Wet natuurbescherming en Omgevingswet (stikstofreductie en natuurverbetering) en kan daardoor vanaf 1 juli 2021 zonder vergunning plaatsvinden (Rijksoverheid, 2021). De vrijstelling heeft echter geen betrekking op de gebruiksfase. In het kader van de reeds gerealiseerde appartementen en de vier patiowoningen is in augustus 2020 door Buro Ontwerp & Omgeving een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze is bijgevoegd als Bijlage 8. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de gebruiksfase geen stikstofdepositie groter dan 0,0 mol/ha/jaar plaatsvindt. Er wordt dan ook niet verwacht dat in de gebruiksfase van onderhavig initiatief een stikstofdepositie groter dan 0,0 mol/ha/jaar plaatsvindt. Een nieuwe AERIUS-berekening is om die reden achterwege gelaten.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.3.10 Verkeer en parkeren

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse.

Toetsing

Verkeer

Voorliggend initiatief voorziet in de nieuwbouw van vier levensloopbestendige woningen in bestaand stedelijk gebied. De realisatie van de woningen in het besluitgebied zorgt voor een verkeersaantrekkende werking. Voor wat betreft het te verwachten aantal verkeersbewegingen is uitgegaan van de kengetallen van het CROW. Uitgaande van 'Koop, twee-onder-een-kap' van de verstedelijkingsgraad 'Weinig stedelijk' en het gebiedstype 'rest bebouwde kom' is het aantal verkeersbewegingen gemiddeld 7,8 per woning per dag. Dit betekent dat met de realisatie van de woningen 31,2 verkeersbewegingen per dag tot stand komen. Zoals is besproken in paragraaf 2.3 zal onderhavig initiatief worden ontsloten over eigen terrein langs de voorzijde van de appartementen met een in- en uitrit op de [redacted] Everdingenstraat. Het extra verkeer van en naar het besluitgebied kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Kerkstraat.

Parkeren

Om de parkeerbehoefte te bepalen, is uitgegaan van de parkeernormen zoals deze zijn vastgesteld door de gemeente Berkelland. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van vier woningen in de categorie 'woning middeldure sector' in de 'rest bebouwde kom'. In de berekening is gerekend met de voorgeschreven parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. De parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling bedraagt daarmee 7,2 parkeerplaatsen. Binnen de totale herontwikkeling van het Maalderij terrein is voorzien in 28 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiervoor zijn er 9 gereserveerd voor de 6 woningen in het appartementencomplex. Hierbij is gerekend met een parkeernorm van 1,5 uitgaande van 'appartementen'. Met de 28 parkeerplaatsen wordt ruim voldaan aan de parkeerbehoefte als gevolg van de herontwikkeling van het terrein van de voormalige Maalderij. De twee-aaneengebouwde woningen op de hoek zullen beide 1 parkeerplaats op eigen erf krijgen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.3.11 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan dan wel ruimtelijke onderbouwing onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een project kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Bij het eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is. Bij het tweede gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend project betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. Met de ontwikkeling zijn geen kosten voor de gemeente gemoeid, anders dan kosten die op basis van de gemeentelijke legesverordening in rekening zullen worden gebracht. Daarnaast wordt met de initiatiefnemer te zijner tijd een planschade overeenkomst gesloten, teneinde eventuele kosten voor de gemeente te kunnen verhalen op initiatiefnemer. Het verhaal van kosten is daarmee anderszins verzekerd, waarmee het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omwonenden zijn geïnformeerd en zijn akkoord met het initiatief.

Hoofdstuk 4 Conclusie

In voorgaande hoofdstukken is de beoogde realisatie van vier woningen in de bebouwde kom van Rietmolen besproken. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een toets naar relevante beleids-, milieu- en omgevingsaspecten uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden hier de voornaamste conclusies uitgetrokken.

Voorliggend initiatief vormt het sluitstuk van de herontwikkeling van het voormalige terrein van Maalderij Kuiper en voorziet in de bouw van vier twee-aaneengebouwde woningen. De woningen zullen levensloopbestendig worden uitgevoerd en zullen met name als doelgroep starters en 50-plussers hebben. Ten behoeve van de realisatie van het initiatief is de bestaande niet meer in gebruik zijnde bebouwing gesloopt. Met het geven van een nieuwe functie aan een braakliggend terrein wordt een meer passende functie aan het gebied gegeven en een kwaliteitsimpuls gegeven aan de leefbaarheid en de vraag naar levensloop bestendige woningen in de gemeente Berkelland en de kern Rietmolen in het bijzonder. Het gaat om kwalitatief hoogwaardige woningen in het koopsegment. Met de realisatie van de woningen wordt voorzien in een deel van de woningbehoefte in de gemeente Berkelland.

Verder blijkt uit de toetsing aan de verschillende milieu- en haalbaarheidsaspecten dat voldaan wordt aan de wet- en regelgeving voor wat betreft de diverse aspecten en er geen nadelige effecten op de bestaande situatie in en in de omgeving van het besluitgebied te verwachten zijn.

Eindnoten

1. https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/

buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving

Omgevingsvergunning

Rietmolen, [redacted] (2022)

Gemeente Berkelland

Projectnummer:
Datum:
Versie: concept
IMRO-idn: NL.IMRO.1859.xxMAALDERIJ2022xx-CO01

Ruimtelijke onderbouwing

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**

1.1 Aanleiding 6
1.2 Besluitgebied 6
1.3 Geldende planologische regeling 7
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Het initiatief **9**

2.1 Inleiding 9
2.2 Bestaande situatie 9
2.3 Toekomstige situatie 10

Hoofdstuk 3 Haalbaarheid **13**

3.1 Inleiding 13
3.2 Beleid 13
3.3 Milieu- en omgevingsaspecten 20

Hoofdstuk 4 Conclusie **35**

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend initiatief maakt deel uit van de herontwikkeling van het voormalige terrein van Maalderij Kuiper in Rietmolen. Ter plaatse is recent een appartementencomplex met zes woningen voor starters op de woningmarkt en vier levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Onderhavig initiatief betreft het mogelijk maken van de vier twee-aaneengebouwde woningen.

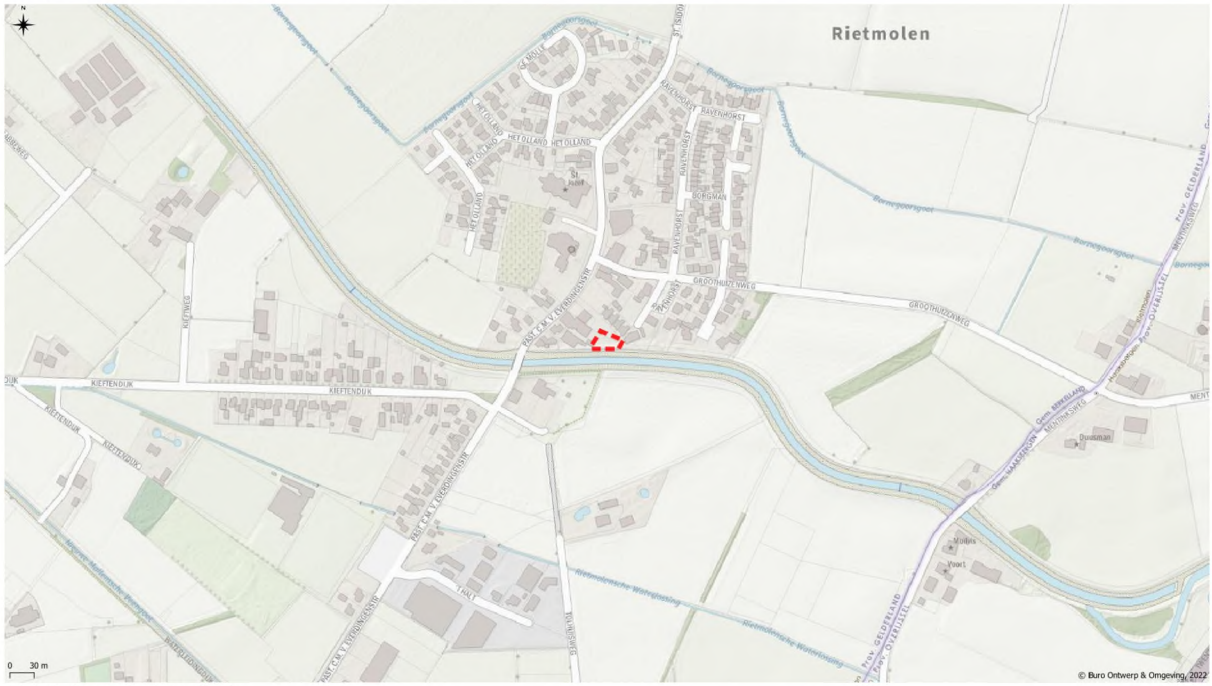
Volgens het geldende bestemmingsplan zijn de vier woningen niet toegestaan. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om, ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning te verlenen voor de ontwikkeling. Hierbij wordt als voorwaarde gesteld dat de betreffende activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het initiatief hieraan voldoet.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Berkelland heeft daarom het voornemen om met toepassing van artikel 2.10 in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen voor onderhavig initiatief.

1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied ligt aan de zuidzijde van de kern van Rietmolen. De locatie is in de huidige situatie braakliggend. Aan de zuidzijde van het besluitgebied ligt de Buurser Beek. De noord- en oostzijde van het plangebied grenzen aan de recent opgeleverde woningen en het appartementencomplex. Aan de noordwestzijde bevindt zich Café van Otten.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven met een rode stippellijn. Voor de exacte begrenzing van het besluitgebied wordt verwezen naar Bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

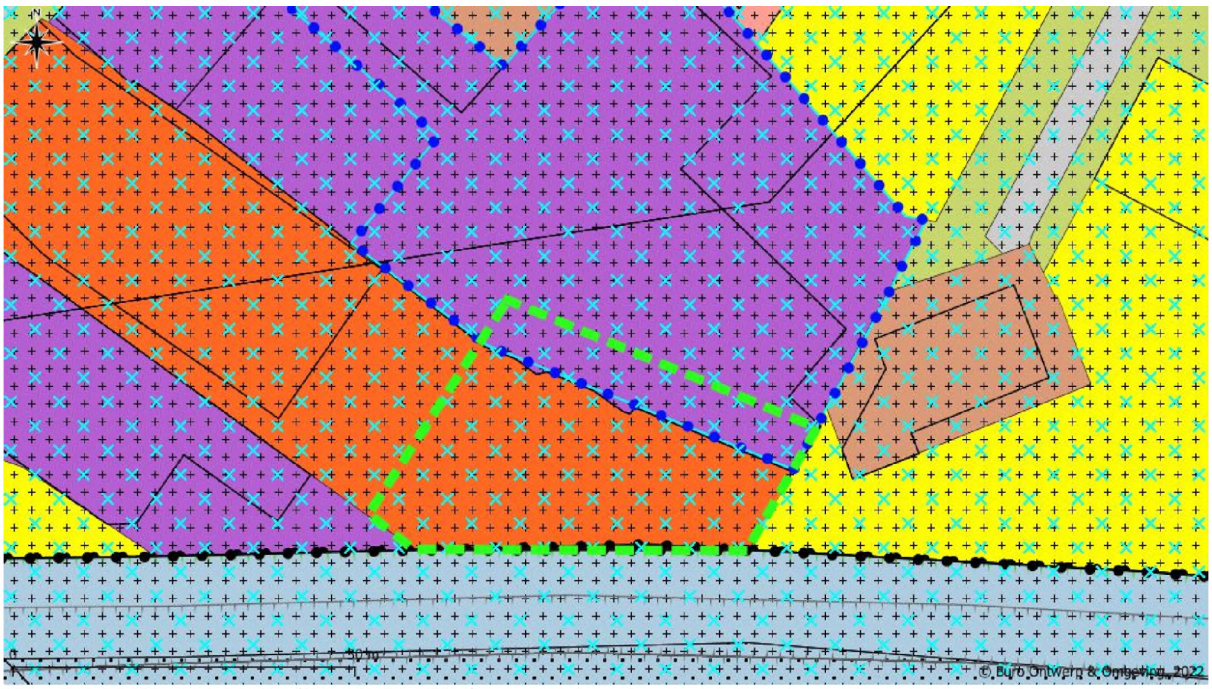


Globale ligging besluitgebied

Globale begrenzing besluitgebied

1.3 Geldende planologischeregeling

Voor het besluitgebied geldt het 'bestemmingsplan Rietmolen, Dorp 2011'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Berkelland op 10 april 2011. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. De begrenzing van het besluitgebied is daarop met een groene stippellijn weergegeven.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Rietmolen Dorp 2011'

Op grond van het vigerend bestemmingsplan geldt ter plaatse van het besluitgebied de bestemming 'Bedrijf' en 'horeca'. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2'. Binnen de bestemming' 'Bedrijf' zijn bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 toegestaan zoals zijn omschreven in de bij de regels behorende bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten'.

Binnen horeca zijn horecabedrijven als genoemd in categorieën 1 tot en met 3 van de bij de regels behorende 'Lijst van horecabedrijven' toegestaan. Wonen is niet toegestaan.

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2' zorgen voor een borging van het behoud en beschermen van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Naast dit bestemmingsplan zijn ook het bestemmingsplan 'Berkelland, parapluherziening standplaatsen 2018' (vastgesteld op 18 september 2018) en het bestemmingsplan 'Berkelland, parapluherziening ondergeschikte detailhandel 2019' (vastgesteld op 26 mei 2020) van toepassing. In het bestemmingsplan 'Berkelland, parapluherziening standplaatsen 2018' is het gemeentelijke beleid voor de locaties van standplaatsen voor ambulante handel juridisch planologisch geregeld. Het bestemmingsplan 'Berkelland, parapluherziening ondergeschikte detailhandel 2019' regelt het gemeentelijk beleid ten aanzien van ondergeschikte detailhandel op bedrijventerreinen.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van vier twee-aaneengebouwde woningen. De ontwikkeling is daarmee in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Rietmolen Dorp 2011'. Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken moet door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Berkelland op basis van artikel 2.10 in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wabo een omgevingsvergunning worden verleend.

1.4 Leeswijzer

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bestaat uit deze toelichting en een kaart met het besluitgebied. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in Hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie en de toekomstige situatie. In Hoofdstuk 3 volgt de haalbaarheid van het plan. Naast de economische uitvoerbaarheid dient het plan ook op aspecten als beleid, milieu, water, ecologie, archeologie en verkeer en parkeren, economisch en maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. Het laatste hoofdstuk (Hoofdstuk 4) is gewijd aan de afweging ten aanzien van het initiatief en de uiteindelijke conclusie.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling omschreven. Hierbij wordt als eerste ingegaan op de bestaande situatie in het besluitgebied, waarna de beoogde ontwikkeling nader toegelicht wordt.

2.2 Bestaande situatie

Het besluitgebied is gelegen aan één van de toegangswegen tot de bebouwde kom van [redacted] Everdingenstraat. Dit deel van de [redacted] Everdingenstraat kenmerkt zich door een mengeling van diverse aan horeca, detailhandel, maatschappelijke en bedrijvigheid gelieerde functies. Binnen de gehele herontwikkelingslocatie was enkel nog het karkas van de vroegere maalderij Kuiper daterend van 1920 aanwezig. De bij de maalderij behorende bakkerij Kuiper en enkele bijgebouwen die binnen het besluitgebied aanwezig waren zijn omstreeks 2017 reeds gesloopt. In de huidige situatie is de maalderij herstelt en getransformeerd tot een appartementencomplex. Daarnaast zijn er vier levensloopbestende patiowoningen gerealiseerd. Het besluitgebied betreft een braakliggend terrein tegenover de vier levensloopbestendige woningen. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie weer.

Huidige situatie binnen besluitgebied

2.3 Toekomstige situatie

Voorliggend initiatief maakt deel uit van de herontwikkeling van het voormalige terrein van Maalderij Kuiper en voorziet in de bouw van vier twee-aaneengebouwde woningen. De nieuwe woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd en de V.O.N. prijs ligt onder de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) grens. Op navolgende afbeeldingen is de toekomstige situatie binnen de gehele ontwikkellocatie weergegeven. Aan de zuidzijde van de ontwikkellocatie zijn de vier woningen waarop voorliggende ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft weergegeven.

Gewenste inrichting binnen het besluitgebied

Op navolgende afbeeldingen zijn enkele sfeerimpressies van de toekomstige situatie in het besluitgebied weergegeven.

Sfeerimpressie toekomstige situatie

Sfeerimpressie gevels toekomstige situatie

Het plan voorziet in vier twee-aaneengebouwde woningen. De woningen zullen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap. De bouw- en goothoogte bedragen maximaal 10 en 6 meter. De woningen worden ontsloten door, en zijn georiënteerd op een centraal pleintje waar tevens parkeren plaatsvindt. In totaliteit worden voor de gehele transformatie van het gebied 28 parkeerplaatsen gerealiseerd. De woonpercelen hebben een oppervlakte tussen de 110 en de 220 m^2. De woningen zullen een achtertuin krijgen die georiënteerd zijn op de Buurser Beek.

Met het plan wordt, mede door de sloop van de oude bebouwing, verpaupering tegengegaan en een belangrijke bijdrage geleverd aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de gerevitaliseerde dorpskern van Rietmolen. Verder wordt met de bouw van de woningen voldaan aan de vraag naar betaalbare (senioren)woningen binnen de gemeente Berkelland.

Hoofdstuk 3 Haalbaarheid

3.1 Inleiding

Ten 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 ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, externe veiligheid, archeologie en economische haalbaarheid. De beoogde ontwikkeling is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Beleid

3.2.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt een analyse gegeven van het relevante beleidskader. De beleidsnota's die direct of indirect doorwerken in voorliggend bestemmingsplan, worden in deze paragraaf behandeld. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is het relevante beleid op Europees niveau buiten beschouwing gelaten en op Rijksniveau beperkt gehouden. Per bestuurslaag is een korte samenvatting gegeven van de meest relevante aspecten uit de verschillende beleidsnota's, alsmede de consequenties voor het voorliggende plan.

3.2.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Onderdeel van de Omgevingswet is een visie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met de NOVI neemt het Rijk het voortouw voor een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland. De NOVI richt zich op de volgende vier prioriteiten die onderling veel met elkaar te maken hebben en gevolgen hebben voor het inrichten van de fysieke leefomgeving:

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies. Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat bijvoorbeeld om rijksvaarwegen, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Voorliggend initiatief zou kunnen worden aangemerkt als een woningbouwlocatie. Deze term is echter niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met elf woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar grotere woningbouwplannen wel.

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van vier levensloopbestendige woningen, binnen bestaand stedelijk gebied. Het initiatief wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Wel moet de behoefte worden aangetoond. Hierop wordt ingegaan in paragraaf 3.2.5.

Met de ontwikkelingen binnen het besluitgebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid.

3.2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie welke richting de provincie op wil op het gebied van energie, klimaat, water, voedsel en ook hoe de provincie de omgeving wil inrichten.

Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan:

- energietransitie;
- klimaatadaptatie;
- circulaire economie;
- biodiversiteit;
- bereikbaarheid;
- economisch vestigingsklimaat;
- woon- en leefklimaat.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is de ambitie voor het woon- en leefklimaat van toepassing. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Zo worden de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland versterkt, nu en in de toekomst.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed

bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan worden uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.

Omgevingsverordening

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. 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.

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan zijn de regels ten aanzien van het onderwerp 'wonen' relevant.

Wonen

De verordening bevat de regel dat nieuwe woningbouwontwikkelingen alleen zijn toegestaan wanneer deze passen in het door Gedeputeerde Staten (GS) vastgestelde regionale woonagenda. Ten behoeve van de flexibiliteit is het wel mogelijk om van een regionale woonagenda af te wijken, vooruitlopend op de actualisatie van die regionale woonagenda. Als er nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of als de bestaande regionale woonagenda niet meer actueel is en niet geschikt meer is als beoordelingskader, zal de provincie totdat een nieuwe regionale woonagenda wordt vastgesteld bestemmingsplannen die de bouw van nieuwe woningen mogelijk maken, toetsen aan de volgende criteria: er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, het plan past binnen de meest recente provinciale visie op het woonbeleid, er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden en de provincie stemt in met de ontwikkeling.

Actieplan Wonen 2020-2025

Gelderland heeft te maken met een urgente vraag naar meer woonruimte. Tot 2030 moeten er in de provincie ruim 80.000 nieuwe woningen gebouwd worden. De urgentie is zo hoog dat de provincie het 'Actieplan Wonen 2020-2025' heeft opgesteld. Met het actieplan wil men het tekort aan huizen – en vooral het tekort aan betaalbare huizen – in Gelderland terugdringen. In het actieplan staan de navolgende doelen centraal:

- versnelling van de woningbouw (sneller);
- meer betaalbare woningen (betaalbaar);
- meer flexibele woonvormen (flexibel).

In het plan zijn per doel een aantal concrete acties benoemd om de doelen te behalen. Met het Actieplan Wonen wil de provincie de komende vijf jaar de bouw van circa 45.000 woningen versnellen.

Toetsing

Met de ontwikkeling van het besluitgebied wordt een nieuwe functie gegeven aan een voormalig bedrijfsperceel. De locatie is in de huidige situatie braakliggend. De herontwikkeling draagt bij aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Met de realisatie van de woningen in de kern Rietmolen wordt voorzien in een actuele behoefte aan woningen in de gemeente Berkelland. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 3.2.5. Het plan is in overeenstemming met de provinciale Omgevingsvisie.

Voorliggend initiatief voorziet in de nieuwbouw van vier levensloopbestendige woningen in bestaand stedelijk gebied. Met de bouw van de woningen wordt invulling gegeven aan een braakliggend terreinen wordt voldaan aan de vraag naar levensloopbestendige woningen binnen de gemeente Berkelland. Daarnaast zijn de woningen het sluitstuk van de transformatie van het terrein rondom de oude maalderij. Verder wordt met de realisatie van woningen een functie aan de locatie gegeven die meer passend is bij de ligging binnen de kern Rietmolen. Hiermee draagt het initiatief bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het besluitgebied. Het plan past binnen de Regionale woonagenda Achterhoek (zie paragraaf 3.2.4). Het initiatief is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.2.4 Regionaal beleid

Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025

Op 19 mei 2015 heeft de gemeenteraad van Berkelland de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 vastgesteld als opvolger van de Regionale Woonvisie 2010-2020. De Regionale woonagenda schets de kaders en geeft ruimte om de inhoud mede door andere partijen te laten invullen. Daarmee verschuift de rol van de overheid van inhoudelijk bepalend naar procesbegeleidend. Kernbegrippen zijn kaders stellen, faciliteren en ruimte geven. De kernboodschap voor de komende jaren luidt dan ook:

- er zijn (bijna) voldoende woningen (in aantallen) om te voorzien in de vraag. Het is noodzakelijk om de regionale ambitie (5.900 woningen toevoegen tussen 2010 en 2025) verder te verlagen met 10%. Het nieuwe regionale aantal is 3.145 woningen tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025;
- een integrale aanpak is nodig om de bestaande woningen toekomstbestendig te maken (kwalitatief), waarbij de eigenaar een persoonlijke mix kiest van onderhoud, isolatie, energieopwekking en levensloopbestendig maken. Sloop/nieuwbouw kan een optie zijn;
- voor leegstaand en leegkomend vastgoed is een gezamenlijke beeldvorming met een lokale aanpak nodig. Naast herbestemmen zal in toenemende mate ook sloop aan de orde zijn;
- wonen en zorg vormt een belangrijk aandachtspunt bij al deze genoemde ontwikkelingen.

De zeven gemeenten uit de regio zijn na vaststelling van de Regionale woonagenda begonnen om deze lokaal uit te werken. Deze lokale uitwerking is een update van de Regionale woonagenda, welke nog uitging van een krimpscenario. In de lokale uitwerking is er niet langer sprake van een krimpscenario. In de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek' wordt tevens niet langer uitgegaan van een krimpscenario.

Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek

De groei van het aantal huishoudens in de regio houdt echter langer aan dan eerder voorzien. Dit betekent dat er extra woningen moeten komen bovenop het aantal dat nu in afspraken is vastgelegd. Er moet meer ruimte gegeven worden aan de bouw van extra woningen. De prioriteit moet daarbij liggen op woningen waar nu behoefte en een duidelijk tekort aan is. Het Achterhoeks Woonwensen en

Leefbaarheidsonderzoek 2017 (AWLO) geeft een helder advies over de bouwopgave: blijf bouwen voor starters en creëer geschikt aanbod waar (actieve) senioren naar kunnen doorstromen. Dit is vertaald naar het geven van extra ruimte door scherpe voorwaarden te stellen aan nieuwe initiatieven voor woningbouw. Met de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek' zijn regionaal kwalitatieve criteria afgesproken waaraan de gemeenten nieuwe plannen moeten toetsen. Dit betreft de volgende drie kwaliteitscriteria:

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

Woningtypen die voldoen aan de behoefte voor starters en senioren krijgen voorrang. Het gaat met name om rijwoningen en twee-onder-eenkapwoningen in de koopsector en huur- en koopwoningen met een lift. Woningen voor senioren zijn levensloopbestendig. Alle basisvoorzieningen in de woning zijn gelijkvloers en er is minimaal één slaap- en badkamer op de begane grond. Starterswoningen hebben een betaalbare prijs, dit wil zeggen koop woningen die financierbaar zijn voor inkomens die geen toegang meer hebben tot de sociale huursector. Ten aanzien van de ruimtelijke criteria geldt dat het bouwen op locaties met leegstaand vastgoed voor op het bouwen op andere locaties binnen de bebouwde kom gaat. Prioriteit ligt bij het transformeren van deze locaties in aanloop straten en centra van kernen door middel van verbouwing tot woonruimte of nieuwbouw na sloop.

Toetsing regionaal beleid

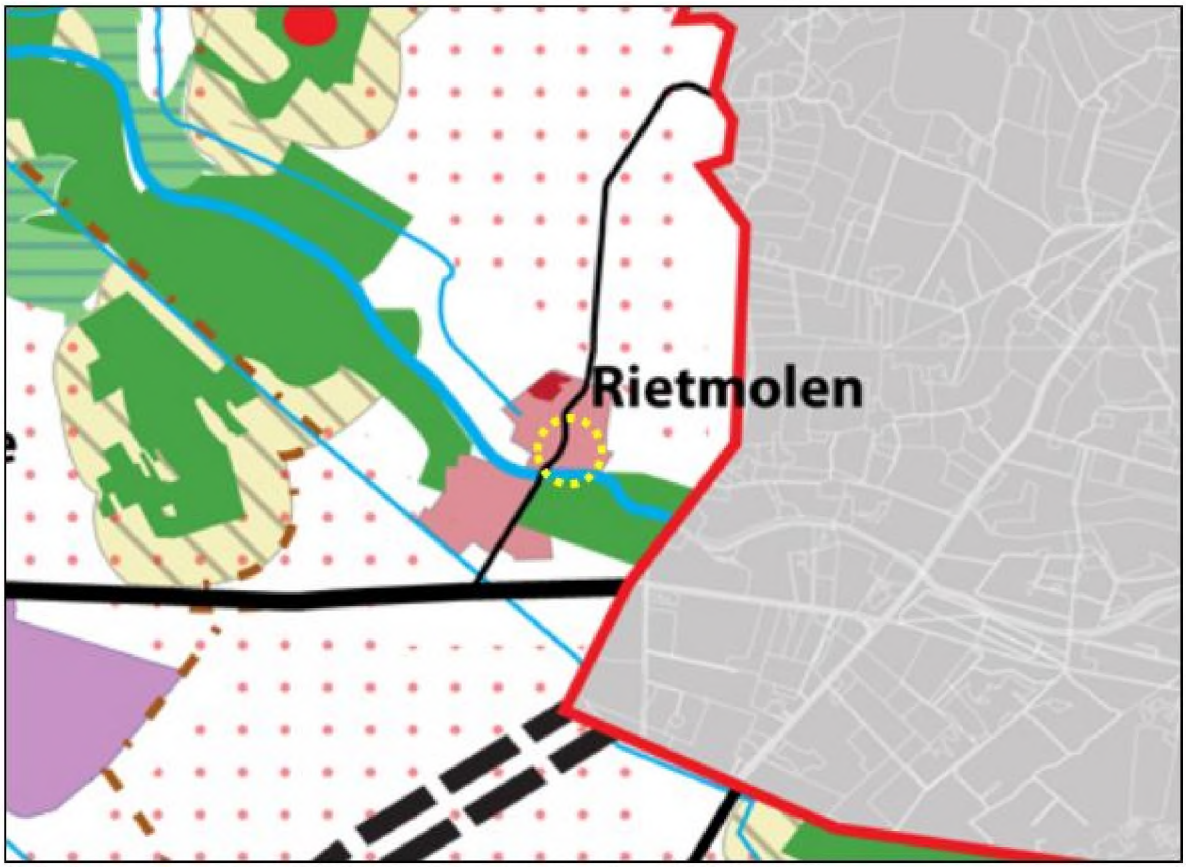
In de Regionale Woonagenda wordt aangegeven dat er (bijna) voldoende woningen zijn om te voorzien in de vraag en dat het aantal woningbouwplannen wordt teruggebracht. Op basis van meer recente gegevens uit het AWLO naar de leefbaarheid in de regio blijkt echter dat er wel een actuele vraag is naar meer woningen. Voorliggend initiatief voorziet in de nieuwbouw van vier levensloopbestendige woningen in bestaand stedelijk gebied. Met het plan is een in onbruik geraakte bebouwing op een bedrijfsperceel gesloopt en vormen de vier woningen het sluitstuk van de totale transformatie van de locatie. Met onderhavig initiatief wordt voorzien in de actuele behoefte aan kwalitatief hoogwaardige levensloopbestendige woningen in de gemeente Berkelland. Met de herstructurering binnen bestaand bebouwd gebied is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en wordt leegstand en verpaupering tegengegaan.

De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.2.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Berkelland 2025

Op 17 oktober 2017 is de Structuurvisie Berkelland 2025 vastgesteld door de gemeenteraad. De Structuurvisie Berkelland 2025 is het kader voor de ontwikkeling van de gemeente Berkelland tot 2025. Deze visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente. Onderdeel van de visie is een structuurvisieplankaart, zoals hierna weergegeven. Op deze kaart is het besluitgebied aangeduid als 'Bestaand woongebied'.



Uitsnede structuurvisieplankaart (besluitgebied binnen gele cirkel)

Ten aanzien van woningbouw zijn in de structuurvisie tot 2020 de volgende ambities gedefinieerd:

- keuzemogelijkheden op de woningmarkt;
- betaalbare woningen voor lagere inkomens;
- voldoende aanbod aan welzijns- en zorgvoorzieningen in zelfgekozen omgeving;
- duurzaam bouwen;
- leefbare kernen en wijken met een goede ruimtelijke kwaliteit;
- woningbouw met zo min mogelijk beslag op ruimte buiten bebouwde kom;
- ruimte voor vernieuwende concepten.

Uitgangspunt voor de kleine kernen in de structuurvisie is het behoud van de eigen identiteit van de kleine kernen, het in stand houden en waar mogelijk vergroten van de leefbaarheid, het versterken van de sociale structuur en het verkleinen van de afstand tussen inwoners en gemeentebestuur. Het leefbaar houden van de dorpen in relatie tot de bevolkingsdaling is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

Rietmolen heeft als belangrijk speerpunt ook in de toekomst aantrekkelijk te blijven voor jong en oud op het gebied van wonen, werken en recreëren. Ook is het verder verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het dorpshart een belangrijk aandachtspunt.

Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland

De 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland' zijn een doorvertaling van de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek' voor Berkelland. Om vaart te maken in het realiseren van nieuwe woningbouwplannen is duidelijkheid gegeven over wat de behoefte is aan extra woningbouw in de kernen. Hiervoor is de woningbehoefte in beeld gebracht via het woononderzoek (T)huis in Rietmolen. Op basis hiervan zijn locaties in beeld gebracht in Rietmolen, waar

woningbouw mogelijk is. Uit de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er op korte termijn behoefte is aan drieëntwintig starterswoningen, zeven woningen in het duurdere segment en vier levensloopbestendige woningen/appartementen. Om (een deel van) de woningbehoefte/gewenste woningbouw te realiseren zijn er, in overleg met de projectgroep, een aantal locaties in beeld. Deze zijn beschreven in de notitie 'Strategische verkenning woningbouw locaties in Rietmolen'. In de notitie zijn vier locaties onderzocht waaronder Maalderij Kuiper. Hiermee is de behoefte naar onderhavig initiatief aangetoond. Met het initiatief zijn geen overige nationale belangen gemoeid.

Door het vaststellen van de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland, is duidelijk geworden waar nieuwe aanvragen voor woningbouw aan moeten voldoen. Naast de criteria dat de behoefte moet zijn aangetoond, dat transformatie van leegstaand vastgoed voorrang heeft en dat inbreiding voor uitbreiding gaat heeft de gemeente twee extra criteria toegevoegd te weten:

- Realisatietermijn. Hiermee worden eisen gesteld aan de maximale realisatie termijn voor goedgekeurde projecten.
- Bouwlocaties 'op voorraad', waaronder enkele kavels. Om snel in te kunnen spelen op de behoefte en nieuwe marktontwikkelingen, is het belangrijk om in elke kernen steeds enkele locaties (waaronder kavels) ´op voorraad´ te hebben waar snel gestart kan worden.

Met de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland wil de gemeente onder andere zo snel mogelijk aan de slag gaan om de mismatch op de lokale woningmarkt te verminderen en te voorzien in de behoefte naar nieuwe woningen.

Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025:Thuis in Berkelland

Op 20 mei 2020 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie gemeente Berkelland 2020-205' vastgesteld. De woonvisie geeft de ambities op het gebied van wonen. De gemeente wil hiermee bijdragen aan een aantrekkelijke woningmarkt voor iedereen die in Berkelland woont of wil komen wonen. In de Woonvisie 2020-2025 wordt ingezet op een wendbaar, flexibel woonbeleid. De visie is niet in beton gegoten, maar geeft aan wat er de komende jaren nodig is, met de kennis van nu. De gemeente richt zich hierbij op de volgende ambities:

- *Toekomstgerichte woningen en wijken*
  De gemeente wil aantrekkelijke woningen, zowel voor huidige als toekomstige inwoners. Er ligt een opgave in het moderniseren, verbeteren van de uitstraling, verduurzamen, levensloopgeschikter en asbestvrij maken van de bestaande woningen en wijken. Daarbij moeten rekening worden gehouden met een steeds weer veranderende vraag.
- *Aantrekkelijke nieuwe woningen*
  Er wordt ruimte geboden aan goede, innovatieve woningbouwplannen. Er wordt met name ingezet op woningen waar er geen of te weinig van zijn. Nieuwbouw moet bijdragen aan een samenleving waarin iedereen kan meedoen en nieuwe energie geeft aan oude wijken, kernen en het buitengebied.
- *Wonen, welzijn en zorg*
  De gemeente wil meer diversiteit in huisvesting voor mensen met een zorgvraag en een divers en samenhangend aanbod van wonen, ontmoeten, voorzieningen en zorg.

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in de nieuwbouw van vier levensloopbestendige woningen in bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt, in combinatie met de voorgaande reeds gerealiseerde transformatie van de maalderij en de vier patiowoningen een belangrijke bijdrage geleverd aan de leefbaarheid en het daarmee aantrekkelijk houden van de kern voor jong en oud. Uit het woononderzoek (T)huis in Rietmolen blijkt dat er een actuele behoefte is aan vier senioren/levensloopbestendige woningen in

Rietmolen. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland' en met de 'Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025'.

3.3 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre deze ontwikkeling haalbaar is in het kader van milieu- en omgevingsaspecten.

3.3.1 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het besluitgebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

[redacted] Groep is in mei 2022 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 2. De conclusies van dit onderzoek worden hieronder kort behandeld.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit grijs, matig fijn zand. In de opgeboorde grond is op sommige locaties een zwakke baksteenbijmenging aangetroffen;
- De grondwaterstand is op een diepte van 1,77 m-mv aangetroffen;
- In sommige grond(meng)monsters zijn licht verhoogde gehalten aan lood en/of PAK(10) vastgesteld;
- In sommige grond(meng)monsters zijn geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde van de desbetreffende stof;
- In het grondwater afkomstig uit een peilbuis zijn licht verhoogde gehalten aan barium, zink, xylenen vastgesteld;
- In een grond(meng)monster is analytisch in de fractie < 20 mm een gehalte aan asbest van 3,3, mg/kgd.s. aangetoond.

Aanbevelingen

De licht verhoogde gehalten aan lood en/of PAK(10) aangetroffen in sommige grond(meng)monsters houden vermoedelijk verband met de langdurige gebruiksgeschiedenis van het perceel en de aanwezigheid van de baksteenbijmenging. De gehalten zijn echter van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.

De licht verhoogde gehalten aan barium, zink, xylenen aangetroffen in het grondwatermonster afkomstig een peilbuis zijn niet eenduidig te verklaren, de gehalten zijn echter van dien aard dat deze geen nadere aandacht behoeven.

Het aangetroffen gehalte aan asbest is ruim onder de hergebruikswaarde van 100 mg/kgd.s., het aangetroffen gehalte behoeft geen nadere aandacht.

De kwaliteit van de bodem op de onderzochte locatie voldoet aan bodemkwaliteitsklasse Wonen. Er zijn daarmee geen, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen beperkingen voor de voorgenomen planontwikkeling.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

3.3.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door industrie, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

De locatie niet gelegen nabij een spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein. Voor de [redacted] Everdingenstraat en de omliggende wegen geldt een 30 km/u regime. Voor wegen met een 30 km/u regime is geen onderzoekszone van toepassing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in oktober 2020 door Tauw een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd naar de reeds gerealiseerde appartementen en vier patiowoningen. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 3. Uit dit onderzoek blijkt dat op de appartementen de hoogste geluidbelasting heerst.

Op de patiowoning, die ter hoogte van de nieuwe woningen uit onderhavig initiatief ligt, is de geluidbelasting circa 30 dB. Dit is ver onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Om deze reden is het aannemelijk dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen uit onderhavig initiatief ruim voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

Om deze reden is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai achterwege gelaten.

Conclusie

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

3.3.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $PM_{2,5.}$ Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof:

Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool[1] uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) in het besluitgebied tussen 2018, 2020 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2020 en 2030 in het besluitgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In het besluitgebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.3.4 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (c.q. het Activiteitenbesluit) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging, ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming, worden nagegaan of een in de omgeving gelegen veehouderij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

Binnen een afstand van 500 meter zijn geen veehouderijen gelegen waarvoor vaste afstandsnormen gelden. De nieuwe woningen voldoen daarmee aan de afstandsnorm van 100 meter uit de Wgv. Binnen dezelfde afstand zijn eveneens geen veehouderijen gelegen met dieren met een geuremissiefactor. Ook daarbuiten is het aantal intensieve bedrijven beperkt. Het is aannemelijk dat in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de norm van 3,0 ouE/m^3 uit de Wgv niet overschreden wordt.

Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Tussen de omliggende veehouderijen en het besluitgebied zijn in de huidige situatie reeds woningen aanwezig. Deze woningen zijn in de huidige en de toekomstige situatie maatgevend voor de omliggende veehouderijen. Door de realisatie van het initiatief worden de omliggende veehouderijen niet in hun uitbreidingsmogelijkheden beperkt. In zoverre staat de aanwezigheid van de veehouderijen de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.3.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans $1x10^{-6}$ (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi en Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. In beginsel zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 60 meter en geen zeer kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 160 meter toegestaan. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt en basisnet), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb en Revb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in de nieuwbouw van vier levensloopbestendige woningen. Daarmee worden vier nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd in het besluitgebied. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het besluitgebied is aangeduid met een groen vierkant.

Uitsnede risicokaart Nederland

Het besluitgebied ligt op een afstand van ongeveer 770 m van de provinciale weg N18 (Europaweg) en op

een afstand van ongeveer 500 m van de N315 (Haaksbergseweg). Voor beide wegen geldt een invloedsgebied van 355 m. Daarmee ligt het buiten binnen de 200 meter zone en buiten het invloedsgebied van 355 meter van beide provinciale wegen. Het aantal transporten met gevaarlijke stoffen op deze wegen is zodanig gering, dat de PR-contouren van 10^{-6} per jaar binnen de rijbaan liggen. De wegen vormen hiermee geen belemmering voor het initiatief.

Verder blijkt op basis van de risicokaart dat ten zuidwesten van het besluitgebied een hogedrukaardgasleiding is gelegen. De buisleiding betreft een leiding met een uitwendige diameter van 8,35 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Voor een dergelijke buisleiding geldt een inventarisatieafstand voor het groepsrisico van 99 meter. Het besluitgebied is gelegen op een afstand van circa 100 meter van de buisleiding. Het besluitgebied ligt daarmee net buiten het invloedsgebied van het groepsrisico voor voorgenoemde leidingen. Desalniettemin is vanwege de marge in het meten van de afstand een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

Beperkte verantwoording groepsrisico

De maatgevende scenario's voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van brandbare gassen en toxische vloeistoffen/gassen ligt is een wolkbrandexplosie en een toxische wolk. Navolgend is vanuit deze scenario's ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen worden bestreden door de brandweer. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Bij een wolkbrandexplosie scenario is het advies om te vluchten van de risicobron af.

Overig

Voor het overige bevinden zich in de directe omgeving van het besluitgebied bevinden geen risicovolle inrichtingen of andere buisleidingen ten behoeve van de transport van risicovolle stoffen. Een nadere beoordeling van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.3.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende

bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het besluitgebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen.

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en het buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van de woningen gelegen buiten het betreffende perceel.

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in de nieuwbouw van vier levensloopbestendige woningen. In de omgeving van het besluitgebied is sprake van een menging van woon-, detailhandel-, horeca en maatschappelijke functies. Er is daarmee sprake van een 'gemengd gebied'.

Bedrijvigheid in het besluitgebied

Binnen het besluitgebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen kunnen worden aangemerkt als milieuhindergevoelig.

Bedrijvigheid in de omgeving van het besluitgebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het besluitgebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het besluitgebied. In de omgeving van het besluitgebied zijn enkele hinderveroorzakende functies gelegen:

Adres	**Functie**
[redacted]	Schoonheidssalon Zo [redacted]
[redacted]	Café van Otten
[redacted] Everdingenstraat (ong.)	Begraafplaats
[redacted]	Muziekvereniging Amicitia Rietmolen

De navolgende tabel laat zien hoe de functies kunnen worden gecategoriseerd op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Aangezien er in de omgeving van het besluitgebied sprake van is een menging van woon-, detailhandel-, horeca en maatschappelijke functies is er sprake van een 'gemengd gebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd met één stap. 30 meter wordt 10 meter en 10 meter wordt 0 meter. De tabel geeft de voor gemengde gebieden geldende minimaal aanbevolen richtafstanden (in meters) aan voor de eventueel hinderveroorzakende functies:

Functie	**Type inrichting**	**Geur**	**Stof**	**Geluid**	**Gevaar**	**Daadwerke-lijke afstand**
Schoonheidssalon Zo [redacted]	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	0	0	80 m
Café van Otten	Discotheken, muziekcafé's	0	0	10	10	25 m

Begraafplaats	Begraafplaatsen	0	0	0	0	25 m
Muziekvereniging	Muziek- en balletscholen	0	0	10	0	6 m

Uit de tabel blijkt dat bij de nieuwe woningen niet wordt voldaan aan de richtwaarden voor geluid voor een 'gemengd gebied woongebied' voor wat betreft de muziekvereniging.

Industrielawaai

Bij de realisatie van het appartementencomplex en de vier patiowoningen bleek dat er niet aan de richtafstand voor geluid uit de VNG brochure kon worden voldaan voor, onder andere, de muziekvereniging. Om die reden is door Tauw in oktober 2020 een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 3 bijgevoegd. Navolgend worden in het kort de resultaten van het onderzoek besproken.

Allereerst dient er gekeken te worden naar maatregelen bij de bron. Alhoewel de locatie waar de repetities worden gehouden een ouder gebouw betreft, zijn de muren wel met een spouw uitgevoerd. Daarnaast zijn er recent kunststof kozijnen geïnstalleerd met dubbel glas. Dit dubbele glas is reeds relatief zwaar uitgevoerd. Het installeren van een akoestisch plafond is de enige effectieve oplossing om het geluid naar de omgeving te beperken. Dit is echter geen haalbare optie vanwege de kosten hiervan.

Daarna dient er gekeken te worden naar overdrachtsmaatregelen. Overdrachtsmaatregelen zijn maatregelen die voorkomen dat het geluid de ontvanger bereikt. Onder andere geluidwallen en -schermen zijn overdrachtsmaatregelen. Om het geluid van het dak naar de eerste verdieping te reduceren zijn hoge schermen nodig van ten minste 6 meter hoogte. Dit is geen reële oplossing en zal stuiten op stedenbouwkundige bezwaren.

Tot slot dient gekeken te worden naar maatregel bij de ontvanger. Hierbij moet gedacht worden aan het verhogen van de gevelwerende voorzieningen zodat het binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde uit het Bouwbesluit gewaarborgd is. De gevels van de twee-aaneengebouwde woningen zullen dusdanig geïsoleerd worden dat er geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarden en kan voldaan worden aan de eis voor het binnenniveau van 35 dB(A) en daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.3.7 Water

Beleid

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel.

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van Waterschap Rijn en IJssel staat beschreven wat de doelen zijn voor de komende zes jaar in de Achterhoek en Liemers en hoe het waterschap deze wil halen. Naast het uitvoeren van kerntaken zijn het aanpassen van de leefomgeving aan de gevolgen van klimaatverandering en waterveiligheid de grootste prioriteiten. Ook een schone leefomgeving en de circulaire economie en energietransitie staan hoog op de agenda.

Voor het waterbeheerprogramma zijn de werkzaamheden van het waterschap weergegeven in vier thema's.

Klimaatrobuust gebied

De ambitie is om richting 2050 wendbaar invulling te geven aan het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem. Dit wordt gedaan in combinatie met aanpassingen in gebruik en inrichting van de omgeving, zodat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied

De bescherming tegen hoog water is een randvoorwaarde om veilig te kunnen wonen en werken in ons gebied. Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Dat wordt gedaan door dagelijks beheer van de keringen en door continu inzicht in de keringen. Het beheer wordt op een duurzame wijze uitgevoerd en er wordt gewerkt aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken. De ambitie is dat de keringen van het waterschap in 2050 voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar ingespeeld wordt op ontwikkelingen.

Circulaire Economie en Energietransitie

Het waterschap wil bij het uitvoeren van haar primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil zij in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin de taken klimaatneutraal worden uitgevoerd.

Gezonde leefomgeving

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Het waterschap streeft ernaar dat het water in de leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

Watertoets

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 erop een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord, is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord, dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord, dan is het 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 besluitgebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het besluitgebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2

Riolering en Afvalwater-keten	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m^3/uur? 2. Ligt in het besluitgebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het besluitgebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee Nee Nee	2 1 1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m^2? 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m^2? 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 4. In of nabij het besluitgebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee Nee	2 1 1 1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het besluitgebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het besluitgebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Is in het besluitgebied sprake van kwel? 3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren? 4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee Nee Nee Nee	1 1 1 1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het besluitgebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het besluitgebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee	1 2
Volksgezond-heid	1. In of nabij het besluitgebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het besluitgebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee	1 1
Natte natuur	1. Bevindt het besluitgebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het besluitgebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het besluitgebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het besluitgebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee	2 2 1 1
Verdroging	1. Bevindt het besluitgebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het besluitgebied 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 besluitgebied aanwezig?	Nee	1

Algemeen
Voorliggend initiatief voorziet in de nieuwbouw van vier levensloopbestendige woningen in bestaand stedelijk gebied. In het verleden was de locatie volledig bebouwd en verhard. De oppervlakte aan verharding neemt ten opzichte van de situatie voorafgaande aan de herontwikkeling af.

Voor zover bekend hebben zich in het verleden geen problemen voorgedaan met het grondwater. Hemelwater afkomstig van de nieuw te bouwen woning en bijbehorende verhardingen wordt in het besluitgebied geïnfiltreerd. Om de waterkwaliteit op peil te houden, zal bij de bouw van de woningen uitsluitend duurzame (niet-uitlogende) materialen worden toegepast. De ontwikkeling in het besluitgebied heeft een positieve invloed op de waterhuishouding ter plaatse.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.3.8 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst, hoe er wordt omgegaan met de aspecten archeologie en cultuurhistorie. De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de Erfgoedwet. Het belangrijkste doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten.

Toetsing

Archeologie

Door KSP Archeologie is in mei 2022 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 4. De conclusies van dit onderzoek worden hieronder kort behandeld.

Volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt het plangebied binnen de attentiezone van een archeologisch waardevol gebied (AWG categorie 3) en ook binnen een archeologisch waardevol verwachtingsgebied (AWV categorie 5). Naar aanleiding van de resultaten van het bureauonderzoek is deze verwachting bijgesteld. Op basis van de landschappelijke ligging op binnen een beekoverstromingsvlakte met beekeerdgronden en de archeologische onderzoeksmeldingen uit de omgeving is aan het plangebied een lage verwachting toegekend.

Uit het booronderzoek is gebleken dat het plangebied onderdeel uitmaakte van een beekoverstromingsvlakte waar zich oorspronkelijk beekeerdgronden hebben gevormd. Op basis hiervan blijft de lage verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) gehandhaafd. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen.

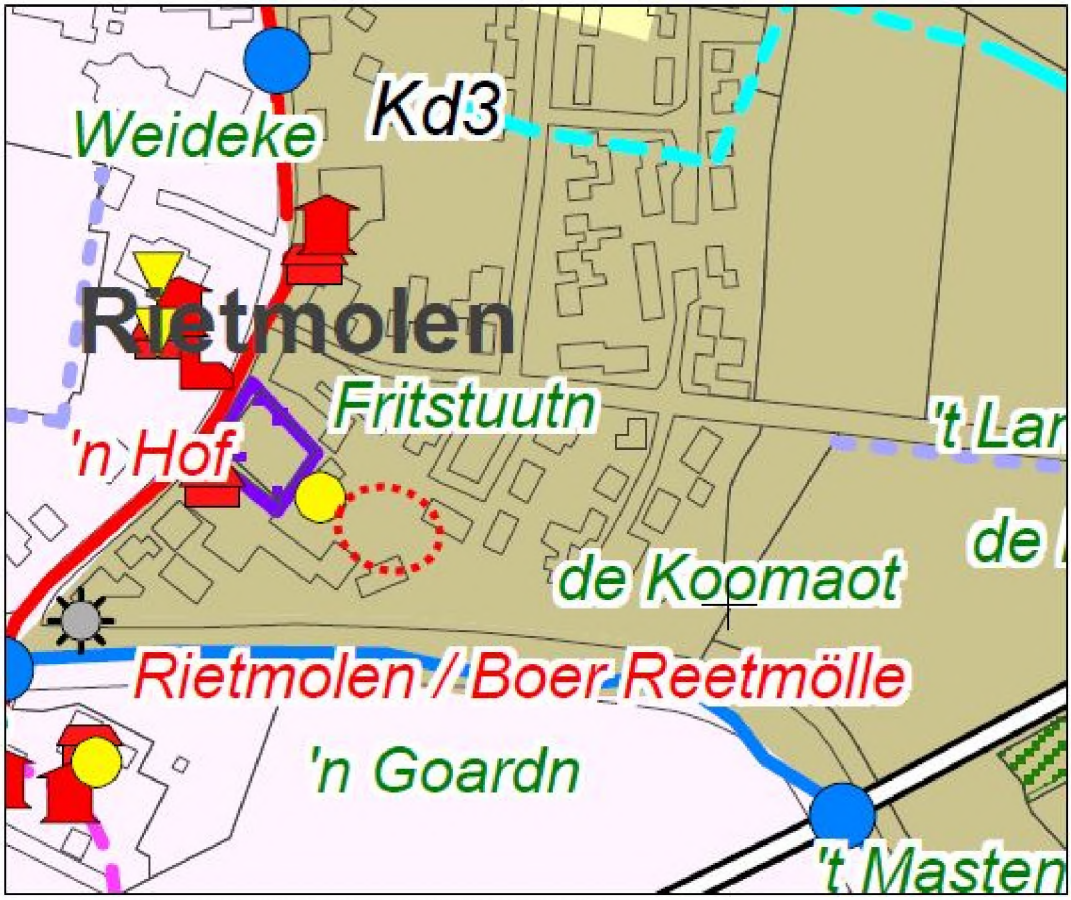
<u>Selectieadvies</u>

Op grond van de geconstateerde ligging van het plangebied binnen een beekoverstromingsvlakte met oorspronkelijk een beekeerdgrond, wordt de kans klein geacht dat er binnen het plangebied bewoningssporen te verwachten zijn. KSP Archeologie adviseert daarom geen archeologisch vervolgonderzoek.

Cultuurhistorie

De gemeente Berkelland heeft een cultuurhistorische kenmerken- en waarderingenkaart vastgesteld. Uit de kenmerkenkaart blijkt dat het gebied is gelegen in het 'Oude kampontginning' landschap. Op de kaart wordt aangegeven dat de [redacted] Everdingenstraat een (verschoven) weg van voor 1832 is

betreft. De oude Maalderij is aangemerkt als 'Boerderij of woonhuis'. De kapel bij de begraafplaats is aangemerkt als MIP project. In het besluitgebied zijn echter geen cultuurhistorische waarden aanwezig die als gevolg van dit plan geschaad worden. Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de cultuurhistorische kenmerkenkaart weergegeven.



Uitsnede cultuurhistorische kenmerkenkaart (besluitgebied binnen rode cirkel)

Vanwege de ligging van het besluitgebied in de bebouwde kom is deze niet opgenomen op de waarderingskaart.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie en archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.3.9 Ecologie

Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet, in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb), in beeld worden gebracht of er sprake is van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten.

Toetsing

Quickscan natuurtoets

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in mei 2022 een quickscan natuurtoets uitgevoerd, die is bijgevoegd als Bijlage 5.

<u>Gebiedsbescherming</u>

Ruimtelijke ingrepen in of nabij Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten zijn niet toegestaan wanneer deze significante negatieve effecten op de kernkwaliteiten veroorzaken.

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied bevindt zich op circa 5,8 kilometer ten westen van het besluitgebied en betreft het Natura 2000-gebied 'Buurserzand & Haaksbergerveen'. Gelet op de ligging van het plangebied en de omvang van de ontwikkeling, kan verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden door licht en geluid op voorhand worden uitgesloten. Op de mogelijk negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie wordt later in deze paragraaf ingegaan.

Het besluitgebied ligt buiten de zones van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het meest nabij gelegen GNN gebied betreft de 'Buurse Beek' op een afstand van circa 9 meter van het besluitgebied. Het meest nabij gelegen GO gebied betreft de oevers van deze beek. De kernkwaliteiten worden met de ontwikkeling niet aangetast.

Soortenbescherming

Bij een quickscan wordt onder andere in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of voortplantingsplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De huidige eigenaar zal zorg dragen voor het slopen van de bestaande bebouwing binnen het besluitgebied. Zodra de bebouwing is gesloopt zal onderhavig initiatief pas doorgang kunnen vinden. Initiatiefnemer koopt de gronden dan ook 'schoon' op. Om deze reden is het niet noodzakelijk om in deze ruimtelijke onderbouwing ecologisch onderzoek te doen naar (potentiële) vaste rust- of voortplantingsplaatsen van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Bij het aanvragen van de sloopvergunning zullen de benodigde onderzoeken door de huidige eigenaar worden aangeleverd.

Effectbeoordeling stikstofdepositie

Gezien het type werkzaamheden en de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden zijn er geen negatieve effecten als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door trilling, geluid en mechanische effecten. Door het gebruik van werktuigen kunnen er wel indirecte gevolgen zijn door stikstofdepositie vanuit de lucht. Omdat één Natura 2000-gebied op minder dan 10 km afstand van het plangebied ligt vindt er mogelijk stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige habitattypen van dit Natura 2000-gebied. De tijdelijke emissie in de realisatiefase is vanaf 1 juli 2021 echter vrijgesteld volgens de Wijzigingswet Wet natuurbescherming en Omgevingswet (stikstofreductie en natuurverbetering) en kan daardoor vanaf 1 juli 2021 zonder vergunning plaatsvinden (Rijksoverheid, 2021). De vrijstelling heeft echter geen betrekking op de gebruiksfase. In het kader van de reeds gerealiseerde appartementen en de vier patiowoningen is in augustus 2020 door Buro Ontwerp & Omgeving een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze is bijgevoegd als Bijlage 6. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de gebruiksfase geen stikstofdepositie groter dan 0,0 mol/ha/jaar plaatsvindt. Er wordt dan ook niet verwacht dat in de gebruiksfase van onderhavig initiatief een stikstofdepositie groter dan 0,0 mol/ha/jaar plaatsvindt. Een nieuwe AERIUS-berekening is om die reden achterwege gelaten.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.3.10 Verkeer en parkeren

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse.

Toetsing

Verkeer

Voorliggend initiatief voorziet in de nieuwbouw van vier levensloopbestendige woningen in bestaand stedelijk gebied. De realisatie van de woningen in het besluitgebied zorgt voor een verkeersaantrekkende werking. Voor wat betreft het te verwachten aantal verkeersbewegingen is uitgegaan van de kengetallen van het CROW. Uitgaande van 'Koop, twee-onder-een-kap' van de verstedelijkingsgraad 'Weinig stedelijk' en het gebiedstype 'rest bebouwde kom' is het aantal verkeersbewegingen gemiddeld 7,8 per woning per dag. Dit betekent dat met de realisatie van de woningen 31,2 verkeersbewegingen per dag tot stand komen. Zoals is besproken in paragraaf 2.3 zal onderhavig initiatief worden ontsloten over eigen terrein langs de voorzijde van de appartementen met een in- en uitrit op de [redacted] Everdingenstraat. Het extra verkeer van en naar het besluitgebied kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Kerkstraat.

Parkeren

Om de parkeerbehoefte te bepalen, is uitgegaan van de parkeernormen zoals deze zijn vastgesteld door de gemeente Berkelland. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van vier woningen in de categorie 'woning middeldure sector' in de 'rest bebouwde kom'. In de berekening is gerekend met de voorgeschreven parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. De parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling bedraagt daarmee 7,2 parkeerplaatsen. Binnen de totale herontwikkeling van het Maalderij terrein is voorzien in 28 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiervoor zijn er 9 gereserveerd voor de 6 woningen in het appartementencomplex. Hierbij is gerekend met een parkeernorm van 1,5 uitgaande van 'appartementen'. Met de 28 parkeerplaatsen wordt ruim voldaan aan de parkeerbehoefte als gevolg van de herontwikkeling van het terrein van de voormalige Maalderij. De twee-aaneengebouwde woningen op de hoek zullen beide 1 parkeerplaats op eigen erf krijgen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.3.11 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan dan wel ruimtelijke onderbouwing onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een project kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Bij het eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is. Bij het tweede gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend project betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. Met

de ontwikkeling zijn geen kosten voor de gemeente gemoeid, anders dan kosten die op basis van de gemeentelijke legesverordening in rekening zullen worden gebracht. Daarnaast wordt met de initiatiefnemer te zijner tijd een planschade overeenkomst gesloten, teneinde eventuele kosten voor de gemeente te kunnen verhalen op initiatiefnemer. Het verhaal van kosten is daarmee anderszins verzekerd, waarmee het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omwonenden zijn geïnformeerd en zijn akkoord met het initiatief.

Hoofdstuk 4 Conclusie

In voorgaande hoofdstukken is de beoogde realisatie van vier woningen in de bebouwde kom van Rietmolen besproken. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een toets naar relevante beleids-, milieu- en omgevingsaspecten uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden hier de voornaamste conclusies uitgetrokken.

Voorliggend initiatief vormt het sluitstuk van de herontwikkeling van het voormalige terrein van Maalderij Kuiper en voorziet in de bouw van vier twee-aaneengebouwde woningen. De woningen zullen levensloopbestendig worden uitgevoerd en zullen met name als doelgroep starters en 50-plussers hebben. Ten behoeve van de realisatie van het initiatief is de bestaande niet meer in gebruik zijnde bebouwing gesloopt. Met het geven van een nieuwe functie aan een braakliggend terrein wordt een meer passende functie aan het gebied gegeven en een kwaliteitsimpuls gegeven aan de leefbaarheid en de vraag naar levensloop bestendige woningen in de gemeente Berkelland en de kern Rietmolen in het bijzonder. Het gaat om kwalitatief hoogwaardige woningen in het koopsegment. Met de realisatie van de woningen wordt voorzien in een deel van de woningbehoefte in de gemeente Berkelland.

Verder blijkt uit de toetsing aan de verschillende milieu- en haalbaarheidsaspecten dat voldaan wordt aan de wet- en regelgeving voor wat betreft de diverse aspecten en er geen nadelige effecten op de bestaande situatie in en in de omgeving van het besluitgebied te verwachten zijn.

Eindnoten

1. https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/